

Omgevingsvergunning De Bazellaan 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, een omgevingsvergunning met het identificatienummer NL.IMRO.0392.OV3120018-va01 hebben verleend voor het onderstaande project.

Project

Er is onder nummer 2021-09674 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een appartementengebouw met 103 appartementen op het perceel De Bazellaan 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 dinsdag 29 november 2022 tot en met dinsdag 10 januari 2023 ter inzage.

U kunt de omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken opvragen via bedrijven-omgeving@haarlem.nl. Als u meer informatie nodig heeft, kunt u hiervoor bellen naar het telefoonnummer 14 023.

Bent u hiertoe niet in staat, dan kunt u het besluit en de bijbehorende stukken uitsluitend op afspraak komen inzien. Dit kan van maandag tot en met vrijdag tussen 11.00 en 16.00 uur en op donderdag tussen 11.00 en 20.00 uur in de publiekshal in de Raakspoort, Zijlvest 39, 2011 VB te Haarlem (hoek Zijlvest/Raaks). U kunt een afspraak maken via de website www.haarlem.nl of telefoonnummer 14023.

Wij adviseren u bij het opvragen van stukken of het maken van een afspraak rekening te houden met de termijn waarbinnen zienswijzen kunnen worden ingediend. De omgevingsvergunning is daarnaast vanaf 29 november 2022 te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Wij adviseren u bij het opvragen van stukken of het maken van een afspraak rekening te houden met de termijn waarbinnen beroep kan worden ingediend.

Beroep

Gedurende de hierboven genoemde termijn van inzage kunnen zowel belanghebbenden, als diegenen die zienswijzen op het ontwerpbesluit hebben ingediend, 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.

Besluit vaststelling hogere waarden De Bazellaan (blok 4) te Haarlem

Burgemeester en wethouders van Haarlem hebben op grond van de artikelen 82, 83 en 110a van de Wet geluidhinder en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht hogere waarden dan de in de Wet geluidhinder genoemde voorkeursgrenswaarden vastgesteld voor de geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen op het perceel De Bazellaan (blok 4) te Haarlem.

Ter inzage

Het besluit ligt met het daarbij behorende stuk met ingang van 29 november 2022 tot en met 10 januari 2023 ter inzage.

U kunt het besluit en het bijbehorende stuk opvragen via vth@haarlem.nl. Wij verzoeken u uw mail te richten aan mevrouw A.F. van Heusden-Verhoef.

U kunt het besluit en het bijbehorende stuk ook komen inzien. Dit kan 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 in de publiekshal in de Raakspoort, Zijlvest 39, 2011 VB te Haarlem (hoek Zijlvest/Raaks). U kunt een afspraak maken via de website www.haarlem.nl of telefoonnummer 14023.

Beroep

Gedurende de hierboven genoemde termijn van inzage kunnen zowel belanghebbenden, als diegenen die zienswijzen op het ontwerpbesluit hebben ingediend, 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.



Onderwerp De Bazellaan: verklaring van geen bedenkingen voor het vergunnen van 103 woningen in de sociale huursector	
Nummer	2022/1363178
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	VTH
Auteur	Heusden-Verhoef, A.F. van
Telefoonnummer	023-5113770
Email	a.v.heusden@haarlem.nl
Kernboodschap	Pré Wonen heeft een aanvraag ingediend voor het realiseren van 103 woningen in de sociale huursector aan De Bazellaan. De aanvraag is op onderdelen in strijd met het bestemmingsplan. Het gemeentebestuur kan daarom alleen medewerking verlenen aan de aanvraag als het bereid is om af te wijken van het bestemmingsplan. Het gemeentebestuur heeft een ontwerp-besluit tot vergunningverlening ter inzage gelegd omdat het bouwplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke onderbouwing en met de beleidsdoelen van het gemeentebestuur. Het draagt bij aan het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad. Daarnaast neemt het aantal sociale huurwoningen toe. Een aantal omwonenden heeft zienswijzen tegen het ontwerp-besluit ingediend. Het gemeentebestuur dient daarom opnieuw te overwegen of het bereid is medewerking te verlenen aan het bouwplan. Na afweging van de ingediende zienswijzen en na afweging van alle betrokken belangen, kent het gemeentebestuur een doorslaggevend gewicht toe aan de belangen die zijn gediend met het bouwplan. Het gemeentebestuur is daarom bereid de omgevingsvergunning te verlenen en daartoe een verklaring van geen bedenkingen af te geven.
Behandelvoorstel voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	-

Besluit College d.d. 11 oktober 2022	1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast. 2. Het college besluit voorts: • de omgevingsvergunning voor het realiseren van 103 woningen in de sociale huursector te verlenen indien en nadat de gemeenteraad hiervoor een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven; • de zienswijzennota aan de omgevingsvergunning te verbinden; • in te stemmen met de goede ruimtelijke onderbouwing en deze aan de omgevingsvergunning te verbinden, waarbij paragraaf 4.11 (verkeer en parkeren) wordt aangevuld met de motivering zoals deze in de zienswijzennota is opgenomen; • op grond van de Wet geluidhinder hogere waarden vast te stellen voor de geluidsbelasting op de woningen vanwege wegverkeer; • het hoofd en de teammanagers van de afdeling VTH te mandateren om de omgevingsvergunning te ondertekenen en deze verder administratief af te handelen. de secretaris, de burgemeester,
Besluit Raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: Een verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van een omgevingsvergunning voor het realiseren van 103 woningen in de sociale huursector aan De Bazellaan. de griffier, de voorzitter,

1. Inleiding

Pré Wonen heeft een aanvraag ingediend voor het realiseren van 103 woningen in de sociale huursector aan De Bazellaan. De aanvraag is op onderdelen in strijd met het bestemmingsplan. Het gemeentebestuur kan daarom alleen medewerking verlenen aan de aanvraag als het bereid is om af te wijken van het bestemmingsplan.



Het gemeentebestuur heeft een ontwerp-besluit tot vergunningverlening ter inzage gelegd. Een aantal omwonenden heeft hiertegen zienswijzen ingediend. Het gemeentebestuur heeft de zienswijzen beoordeeld. Uit deze beoordeling volgt dat het gemeentebestuur een doorslaggevend gewicht toekent aan de belangen die zijn gediend met het bouwplan. Het gemeentebestuur is daarom bereid de omgevingsvergunning te verlenen en daartoe een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Er zijn geen zienswijzen ingediend over het ontwerp-besluit tot het vaststellen van hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder, zodat het college deze overeenkomstig het ontwerp zal vaststellen.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

Een verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van een omgevingsvergunning voor het realiseren van 103 woningen in de sociale huursector aan De Bazellaan.

3. Beoogd resultaat

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van 103 appartementen in de sociale huursector.

4. Argumenten

1. Het bouwplan draagt bij aan het vergroten van de kwaliteit en de kwantiteit van de sociale woningbouw en dient daarmee een groot maatschappelijk belang

Aan De Bazellaan vindt sloop-nieuwbouw plaats van vier blokken met sociale huurwoningen. Het nu voorliggende plan heeft betrekking op het laatste blok, maar er is sprake van een samenhangend geheel. Daarbij worden de vier blokken in samenhang met elkaar bekeken.

De huidige flats waren volledig afgeschreven en voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. De woningen zijn onvoldoende veilig en er is geen sprake meer van een gezond leefklimaat in de woningen. Het vervangen van de flats is dan ook noodzakelijk. Met deze vervanging wordt de kwaliteit van de sociale woningvoorraad dan ook vergroot.

Daarnaast voorziet de herontwikkeling in een toename van het aantal sociale huurwoningen. Ten opzichte van de bestaande vier blokken, neemt het aantal sociale huurwoningen met 44 appartementen toe. Zoals bekend, is de druk op de sociale woningvoorraad groot en is het uitbreiden van het aantal sociale huurwoningen dringend noodzakelijk. Het bouwplan draagt aan deze doelstelling bij. Met dit bouwplan wordt dan ook een zwaarwegend belang gediend.

2. De gevolgen voor de omgeving zijn vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar

Haarlem heeft nauwelijks uitbreidingsmogelijkheden buiten het bestaand bebouwd gebied. De uitbreiding van de woningvoorraad vindt dan ook plaats binnen de stedelijke contouren van de stad en daarmee binnen de bestaande bebouwde omgeving. Dit heeft vanzelfsprekend invloed op de

leefomgeving van de inwoners van de stad. Het gemeentebestuur realiseert zich dat en zet er dan ook op in dat de uitbreiding van de woningvoorraad op een goede en verantwoorde wijze plaatsvindt.

Ook bij het nu voorliggende bouwplan is rekening gehouden met de bestaande omgeving. Het blok wordt weliswaar verhoogd, maar de basislaag bestaat uit een hoogte van 9,5 meter tot 12,5 meter en sluit daarmee aan bij de bestaande hoogte van 13 meter. Het blok wordt voorzien van twee hoogte-accenten van 24,5 meter, waardoor er extra woningen kunnen worden gerealiseerd. Het gebouw wordt dus niet één massief blok van 24,5 meter, zodat er maar beperkt sprake is van hogere bebouwing.

De indieners van de zienswijzen wonen op het krapste punt op 57 meter van blok 4. Tussen de Corrie ten Boomstraat en blok 4 ligt een breed groen profiel, met twee watergangen, brede groene stroken met twee hoge bomenrijen en een fietspad (huidig blok 4 staat in wit ingetekend):



Door de afstand en de specifieke ligging is de invloed van het bouwplan op de woonomgeving van de bewoners van de Corrie ten Boomstraat naar ons oordeel aanvaardbaar. De bewoners zullen weliswaar zicht houden op het blok en daarmee op de hoogte-accenten, maar dit zicht vormt maar een beperkt gedeelte van de totale woonbeleving. Voor wat betreft de bezonning geldt dat het nieuwe blok hier maar zeer beperkt invloed op heeft. De woningen blijven voldoen aan de TNO-lichte-norm van tenminste twee bezonningsuren per dag in de periode 19 februari – 21 oktober. Daarmee is er naar het oordeel van het gemeentebestuur sprake van een aanvaardbare situatie.

3. *De parkeerdruk neemt toe, maar blijft naar het oordeel van het gemeentebestuur aanvaardbaar*
Recent is binnen de gehele gemeente onderzoek gedaan naar de parkeerdruk binnen de verschillende wijken, zodat op wijkniveau bekend is wat de parkeerdruk is. Deze locatie is gelegen



binnen Parkwijk. Uit het onderzoek blijkt dat de parkeerdruk in deze wijk minder dan 85 % bedraagt. Dat betekent dat er binnen de wijk voldoende ruimte beschikbaar is om de extra parkeerbehoefte, voor zover deze er zou zijn door dit bouwplan, op te vangen.

Binnen de huidige systematiek van de Haarlemse parkeernormering wordt echter nog niet gekeken op wijkniveau, maar op buurtniveau. Daarbij is de buurt ook beperkt tot een straal van 500 meter rondom het bouwplan, ongeacht of er binnen de wijk op redelijke afstand maar buiten die straal voldoende parkeerplekken beschikbaar zijn. Voor het nu voorliggende bouwplan wordt daarom vooralsnog aangesloten bij het huidige parkeerbeleid. Dat neemt niet weg dat het gemeentebestuur bij de afweging van de betrokken belangen ook rekening kan en mag houden met de totale parkeerdruk in de wijk, aangezien het huidige parkeerbeleid ook uitdrukkelijk de mogelijkheid van maatwerk biedt.

Met inachtneming van het volgende, overweegt het gemeentebestuur het volgende. Weliswaar neemt het aantal woningen door het bouwplan toe, tegelijkertijd is het autobezit onder de doelgroep gedaald. Uit de laatste onderzoeken blijkt dat deze nu 0,6 parkeerplaats per bewoner bedraagt, daar waar deze in het verleden 0,9 bedroeg. Daarmee bedroeg het aantal benodigde parkeerplaatsen in de oude situatie 163,2 (136 goedkope woningen) en bedraagt deze in de nieuwe situatie 162 (180 sociale huurwoningen). Er is naar ons oordeel primair dan ook geen sprake van een toename van de parkeerbehoefte.

Aanvullend merken wij het volgende op. Ook als wordt uitgegaan van een toename van de parkeerbehoefte, leidt dit naar ons oordeel niet tot een onaanvaardbare situatie. Er zijn voldoende parkeerplekken in de omgeving beschikbaar. Zelfs als wordt uitgegaan van een onwaarschijnlijke piekbelasting en zelfs als niet op wijk- maar op buurtniveau wordt gekeken, zijn er nog enkele tientallen plekken vrij. Dat betekent dat het mogelijk is en blijft om zonder al teveel te zoeken een parkeerplaats te vinden.

Wel bedraagt de parkeerdruk in die situatie binnen een straal van 500 meter van het bouwplan meer dan 85 %. Deze norm van 85 % wordt gebruikelijk in Haarlem gehanteerd, maar is geen wettelijke norm. Het gemeentebestuur kan en mag van deze norm afwijken. Het gemeentebestuur zal hier niet snel toe overgaan, maar sluit een overschrijding van deze norm ook niet uit.

In dit specifieke geval zien wij aanleiding om een hogere parkeerdruk toe te staan. Daarbij nemen wij het volgende in ogenschouw. Zoals uit de laatst bekende gegevens blijkt, blijft de parkeerdruk in de wijk onder de 85 %. Als er al een toename van de parkeerbehoefte is, dan is deze dusdanig beperkt, dat de parkeerdruk in de totale wijk niet meer dan 85 % zal komen te bedragen.

Ook als wordt gekeken naar het zeer beperkte gebied direct rondom het bouwplan, is en blijft er sprake van een aanvaardbare situatie. Zoals vermeld, blijven er ook bij een onwaarschijnlijke

piekbelasting enkele tientallen parkeerplekken vrij, alleen al binnen dit zeer beperkte gebied. Het blijft daarmee mogelijk om de auto op aanvaardbare afstand van de woning te parkeren zonder al teveel te hoeven zoeken naar een plek. Verder bestaat er geen aanleiding om aan te nemen dat het autobezit onder de doelgroep in de toekomst toe zal nemen en dat het aantal beschikbare plekken daarmee in de toekomst alsnog te weinig zal zijn. Het is verder niet waarschijnlijk dat de bewoners en bezoekers een parkeerplek gaan zoeken in de buurt van de Corrie ten Boomstraat, nu dit visueel in een ander gebied ligt dan de appartementen aan De Bazellaan. En tot slot merken wij op dat de indieners van de zienswijzen beschikken of hadden kunnen beschikken over een parkeerplaats op eigen terrein en daarmee een eerste auto op eigen terrein kunnen parkeren.

Dit alles gevoegd bij het zwaarwegend belang dat met de uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen is gediend, achten wij een hogere parkeerdruk in deze specifieke situatie acceptabel.

4. De zienswijzen geven geen aanleiding om de omgevingsvergunning te weigeren

Voor een volledige weergave van de zienswijze en onze reactie daarop, verwijzen wij naar de bijgevoegde zienswijzennota. Zoals hieruit blijkt, zien wij in de zienswijzen geen aanleiding om de omgevingsvergunning alsnog te weigeren.

5. Risico's en kanttekeningen

1. De ruimtelijke onderbouwing is ten aanzien van het parkeren onvolledig en dient op dit punt dan ook in onderlinge samenhang met de zienswijzennota te worden gelezen

In paragraaf 4.11 van de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op verkeer en parkeren. Het gestelde in deze paragraaf is op zichzelf juist, maar onvolledig. Er is aan voorbij gegaan dat de parkeertelling in 2021 niet representatief was, omdat toen een aantal woningen was gesloopt. De ruimtelijke onderbouwing dient daarop op dit punt in samenhang met de aanvullende motivering in de zienswijzennota te worden gelezen.

6. Uitvoering

De omgevingsvergunning wordt na de verlening gepubliceerd in het elektronisch Gemeenteblad en ter inzage gelegd. De omwonenden kunnen dan binnen zes weken beroep instellen bij de rechtbank en daarna eventueel hoger beroep bij de Raad van State.

7. Bijlagen

1. Zienswijzennota
2. Ruimtelijke onderbouwing

Datum**Ons kenmerk** 2021-09674**Bijlage(n)** 1. Procedureel;
2. Voorschriften;
3. Overwegingen;
4. Stukken behorende bij dit besluit.**Onderwerp:** Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 3 december 2021 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een appartementengebouw met 103 appartementen (blok IV De Bazellaan) op de percelen kadastraal bekend Sectie P nummers 3178 ged. en 4298 ged.. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2021-09674.

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 van de Wabo.

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 van de Wabo om af te wijken van artikel 20 lid 2.1. onder a en e, artikel 11 en artikel 18 van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Zomerzone Noord';
- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1 Wabo om af te wijken van artikel 3.2.1 van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen Haarlem 2018' met gebruikmaking van artikel 3.2.4 van de voorschriften van hetzelfde plan.



Nog in te dienen gegevens

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

- Constructieve (detail-) berekeningen en tekeningen;

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



BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 3 december 2021 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 een appartementengebouw met 103 appartementen (blok IV De Bazellaan).

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

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

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

Bevoegd gezag

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

Volledigheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor het bij of krachtens algemene maatregel van bestuur stellen van regels aan de wijze van indiening van een aanvraag om omgevingsvergunning en de gegevens en bescheiden die hierbij moeten worden aangeleverd.

De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op volledigheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om de ontbrekende gegevens aan te vullen. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen.

Zienswijzen en heroverweging

Van 12 juli 2022 tot en met 22 augustus 2022 heeft de aanvraag, de ontwerpbeschikking 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 gebruik gemaakt. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. In bijlage 3 en in de zienswijzennota wordt hier nader op ingegaan.

**Procedure**

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

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

Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb)

De gemeenteraad heeft op 17 november 2022 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven.



BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen

- De houder van de vergunning moet ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden, de gemeente Haarlem schriftelijk in kennis stellen, van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden (artikel 1.25 lid 1 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (vth@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2020-06505;
- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten digitaal of op papier op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012);
- Het bouwen, alsmede het bouwlawaai, moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit;
- Het bouwafval moet u scheiden in de volgende categorieën:
 - als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen als bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst.
 - teerhoudende dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - teerhoudend asfalt;
 - bitumineuze dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - niet-teerhoudend asfalt;
 - vlakglas, al dan niet met kozijn;
 - gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - dakgrind;
 - armaturen;
 - gasontladingslampen.
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, indien de werkzaamheden niet gereed gemeld zijn (artikel 1.25 lid 3 Bouwbesluit 2012);
- De houder van de vergunning moet de gemeente Haarlem ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden schriftelijk in kennis stellen van de beëindiging van de werkzaamheden (artikel 1.25 lid 2 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (vth@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2020-06505;



- Met de uitvoering van werkzaamheden waar constructietekeningen en/of -berekeningen aan ten grondslag liggen mag u niet beginnen voordat de medewerker constructie van team Advies & Ondersteuning van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben;
- Met de uitvoering van werkzaamheden waar Bouwfysische aspecten aan ten grondslag liggen mag u niet beginnen voordat de medewerker Bouwfysica van team Advies & Ondersteuning van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben;
- Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat vergunninghouder een veiligheidsplan als omschreven in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012 bij team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft ingediend en dit veiligheidsplan door het team is goedgekeurd";
- De bouwwerkzaamheden mogen pas beginnen als de afdeling Data, Informatie en Analyse van de gemeente Haarlem de bebouwingsgrenzen op het bouwterrein heeft uitgezet (artikel 1.24 Bouwbesluit 2012). Hiervoor moet u ten minste veertien dagen voor start bouw een verzoek indienen bij de afdeling Data, Informatie en Analyse, dia@haarlem.nl, telefoonnummer 14 023;
- Indien grond van de locatie wordt afgevoerd en elders wordt hergebruikt, moet hierbij worden voldaan aan de regels van het Besluit bodemkwaliteit.
Indien bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen - anders dan beschreven in de bodemonderzoekrapporten - moet de vergunninghouder dit direct melden bij het meldpunt Bodem van de gemeente Haarlem op 14 023 of meldpuntbodem@haarlem.nl
- Om dat de kans aanwezig is dat in de toekomst de gemeente wil overgaan naar scheiding van afval- en hemelwaterafvoer, dient de hemelwater van daken gescheiden te worden aangeleverd van afvalwater.



BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit bouwen

INLEIDING

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

TOETSING

Geldende bestemmingsplannen

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor de bestemmingsplannen 'Zomerzone Noord', 'Reparatieplan B Haarlem 2019', 'Reparatieplan C Haarlem 2020' en 'Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018' gelden.

Het bouwplan is getoetst aan deze bestemmingsplannen en de toets luidt als volgt:

"Bestemmingsplan 'Zomerzone Noord'

Het bouwplan wordt gerealiseerd op de enkelbestemmingen 'Wonen' (artikel 20) binnen een 'bouwvlak' en maatvoering 'maximum bouwhoogte:13 meter', 'Groen' (artikel 11) en 'Verkeer' (artikel 18) alsmede de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 4' (artikel 25).

Artikel 20. Wonen

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep of gastouderopvang;
- b. garageboxen of in pandige parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- c. parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- d. bijbehorende voorzieningen zoals, groenvoorzieningen, ondergrondse of halfverdiepte parkeervoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, bergingen, tuinen, erven en terreinen.

20.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Wonen' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

20.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is uitsluitend een onderdoorgang toegestaan;



- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bebouwingspercentage' is ten hoogste het aangegeven maximale bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' dient binnen de aangegeven bouwhoogte te worden gebouwd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'minimale - maximale bouwhoogte' dient binnen de aangegeven bouwhoogten te worden gebouwd;
- h. de verticale diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 7 m bedragen;

De aanvraag betreft een nieuw appartementencomplex welke in volume beduidend groter is dan de huidige bebouwing.

De aanvraag is in strijd met: artikel 20 lid 2.1. onder a en e van de planvoorschriften van dit bestemmingsplan, omdat gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd (op de bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen') en de maximale bouwhoogte van 13 meter wordt overschreden, gedeeltelijk met ongeveer :

- 2,5 meter tot een hoogte van ongeveer 15,5 meter;
- 8,5 meter tot een hoogte van ongeveer 21,5 meter;
- 11,5 meter tot een hoogte van ongeveer 24,5 meter.

Doordat het nieuwe complex het bouwvlak overschrijdt wordt tevens gebouwd op gronden met de bestemming 'Groen'(artikel 11):

Artikel 11 Groen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage';
- d. bij de bestemming behorende waterlopen en waterpartijen, straatmeubilair, speelvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, voorzieningen van, waterberging, bergbezinkbassins, (ondergrondse) afval- en recyclecontainers, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

11.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Groen' mogen bouwwerken worden opgericht, onder de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b. de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 7,0 m bedragen.



De aanvraag is in strijd met artikel 11 van het bestemmingsplan, omdat binnen deze bestemming woningen niet zijn toegestaan.

Doordat het nieuwe complex het bouwvlak overschrijdt wordt tevens gebouwd op gronden met de bestemming 'Verkeer'(artikel 18):

Artikel 18 Verkeer

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en voet- en fietspaden;
- b. garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- c. in- en uitrit parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - in- en uitrit parkeergarage';
- d. fly-over uitsluitend ter plaats van de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - fly-over';
- e. tunnel ter plaats van de aanduiding 'tunnel';
- f. brug ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- g. openbaar vervoerstation ter plaatse van de aanduiding 'openbaar vervoerstation';
- h. kiosk ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - kiosk';
- i. standplaatsen;
- j. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, straatmeubilair, geluidwerende voorzieningen, speelvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, waterberging, bergbezinkbassins, (ondergrondse) afval- en recyclecontainers, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport, waterhuishoudkundige voorzieningen.

De aanvraag is in strijd met artikel 18.1 van de planvoorschriften van dit bestemmingsplan, omdat woningen niet zijn toegestaan.

Artikel 25 Waarde – Archeologie

25.1 Bestemmingsomschrijving

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

25.2 Bouwregels

1. In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden de volgende regels:
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie' 4 dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstoring bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in



geval de oppervlakte van het project meer dan 2500 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld plaatsvinden, een archeologisch rapport te overleggen.

2. Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie' kunnen de volgende voorschriften worden verbonden;
 - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

De oppervlakte van het bouwplan bedraagt ongeveer 1650 m². Er is geen strijd met dit bestemmingsplan. Daarnaast is archeologische onderzoek gedaan naar het gehele plangebied. Uit het onderzoek komt naar voren dat er een lage archeologische waarde verwachting is. (rapport 'Bureau voor Archeologie Rapport 481. Bazellaan, Haarle, gemeente Haarlem: een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase', d.d. 22 mei 2017)

Bestemmingsplan 'Reparatieplan B Haarlem 2019'

Op de verbeelding valt het betreffende perceel op de gebiedsaanduiding 'overige zone – herziening planregels 1'. Dit heeft betrekking op de begripsbepaling 'woonschip' en 'historisch woonschip'. Er is geen strijd met dit bestemmingplan.

Bestemmingsplan 'Reparatieplan C Haarlem 2020'

Op de verbeelding liggen de betreffende percelen op de gebiedsaanduiding 'overige zone – herziening planregels 7'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn in aanvulling op de specifieke gebruiksregel van in deze zone voorkomende bestemmingsplannen, de gronden, voor zover deze (mede) aangewend kunnen worden voor de functie Wonen, bedoeld voor een gebruik als woning naar de andere toegestane functies. Er is geen strijd met dit bestemmingsplan.

Bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018'

In artikel 3.2.1 van de voorschriften van dit bestemmingsplan wordt aangegeven dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein voor parkeer- of stallingsgelegenheid en laad- en losmogelijkheden overeenkomstig de 'Beleidsregels parkeernormen 2015'.

Het bouwplan ligt in het schilgebied van Haarlem. In deze wijk mag vrij geparkeerd worden. Bij het bouwplan worden 180 sociale huurwoningen verbouwt en gebouwd. De parkeervraag wordt dan $(0,9 \times 180 =)162$ parkeerplaatsen.



De parkeervraag kan niet op eigen terrein worden gerealiseerd.

De aanvraag is in strijd met artikel 3.2.1 van de voorschriften van dit bestemmingsplan.

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 20 lid 2.1. onder a en e, artikel 11 en artikel 18 van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan 'Zomerzone Noord' en met artikel 3.2.1 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen Haarlem 2018'. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

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

Wij hebben de aangevraagde activiteit aan de hiervoor genoemde uitzonderingen getoetst. De resultaten van deze toetsing staan beschreven bij de overwegingen van de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening. Bij deze toetsing merken wij aanvullend aan het advies nog het volgende op. Ten tijde van het parkeeronderzoek in 2021 waren de woningen van blok 2 en 3 gesloopt. Dat zijn 56 appartementen. De parkeernorm daarvoor is 0,9 per woning, zodat er 50 auto's minder geparkeerd stonden dan waar volgens de parkeernorm rekening mee moet worden gehouden. Blijkens de parkeertellingen waren er 120 parkeerplaatsen vrij. Wanneer daar 50 plekken vanaf worden gehaald, waren er nog 70 parkeerplaatsen over. Dit is op zichzelf voldoende om de parkeerbehoefte van de extra woningen (40 parkeerplekken, waarvan 27 voor bezoekers) op te vangen. Wel wordt de parkeerdruk dan hoger dan 85 %. Wij vinden dat in deze omstandigheden acceptabel. De grens van 85 % is gekozen omdat aankomend verkeer dan niet altijd eenvoudig een parkeerplaats kan vinden. In gevallen als deze, waarbij er ook bij een parkeerdruk van 85 % nog tientallen parkeerplekken beschikbaar zijn, acht het college dit minder bezwaarlijk. Gelet op de zorgen over het foutparkeren, zal het college na oplevering van het gebouw met enige regelmaat controles op het foutparkeren laten plaatsvinden en waar nodig handhavend optreden.

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

"Namens de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Haarlem (ARK) uit te brengen advies d.d.11-04-2022: De projectleider, ontwikkelaar en de architecten zijn aanwezig, alsmede de stedenbouwkundige van de gemeente.

Sinds de vorige behandeling is het plan gewijzigd op de volgende onderdelen:



- *Eén woning en fietsenberging zijn omgedraaid zodat er meer levendigheid zit in de plint;*
- *Het lange balkon op de eerste verdieping is opgeknapt ten behoeve van extra daglicht.*

Voor de rest zijn de details ongewijzigd gebleven.

De projectleider geeft aan dat de inrichting van de buitenruimte nog op een later moment terugkomt in de ARK.

Bevindingen

De commissie constateert dat er tegemoet is gekomen aan haar opmerkingen van de vorige keer. Zij adviseert akkoord te gaan met de aanvraag en ziet de inrichting van de tegemoet.

Advies: Akkoord."

Advies afvalwater en hemelwaterafvoer

De activiteit is door de adviseur Beheer en Beleid Openbare Ruimte beoordeeld. Het advies luidt als volgt:

"De riolering en stedelijk water zijn er voor deze buurt geen specifieke eisen volgens de nu bekende plannen. Het lijkt me echter wel zinvol om nu als eis op te nemen dat hemelwater van daken gescheiden wordt aangeleverd van afvalwater. Voorlopig sluiten beide op hetzelfde gemengde riool aan, maar de kans is aanwezig dat we hier in de toekomst toch over willen gaan naar scheiding van afval- en hemelwater."

Advies afvalinzameling

De activiteit is door de adviseur van Spaarnelanden beoordeeld. Het advies luidt als volgt:

"In principe kan de huidige situatie voor inzamelmiddelen volstaan voor de aantallen die in onderstaande mail zijn aangegeven.

Echter moet Pré Wonen wel bijdragen voor de extra 41 woningen, dat is dan de 41x €350 die bij elk project binnen Haarlem de standaard is.

Van dit bedrag á €14.350 kan er een ondergrondse container worden bijgeplaatst bij bijvoorbeeld de noordoost zijde waar nu nog een bovengrondse container PBD staat.

Op deze wijze werkt de ontwikkeling mee aan de inrichting van de openbare ruimte."

Bouwbesluit

Brandveiligheid

De activiteit is door de adviseur brandveiligheid van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de brandveiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning.

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.



Bouwfysica

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

Duurzaam bouwen

De duurzaamheidsaspecten van het project Staalstraat blok 4 worden beschouwd op basis van de volgende thema's: Energie, Circulair, Klimaatadaptie en Natuur inclusiviteit.

Energie

Het appartementengebouw wordt aardgasvrij gerealiseerd waarbij zonnepanelen en bodem-water-warmtepompen worden toegepast. De warmtepompen vervullen ook een koelfunctie in de zomermaanden. Het dak zal zo veel mogelijk worden benut met zonnepanelen, wellicht in combinatie met groene daken, indien daken niet geschikt zijn voor zonnepanelen. Er is nog geen keuze gemaakt voor de definitieve engineering van de energievoorziening. Er is wel gekozen voor het principe (gesloten) WKO-systeem.

Onderwerp	Indicator	Wettelijk	Staalstraat blok 4
Energie	BENG 1: maximale energiebehoefte voor verwarming en koeling (in kWh/m2/jaar)	Gestapeld: ≤65	60,46
	BENG 2: maximaal primair fossiel energiegebruik (in kWh/m2/jaar)	Gestapeld: ≤50	47,66
	BENG 3: minimaal aandeel hernieuwbare energie (in %)	Gestapeld: ≥40	45%

Staalstraat blok 4 voldoet aan de minimale BENG norm.

Het complex maakt gebruik van koudelevering. Daardoor is Tojuli (Temperatuuroverschrijding juli) nihil. Daarmee voldoet het project ruimschoots aan de wettelijke norm.

Circulair

De MPG (Milieu Prestatie Gebouwen) is een belangrijke maatstaf voor circulariteit van een gebouw. Hoe lager de MPG, hoe duurzamer het materiaalgebruik. Staalstraat blok 4 voldoet aan het bouwbesluit en de score die vanaf 1-7-2021 geldt, namelijk 0,8. Van overige toe te passen circulaire maatregelen, zoals losmaakbaarheid en percentage hergebruik, is niet bekend in hoeverre deze worden toegepast.

Klimaatadaptatie

Op het binnenterrein wordt zoveel mogelijk hemelwater op eigen terrein geïnfiltreerd door het toepassen van een wadi en/of krattensysteem en/of rainaway verharding. Dit om wateroverlast te voorkomen. Het binnenterrein wordt herontwikkeld tot een groene aantrekkelijke omgeving voor de bewoners uit het appartementengebouw.



Uit de stukken blijkt niet hoe het plan voldoet aan het basisveiligheidsniveau van het strategisch plan klimaatadaptatie dat op 11 januari 2022 door het College is vastgesteld. Het projectplan was reeds gereed voordat dit besluit is genomen.

Natuur inclusiviteit

In de bebouwde omgeving vermindert de nestelgelegenheid voor vleermuizen en andere diersoorten. Bij de voorgenomen ontwikkeling worden er in de bebouwing daarom meerdere nestkasten voor vleermuizen geïntegreerd in de kopgevels.

Natuuronderzoek heeft plaatsgevonden en het project voldoet aan de procedure die moet worden gevolgd conform wet Natuurbescherming.

Overige voorschriften

De activiteit is door de planbeoordelaar van de afdeling Vergunning Toezicht en Handhaving getoetst aan de overige voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De planbeoordelaar heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning.

Bouwverordening Haarlem 2020

Bodem

De activiteit is door de adviseur bodem van de afdeling Milieu, bureau Bodem getoetst aan de voorschriften uit de bouwverordening Haarlem 2020 inzake bodem. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. Het advies luidt als volgt:

“Op basis van het aanwezige, door een gecertificeerd bureau opgesteld, bodemonderzoeksrapport is geconcludeerd dat er ter plaatse van het bouwwerk geen 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. Het bevoegd gezag Wet Bodembescherming 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 van de Wabo, niet voldoet aan de in artikel 2.12 van de Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Onder verwijzing naar de toets aan het bestemmingsplan ‘Zomerzone Noord’ en het bestemmingsplan ‘parapluplan Parkeernormen Haarlem 2018’ 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 20 lid 2.1. onder a en e, artikel 11 en artikel 18 van de bij bestemmingsplan 'Zomerzone Noord' en artikel 3.2.1. van de bij bestemmingplan 'Parapluplan Parkeernormen Haarlem 2018' 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.

Goede ruimtelijke onderbouwing

Onderdeel van het besluit bevat een goede ruimtelijke onderbouwing: 'Ruimtelijke onderbouwing 11 februari 2022, ingekomen 22 februari 2022';

Stedenbouwkundig

De activiteit is voorgelegd aan de afdeling Omgevingsbeleid, team Stedenbouw en planologie. Het advies luidt als volgt:

OVERWEGINGEN / MOTIVERING

1. Samenvatting bouwplan

De aanvraag betreft een nieuw appartementencomplex welke in volume groter is dan de huidige bebouwing. De aanvraag is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Zomerzone Noord (2012)' omdat de bouwhoogte wordt overschreden en omdat buiten het bouwvlak wordt gebouwd in de bestemmingen 'groen' en 'verkeer'.

Het bouwplan is onderdeel van het nieuwe ensemble 'de Architect' (blokken I t/m IV). Het totaalplan levert per saldo 41 extra woningen op. Deze aanvraag betreft blok IV waarin 103 woningen zijn opgenomen.

De aanvraag levert een bijdrage aan de woningbouwambities van de gemeente en zorgt volumetrisch en architectonisch voor een geaccentueerde beëindiging van de Architectenbuurt en een gunstige schakel tussen het nieuwe ensemble (blokken I t/m III) en de groene 'lange lijn' het Meerspoorpad.

2. Beoordeling straat- en bebouwingsbeeld, bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden
Bij de afwijking van het bestemmingsplan wordt beoordeeld op het straat- en bebouwingsbeeld, de privacy en bezonning van de omwonenden; en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

a. Bezonning

De bezonningstudie laat zien dat omliggende woningen minimaal 2 bezonningsuren



per dag krijgen. Hiermee voldoet het plan aan de lichte TNO normering. Daarmee is er geen sprake van een onevenredige aantasting qua bezonning van de omwonenden.

b. Straat- en bebouwingsbeeld

Het plan is gesitueerd in Parkwijk. Kenmerkend voor de woningbouw in deze periode is bijvoorbeeld de bouw van repeterende eenheden op open groene velden, waarbij verschillende woningtypen in een complex als een vaste ruimtelijke compositie worden herhaald en gezamenlijk een buurt vormen. Essentieel onderdeel van deze zogenaamde stempels is de integrale afstemming van de woningtypologie op de groenaanleg en inrichting van de openbare ruimte van het bebouwingsveld.

Het ingediende plan is onderdeel van een ensemble met open groene toegankelijke ruimten (open hoven). Het ontwerp van deze ruimte beïnvloedt voor een groot deel het straatbeeld van de Berlagelaan en de Bazellaan. Beplanting en het groen bepaalt in belangrijke mate de uitstraling. Met het ontbreken van een inrichtingsplan kan op dit aspect geen volledige beoordeling gegeven worden.

c. Gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden

Omdat een helder concept op de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nog ontbreekt, is onduidelijk of er collectieve tuinen worden aangelegd of openbaar toegankelijk groen. Het inrichtingsplan van deze ruimte bepaalt hoe dit gebied wordt gebruikt, hoe toegankelijk en hoe (sociaal) veilig deze ruimte wordt.

Met het ontbreken van een inrichtingsplan kan op dit aspect geen volledige beoordeling gegeven worden.

3. Bomen en groen:

De Haarlemse bomenwachters hebben aangegeven teleurgesteld te zijn dat de betreffende bomen gekapt moeten worden gezien de waarde van deze bomen. De aanvrager is zich bewust van de leefbare omgeving en zal daar dus ook alle aandacht aan geven met het ontwerp van het binnenterrein.

Onder de voorwaarde dat rekening gehouden wordt met de leefbaarheid rondom de nieuwbouw, kan de afvaardiging van de bomenwacht akkoord gaan met de kap van de 3 bomen. Bij het planten van bomen worden aanvullende eisen gesteld met betrekking tot type, ordegrootte, afstand van de gevels, groeiruimte voor wortels etc.

Met het ontbreken van een inrichtingsplan kan op dit aspect geen volledige beoordeling gegeven worden.

4. Openbare ruimte en parkeervakken:

In de aanvraag zijn drie indicatieve parkeervakken getekend op de huidige inrichting. Onduidelijk is hoe de parkeervakken worden uitgevoerd, of het ontwerp aansluit op het 'Handboek Inrichting Openbare Ruimte' en hoe deze worden geïntegreerd in het inrichtingsplan.



Met het ontbreken van een inrichtingsplan kan op dit aspect geen volledige beoordeling gegeven worden.

a. Fietsparkeren

Met collectieve bergingen wordt voldaan aan de fietsparkeernormen voor bewoners. Volgens de CROW normen dient ook rekening te worden gehouden met fietsparkeren voor bezoekers.

Met het ontbreken van een inrichtingsplan kan op dit aspect geen volledige beoordeling gegeven worden.

b. Afvalcontainers

De woningen maken gebruik van de bestaande containers.

c. Waterberging

Het nieuwbouwplan voegt verharding toe in het groen. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat het hemelwater zoveel mogelijk op eigen terrein geïnfiltreerd wordt door het toepassen van een wadi en/of krattensysteem en/of rainaway verharding. Met een overstort naar het gemeentelijk riool.

Met het ontbreken van een inrichtingsplan kan op dit aspect geen volledige beoordeling gegeven worden.

NB

In blokken I t/m III zijn plastic HWA pijpen aan de kopgevels gesitueerd. Blok IV grenst aan een Haarlemse 'Lange Lijn', waarvoor bijzondere welstandscriteria gelden. Dit onderdeel valt ter beoordeling bij de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.

5. Conclusie

Het bouwplan is op bepaalde onderdelen (~~zie in het rood~~) onbeoordeelbaar, omdat een inrichtingsplan voor de openbare ruimte c.q. het maaiveld ontbreekt. Om die reden wordt geadviseerd om medewerking te verlenen aan de aanvraag om de omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat de volgende voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

i. De woningen mogen niet eerder in gebruik worden genomen, dan nadat voor de gronden van de openbare ruimte en het binnenterrein c.q. binnentuin een inrichtingsplan is opgesteld en goedgekeurd door het college.

ii. Het gebruiken van de woningen is alleen toegestaan onder de voorwaarde dat binnen één jaar na goedkeuring van het college van het inrichtingsplan de gronden zijn ingericht en ingericht blijven overeenkomstig het inrichtingsplan.

Parkeren

De activiteit is voorgelegd aan de afdeling Beheer en Beleid Openbare Omgeving inzake het parkeren. Het advies luidt als volgt:



In artikel 3.2.1 van de voorschriften van bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018' wordt aangegeven dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein voor parkeer- of stallingsgelegenheid en laad- en losmogelijkheden overeenkomstig de 'Beleidsregels parkeernormen 2015'.

Om de omvang te bepalen wordt gebruik gemaakt van de in de beleidsregels opgenomen tabel parkeernormen. Voor de weging per dagdeel wordt aangesloten bij de door het CROW ontwikkelde aanwezigheidspercentages.

Het bouwplan ligt in het schilgebied van Haarlem. In deze wijk mag vrij geparkeerd worden. Bij het bouwplan worden 180 sociale huurwoningen verbouwd en gebouwd. De parkeervraag wordt dan $(0.9 \times 180 =)162$ parkeerplaatsen.

De indieners hebben hiervoor een parkeeronderzoek laten uitvoeren. Het parkeeronderzoek heeft laten zien dat er 3 parkeerplaatsen te kort komen in het maatgevende moment. (nacht). De indiener heeft daarom voorgesteld 3 extra openbare parkeerplaatsen te realiseren aan de De Bazellaan. Hiermee wordt er voldaan aan de maximale parkeerdruk van 85% en zo wordt er voldaan aan de parkeervraag.

Er wordt positief geadviseerd.

Advies Hoogheemraadschap Van Rijnland

De activiteit is door de adviseur van het hoogheemraadschap van Rijnland getoetst aan de geldende regelgeving inzake de watervergunning. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. Het advies luidt als volgt:

“Er is geen bezwaar tegen het plan. De waterhuishoudkundige belangen zijn niet in het geding. Een verhardingstoename 245 m² met versnelde afvoer naar riolering of oppervlaktewater beschouwt Rijnland als een geringe belasting op het watersysteem. Een toename verharding onder de 500 m² valt onder de zorgplicht. Er is geen watervergunning benodigd.”.

Flora en Fauna

De activiteit is door de adviseur Beheer en Beleid Openbare Ruimte getoetst aan de geldende regelgeving inzake Flora en Fauna. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. Het advies luidt als volgt:

Na lezing van de documenten concludeer ik dat Pré Wonen de juiste procedure volgt met betrekking tot de Wet natuurbescherming. Naar aanleiding van het recente vervolgonderzoek (2021) naar het voorkomen van vleermuizen heeft Pré Wonen op 21-12-2021 bij de omgevingsdienst een ontheffing aangevraagd.



Wat de gemeente betreft, wij toetsen in dit geval niet op de naleving van de wet, dat ligt bij de Omgevingsdienst. Pré Wonen zal dus het resultaat van de toetsing, c.q. afgeven van de ontheffing moeten afwachten. Voor nu voldoet de door Pré Wonen gevolgde procedure.

(Inhoudelijke opmerkingen: uit de bijgevoegde tabel blijkt dat er mitigerende maatregelen worden genomen. Ook zijn in een eerder stadium bij een naburig woonblok vleermuiskasten ingebouwd die volgens de onderzoeker in gebruik zijn, hetgeen natuurlijk een gunstig signaal is.)

BEOORDELING VAN DE INGEDIENDE ZIENSWIJZEN

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn zienswijzen ingediend. De indiener van de aanvraag heeft op deze zienswijzen gereageerd.

Wij hebben de ingediende zienswijzen beoordeeld. Na afweging van alle betrokken belangen en na deze beoordeling, zijn wij van mening dat aan het belang dat is gediend met dit bouwplan, een doorslaggevend belang moet worden toegekend. Wij zijn daarom bereid medewerking te verlenen aan het bouwplan. Voor de inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen verwijzen wij naar de zienswijzennota, welke als bijlage bij deze omgevingsvergunning is gevoegd.

CONCLUSIE

Het college overweegt naar aanleiding van de uitgebrachte adviezen het volgende. 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.

Het terrein dat direct aansluit op het nieuwbouwcomplex is in eigendom bij Pré Wonen en maakt geen onderdeel uit van deze aanvraag. Er vinden immers geen vergunningplichtige activiteiten plaats op dit terrein. Pré Wonen mag dit terrein inrichten binnen de ruimtelijke kaders van het bestemmingsplan.

Dat neemt niet weg dat er sprake is van een openbaar toegankelijk gebied, dat niet alleen waarde heeft voor de bewoners van het complex, maar ook voor de omgeving. De gemeente vindt het wenselijk dat het terrein zijn waarde voor de omgeving behoudt en dat er niet alleen wordt ingezet op het realiseren van woningbouw, maar ook op een breder gebruik van de terreinen die bij het complex behoren. Ook Pré Wonen ziet hierin haar verantwoordelijkheid. In de anterieure overeenkomst is dan ook overeengekomen dat Pré Wonen verplicht is om het ontwerp van de binnentuin af te stemmen met de gemeente.

Daarnaast merken wij op dat de provincie Noord-Holland op 4 mei 2022 een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming heeft verleend voor het nu voorliggende bouwplan. Aan deze ontheffing zijn voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden gelden naast de voorwaarden die het gemeentebestuur aan de omgevingsvergunning verbindt. De vergunninghouder dient dan ook zowel aan de voorwaarden te voldoen die aan de omgevingsvergunning zijn verbonden als aan de voorwaarden die voor de ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming gelden.



BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 3 december 2021;
- Ruimtelijke onderbouwing 11 februari 2022, ingekomen 22 februari 2022;
- Rapport verkennend bodemonderzoek 24 april 2017, ingekomen 3 december 2021;
- Tekening plattegronden brandadvies Blok4 d.d. 2 september 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Rapport berekening dakisolatie d.d. 22 november 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Rapport verkennend natuuronderzoek d.d. 17 november 2020, ingekomen 3 december 2021;
- Rapport vleermuisonderzoek d.d. oktober 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Activiteitenplan vleermuizen, ingekomen 3 december 2021;
- Rapport funderingsadvies d.d. 25 oktober 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Checklist veilig onderhoud, ingekomen 3 december 2021;
- Tekening constructie plattegronden d.d. 30 november 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Tekening constructiedetails d.d. 30 november 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Tekening maatvoering fundering As01-08 d.d. 3 december 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Tekening maatvoering fundering As 08-14 d.d. 3 december 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Rapport constructie ontwerpberkening d.d. 3 december 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Tekening palenplan As 01-08 d.d. 3 december 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Tekening palenplan As 08-14 d.d. 3 december 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Tekening oppervlakte BVO d.d. 2 december 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Document Tekeningenlijst architect Blok4 d.d. 3 december 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Tekening gevelaanzichten d.d. 3 december 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Tekening doorsneden a, b en c d.d. 3 december 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Tekening overzicht gebruiksoppervlakten d.d. 2 december 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Document BVO en woningtypologie d.d. 2 december 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Tekening trappen d.d. 2 december 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Rapport BENG-berekening d.d. 1 december 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Tekening constructieve doorsneden d.d. 30 november 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Rapport onderzoek archeologie d.d. 22 mei 2017, ingekomen 3 december 2021;
- Windbelasting bovendak berekening d.d. 22 november 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Documentenlijst constructeur d.d. 3 december 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Tekening constructieve details matenplan d.d. 30 november 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Tekening sondeerpunten d.d. 21 oktober 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Document geluidwering- en absorptie eisen vanuit de NEN d.d. 3 december 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Tekening situatie bestaande en nieuwe toestand d.d. 3 december 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Tekening situatie met tuingrenzen en extra parkeerplaatsen d.d. 2 december 2021, ingekomen 3 december 2021;



- Tekening plattegronden d.d. 2 december 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Tekening verblijfsruimtes d.d. 2 december 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Document wateropname-eisen uit de NEN d.d. 3 december 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Brief aanvullingen bijna energieneutraal d.d. 2 november 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Begeleidende brief BENG berekening d.d. 2 november 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Rapport Bouwbesluitberekeningen Blok4 d.d. 19 november 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Rapport Brandveiligheidsconcept Blok4 d.d. 3 december 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Rapport ecologische beoordeling d.d. 31 maart 2017, ingekomen 7 december 2021;
- Rapport verkennend onderzoek F en F d.d. 31 maart 2017, ingekomen 7 december 2021;
- Rapport bezonningsstudie d.d. 4 februari 2022, ingekomen 22 februari 2022;
- Rapport quickscan verkennend windklimaat d.d. 10 februari 2022, ingekomen 22 februari 2022;
- Tekening detailboek d.d. 28 februari 2022, ingekomen 22 februari 2022;
- Rapport berekening stikstof realisatiefase en gebruiksfase d.d. 15 januari 2022, ingekomen 22 februari 2022;
- Tekening situatie brandweervoorzieningen d.d. 20 december 2022, ingekomen 22 februari 2022;
- Tekening voorbeeld plattegronden opstelplaats installatie d.d. 18 februari 2022', ingekomen 22 februari 2022;
- Tekening principe rioolaansluitingen d.d. 1 oktober 2021, ingekomen 22 februari 2022;
- Rapport beoordeling interne geluidsisolatie en galm d.d. 11 februari 2022, ingekomen 22 februari 2022;
- Rapport akoestisch onderzoek karakteristieke geluidwering gevels d.d. 3 februari 2022, ingekomen 22 februari 2022;
- Rapport verdunningsfactor op 9m hoogte, ingekomen 23 februari 2022;
- Rapport verdunningsfactor op 12m hoogte, ingekomen 23 februari 2022;
- Rapport verdunningsfactor 15m hoogte, ingekomen 23 februari 2022;
- Rapport verdunningsfactor op 21m hoogte, ingekomen 23 februari 2022;
- Rapport verdunningsfactor op 24m hoogte, ingekomen 23 februari 2022;
- Tekening plaats afvalverzameling blok 4, ingekomen 2 maart 2022
- Zienswijzennota.

ZIENSWIJZENNOTA BOUWEN APPARTEMENTENGEBOUW MET 103 APPARTEMENTEN AAN DE BAZELLAAN

Termijn

De aanvraag en de ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zijn op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Algemene wet bestuursrecht vanaf 12 juli 2022 tot en met 22 augustus 2022 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode konden belanghebbenden zienswijzen tegen de ontwerpbesluit indienen.

Zienswijzen

De bewoners van Corrie ten Boomstraat 24, 28 en 30 hebben bij brief van 20 augustus 2022 een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is ontvangen op 23 augustus 2022. Alhoewel het poststempel lastig leesbaar is, gaan wij ervan uit dat de zienswijze tijdig is ontvangen.

De zienswijze berust, kort samengevat, op de volgende gronden:

- Het is gebruikelijk en verplicht dat voor een ingrijpende wijziging in de leefomgeving aan bewonersparticipatie wordt gedaan. Dit is hier echter niet gedaan;
- Het bouwplan voorziet in een bouwhoogte van 24,5 meter, terwijl de hoogte van het bestaande blok 13 meter bedroeg. Deze hoogte is niet passend in een woonwijk met voornamelijk rijtjeshuizen en flats van vier verdiepingen. Het appartementencomplex is niet vergelijkbaar met andere hogere complexen omdat deze aan de rand van de wijk en langs drukke verkeerswegen liggen, waar ze een extra functie als geluidswal hebben;
- De bezonningsstudie is niet deugdelijk. De huizen aan Corrie ten Boomstraat zijn niet meegenomen in deze studie, terwijl deze in de schaduwzone van het nieuwe complex komen te liggen. Verder zal er aan het einde van de dag extra schaduwwerking ontstaan voor de huizen aan de Corrie ten Boomstraat. Dat is het moment waarop de betrokkenen gebruik maken van hun tuin om in de zon te zitten;
- De verkeers- en parkeersituatie bij de Bazellaan is slecht. Er wordt veel fout geparkeerd en de T-splitsing voor het gebouw is onoverzichtelijk en gevaarlijk;
- De parkeertelling geeft geen getrouwe weergave, omdat deze is uitgevoerd toen twee van de vier blokken leeg stonden. Voor één blok werden al de eerste voorbereidingen voor sloop getroffen. Bovendien is de zone te ruim genomen, omdat voor drie sectoren buiten de zone zelf wordt gereden om daar te komen en 17 sectoren zo ver van de woningen verwijderd zijn dat het niet realistisch is dat mensen daar gaan staan;
- De uiteindelijke parkeerdruk zal 96 % komen te bedragen. Dit is beduidend hoger dan de door de gemeente genoemde 85 %;
- Er is geen onderzoek overlegd over de verkeersveiligheid van de T-splitsing;
- De toezegging van meer parkeerhandhaving is een onaanvaardbare verplaatsing van het parkeerprobleem. De toekomstige bewoners moeten dan parkeerboetes gaan betalen. Dit is voor de beoogde doelgroep, sociale huur, een extra belasting in een tijd waarop deze doelgroep al extra hard wordt getroffen door onder andere inflatie en stijgende energiekosten.

Reactie van de aanvrager

De aanvrager is overeenkomstig artikel 3:15 van de Algemene wet bestuursrecht in de gelegenheid gesteld om op de zienswijze te reageren. De aanvrager heeft bij brief van 21 september 2022 van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

De reactie van de aanvrager berust, kort samengevat, op de volgende gronden:

- De aanvrager heeft een inloopavond georganiseerd over het voorlopig ontwerp van blok 4. Daarvoor zijn onder meer de bewoners van de Corrie ten Boomstraat uitgenodigd. Het is de aanvrager niet duidelijk waarover de omwonenden onjuist zouden zijn geïnformeerd;
- De verdichting vindt deels plaats aan de zijde van de binnentuin en deels door optopping. Het aantal bouwlagen varieert van 3 tot 8 bouwlagen. Bij het ontwerp is rekening gehouden met de aangrenzende bebouwing;
- Tussen bouwblok 4 en de woningen en tuinen van de indieners van de zienswijzen, staat een dubbele singel van bomen. Deze bomen zullen een substantiële bijdragen leveren aan de ervaren slagschaduw. Dit blijkt ook uit de luchtfoto, waarop de slagschaduw van de bomen nadrukkelijk zichtbaar is. Gelet op de noord-zuidas van de bebouwing blijft de bezonning het grootste deel van de dag (vanuit het zuiden) onbelemmerd;
- Er heeft in 2017 een parkeertelling plaatsgevonden. Uit deze telling bleek dat er woningen toegevoegd konden worden. In 2021 is het onderzoek herhaald. Uit dit onderzoek blijkt dat de theoretische parkeercapaciteit ten opzichte van 2017 met 26 parkeerplaatsen is afgenomen. Op basis van de huidige capaciteit en de piekbelasting is er ruimte voor 46 extra woningen wanneer een parkeerdruk van 85 % wordt aangehouden. Na de afronding van de voorgenomen bouwplannen neemt de parkeerdruk tot ongeveer 88-89%. De toekomstige bewoners zullen daardoor tijdens piekmomenten mogelijk uitwijken naar andere aangrenzende straten, waarbij het waarschijnlijker is dat wordt uitgeweken naar Parkwijk dan naar de Zuiderpolder. De leefbaarheid in de wijk ondervindt geen nadelige gevolgen van de hogere parkeerdruk.

Beoordeling van de ingediende zienswijzen

Algemene overwegingen

Voordat wij ingaan op de zienswijzen, merken wij in algemene zin het volgende op.

Er bestaat een grote behoefte aan extra sociale huurwoningen, zowel in de regio als in de gemeente Haarlem. Er wordt tweejaarlijks onderzoek gedaan naar wonen in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Uit het laatste onderzoek Wonen in de MRA in perspectief (te raadplegen via <https://data.amsterdam.nl/dossier/wonen>) blijkt dat het woningtekort in de MRA nog steeds groot is, met name in de sociale- en middenhuur en koopsector tot € 409000. Dit tekort is opgelopen ten opzichte van 2017. De mogelijkheden voor huishoudens met een laag- of middeninkomen op de woningmarkt zijn daarmee kleiner geworden. Daarbij geldt dat de instroom vanuit de rest van Nederland groot is en die vanuit het buitenland sterk toeneemt.

Het aandeel aan sociale huur ligt onder het aandeel lage inkomens, terwijl de omvang van de sociale huursector is gekrompen. De mogelijkheden voor lage inkomens zijn daarom sinds 2017 alleen maar afgenomen. Hierbij is vanzelfsprekend geen onderscheid gemaakt tussen regulier woningzoekenden met een laag inkomen en statushouders met een laag inkomen, omdat het in alle gevallen gaat om woningzoekenden die zijn aangewezen op de sociale huursector.

Meer specifiek voor de regio Zuid-Kennemerland/IJmond geldt dat ook hier sprake is van een tekort aan sociale huurwoningen. Bovenop het al bestaande tekort wordt voor de periode 2017-2024 voorzien dat 2800 tot 3000 extra sociale huurwoningen nodig zijn. Met name in Haarlem en overig Zuid-Kennemerland geldt dat de wachttijden voor een sociale huurwoning lang zijn en steeds langer worden. De gemiddelde wachttijd bedraagt inmiddels 7,3 jaar, waarbij binnen de regio de druk op Haarlem en Heemstede het grootst is. De sociale huurwoningvoorraad dient dan ook te groeien, waarbij ook voor de komende jaren een forse woningproductie gewenst is. Er zijn dan ook regionaal afspraken gemaakt over het woningbouwprogramma in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond (het Regionaal Actieprogramma Wonen).

Naast het bovenstaande blijkt ook uit de Woonvisie 2017-2020, de concept-Woonvisie 2021-2025 en de gemeentelijke nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment dat er in de gemeente Haarlem nog steeds een tekort is aan sociale huurwoningen en dat vanuit de betrokken partijen wordt ingezet op een toename van het aantal beschikbare sociale huurwoningen.

Daarnaast is het vanzelfsprekend niet alleen van belang dat er extra sociale huurwoningen worden gerealiseerd, maar ook dat deze van voldoende kwaliteit zijn. In dit kader zal dan ook waar nodig worden voorzien in sloop en vervangende nieuwbouw, waarbij ook bij de vervangende nieuwbouw telkens zal worden gezien in hoeverre een uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen mogelijk is, ook buiten de kaders van het bestemmingsplan. De bestemmingsplannen zijn in Haarlem immers grotendeels consoliderend van aard, zodat deze veelal geen ruimte bieden voor extra woningen, terwijl het toevoegen van extra woningen ruimtelijk wel aanvaardbaar is.

Gelet op het bovenstaande is er bij het realiseren van sociale huurwoningen sprake van een groot maatschappelijk belang. Vanzelfsprekend wordt bij de beoordeling van elke aanvraag die (mede) voorziet in de realisatie van extra sociale huurwoningen ook acht geslagen op de andere relevante belangen, zodat er sprake is en blijft van een goede ruimtelijke ordening. Dat neemt niet weg dat aan de realisatie van kwalitatief goede sociale huurwoningen een groot maatschappelijk wordt toegekend, welke in de belangenafweging dan ook een grote rol speelt.

Herontwikkeling van de bouwblokken

In de bestaande situatie waren vier bouwblokken aanwezig. Deze bouwblokken zijn afgeschreven en voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Zowel vanuit het oogpunt van veiligheid als van gezondheid is vervanging van deze bouwblokken noodzakelijk.

Zoals in het bovenstaande is toegelicht, is bij de sloop- en nieuwbouwplannen niet alleen uitgegaan van het behoud van het bestaande aantal woningen, maar is ook bekeken of en in hoeverre het aantal woningen kan worden uitgebreid. Daarbij zijn de blokken in onderlinge samenhang en in relatie tot de buurt bekeken. Dit heeft ertoe geleid dat er uiteindelijk 44 extra sociale huurwoningen zullen worden gerealiseerd. Deze uitbreiding wordt vooral voorzien bij de nieuwbouw van blok 4. Het huidige blok 4 bestaat uit 48 appartementen, terwijl dit er in de nieuwe situatie 103 zullen zijn.

Reactie op de ingediende zienswijzen: participatie

Aan de orde is een ingediende aanvraag om omgevingsvergunning. Er bestaat (nog) geen wettelijke verplichting voor de aanvrager om voorafgaand aan de indiening van de aanvraag een participatietraject te doorlopen. Evenmin is de gemeente als bevoegd gezag hiertoe verplicht nadat de aanvraag is ingediend. De gemeente dient het bouwplan te beoordelen zoals deze is ingediend en mag deze niet aanpassen aan de hand van verzoeken vanuit de omgeving. Aanpassingen aan het bouwplan mogen uitsluitend worden gedaan door de aanvrager.

Het wettelijk stelsel voorziet erin dat omwonenden via de zienswijzenprocedure hun standpunt kenbaar kunnen maken over de aanvraag. Het gemeentebestuur betreft deze zienswijzen bij de besluitvorming.

Reactie op de ingediende zienswijzen: de bouwhoogte en de gevolgen daarvan voor de omgeving

Om aan de woningbouwopgave te kunnen voldoen en ondertussen ruimte over te houden voor bijvoorbeeld groen, is het onvermijdelijk om in de hoogte te bouwen. Wij begrijpen dat de inwoners van bestaande woningen een voorkeur hebben voor een gebouw van 13 meter in plaats van een gebouw van gedeeltelijk 24,5 meter. Gelet op het zwaarwegende belang dat met woningbouw is gediend, is het behoud van de bestaande leefomgeving voor de huidige inwoners echter geen doorslaggevende factor voor de vraag of medewerking wordt verleend aan een bouwplan. Wij beoordelen of de gevolgen van het bouwplan voor de omgeving aanvaardbaar zijn. Het enkele feit dat een bouwplan gevolgen heeft voor de omgeving, is geen reden om deze te weigeren.

De hoogte van het nu aan de orde zijnde blok 4 is maximaal 24,5 meter. Het gebouw bestaat uit een basislaag van 9,5 m tot 12,5 m, gebaseerd op de voormalige 4 lagen, met daarin twee hoogteaccenten van 24,5 meter. Met deze typologie wordt deels aangesloten op de voormalige 'strokenbouw' bouwstructuur, én wordt de gewenste woningdichtheid gerealiseerd. Het blok is dus niet over gehele linie 24,5 meter hoog.

Tussen Parkwijk en de Zuiderpolder ligt het Meerspoorpad; een brede groene 'lange lijn' die samen met het nieuwe gebouw de rand van Parkwijk definieert. Op het krapste punt bedraagt de afstand van blok 4 tot de woningen in Zuiderpolder 57 meter. Dit brede groene profiel is niet te vergelijken met de stadsstraat van Prins Bernhardlaan (34m). Het profiel van het Meerspoorpad bedraagt twee watergangen, brede groene stroken met twee hoge bomenrijen, en een fietspad. Er is hier dan ook sprake van een grotere groene buffer tussen de wijken (en gebouwen) is gelegen. Wij vinden de bouwhoogte dan ook passend op deze locatie. De hoogteaccenten zijn zo gepositioneerd dat deze de verbinding tussen de wijken (de Amnesty Internationalweg) accentueren.

De bezonningsstudie laat zien dat de gebouwen aan de Corrie ten Boomstraat blijven voldoen aan de "lichte" TNO-norm. Deze norm houdt in dat er ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag zijn in de periode van 19 februari – 21 oktober in het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam. De "lichte" TNO-norm wordt in vele stedelijke gebieden in Nederland, waaronder ook in de gemeente Haarlem, aangehouden. Het is overigens geen verplichtende norm. Het bevoegd gezag mag instemmen met minder bezonningsuren als dit opweegt tegen het belang dat met het bouwplan is gediend. Die situatie doet zich hier echter niet voor, er wordt voldaan aan de "lichte" TNO-norm.

Bij het beoordelen van de bezonningstudie is daarnaast ook nog gekeken naar de context en de omgeving van gebouw en de invloed van de schaduwwerking op het gebruik en de kwaliteit van de woonomgeving. In de wintermaanden is de zon voor 18u al onder. De woningen aan de Corrie ten Boomstraat (en de rand van de Zuiderpolder) hebben tot zonsondergang de hele dag voldoende bezonning. In de herfstavonden werpen de hoogteaccenten gedeeltelijk schaduw op enkele tuinen aan de Corrie ten Boomstraat. Echter is het gebouw geen rechthoekig volume, maar vormgegeven met een ruime opening (26m) tussen de hoogteaccenten in. Gezien het open volume van het gebouw en de draaiing van de zon, en daarnaast ook het gegeven dat het Meerspoorpad een brede groene zone is met hoge bomen (met volle kronen), zal er maar zeer beperkt sprake zijn van schaduwwerking. Dit is binnen een stedelijke omgeving aanvaardbaar.

Gelet op het bovenstaande zijn wij van mening dat de gevolgen van het bouwplan voor de omgeving aanvaardbaar zijn. Wij merken daarbij op dat wij het standpunt van de indieners van zienswijzen dat een complex met een dergelijke hoogte niet passend is in een woonwijk, niet delen. Niet valt in te zien waarom een gebouw met een dergelijke hoogte niet op een goede wijze op deze locatie kan functioneren.

Reactie op de ingediende zienswijzen: verkeersveiligheid

Voorop moet worden gesteld dat de omgevingsvergunning betrekking heeft op het bouwen en niet zozeer op het gedrag van (toekomstige) bewoners en/of het gebruik van het pand. Hierop is andere regelgeving van toepassing.

Verkeersgedrag wordt niet gereguleerd via de omgevingsvergunning, maar via de verkeersregelgeving. Indien (toekomstige) bewoners zich dusdanig gedragen dat de veiligheid in gevaar wordt gebracht, dan kan daar via de verkeersregelgeving tegen op worden getreden. Ook kunnen er maatregelen worden genomen om de veiligheid te vergroten, zoals het invoeren van verkeersremmende maatregelen. Dat ligt alleen anders indien er sprake is van een dusdanig aantal extra woningen, dan wel een dusdanig ontbrekende infrastructuur, dat moet worden geoordeeld dat de verkeersveiligheid ernstig in gevaar wordt gebracht en dat er geen mogelijkheden bestaan om de situatie verkeersveilig te maken. Daarvan is in deze situatie geen sprake.

Reactie op de ingediende zienswijzen: parkeren

Allereerst moet worden opgemerkt dat volgens vaste jurisprudentie alleen rekening behoeft te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan. Een eventueel bestaand tekort kan buiten beschouwing worden gelaten. Dit houdt in dat alleen rekening hoeft te worden gehouden met de toename van parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan ten opzichte van de al bestaande parkeerbehoefte vanwege het te verbouwen pand.

In de afgelopen jaren is geconstateerd dat de parkeerbehoefte bij sociale woningbouw is gedaald. Dit is bevestigd door het onderzoek “Analyse naar autobezit in Haarlem 2018”, naar aanleiding waarvan de parkeernormen in 2019 door de gemeenteraad zijn aangepast.

Tot die tijd werd voor goedkope woningen in het overloopgebied uitgegaan van 0,9 auto per bewoner en daarnaast 0,3 voor bezoekers. Daarmee was het totaal 1,2 per woning.

Uit bovengenoemde analyse blijkt dat het autobezit bij sociale woningbouw inmiddels is gedaald naar 0,6 per woning. Daarom is in 2019 de parkeernorm voor sociale woningen in het overloopgebied verlaagd naar 0,9 (inclusief 0,3 voor bezoekers).

Dat houdt in dat tijdens het gebruik van de vier bouwblokken de parkeernormen zijn verlaagd. Ten tijde van het gebruik van het complex diende te worden uitgegaan van 163,2 parkeerplaatsen (136 goedkope woningen). Ten tijde van de vergunningverlening voor de nieuwbouw dient te worden uitgegaan van 162 parkeerplaatsen (180 woningen). Zoals uit het bovenstaande blijkt, is het autobezit in de afgelopen jaren gedaald. De parkeernorm is daarom voor sociale woningbouw verlaagd. Op basis van de voorheen geldende parkeernorm, toen de bestaande bouwblokken nog in gebruik waren, bestond er een parkeerbehoefte van 163 parkeerplaatsen (afgerond naar beneden).

Het nu voorliggende bouwplan dient te worden getoetst aan de nu geldende parkeernormen. Op basis van deze parkeernorm bestaat er een parkeerbehoefte van 162 parkeerplaatsen. Daarmee is er

naar ons oordeel geen sprake van een toename van de parkeerbehoefte en komen we feitelijk niet aan een verdere beoordeling van het parkeren toe.

Ten overvloede merken wij het volgende op. Recent is binnen de gehele gemeente onderzoek gedaan naar de parkeerdruk binnen de verschillende wijken, zodat op wijkniveau bekend is wat de parkeerdruk is. Deze locatie is gelegen binnen Parkwijk. Uit het onderzoek blijkt dat de parkeerdruk in deze wijk minder dan 85 % bedraagt. Dat betekent dat er binnen de wijk voldoende ruimte beschikbaar is om de extra parkeerbehoefte, voor zover deze er zou zijn door dit bouwplan, op te vangen.

Binnen de huidige systematiek van de Haarlemse parkeernormering wordt echter nog niet gekeken op wijkniveau, maar op buurtniveau. Daarbij is de buurt ook beperkt tot een straal van 500 meter rondom het bouwplan, ongeacht of er binnen de wijk op redelijke afstand maar buiten die straal voldoende parkeerplekken beschikbaar zijn. Voor het nu voorliggende bouwplan wordt daarom vooralsnog aangesloten bij het huidige parkeerbeleid. Dat neemt niet weg dat het gemeentebestuur bij de afweging van de betrokken belangen ook rekening kan en mag houden met de totale parkeerdruk in de wijk, aangezien het huidige parkeerbeleid ook uitdrukkelijk de mogelijkheid van maatwerk biedt.

De meest recente parkeertelling voor dit bouwplan heeft plaatsgevonden op een dinsdagavond tussen 23.00 uur en 5.00 uur buiten een schoolvakantie. Een doordeweekse avond geldt als maatgevend moment voor het parkeren bij woningen, omdat dan de parkeerdruk maximaal is.

Uit de meest recente parkeertelling bleek dat er 617 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Daarvan waren tijdens de telling 497 parkeerplaatsen bezet. Er waren dan ook 120 parkeerplekken beschikbaar. Er worden nog drie parkeerplekken toegevoegd, zodat er 123 parkeerplekken beschikbaar zullen zijn.

Het aantal woningen neemt ten opzichte van de telling toe met 93 toe. Volgens de parkeernorm leidt dit tot een toename van de parkeerbehoefte met 56 parkeerplaatsen. Er blijven dan nog 64 parkeerplaatsen over. Wanneer wordt uitgegaan van het slechtste scenario, dat inhoudt dat alle bezoekers van de appartementen die met de auto zijn gekomen ook allemaal tegelijkertijd blijven overnachten en tegelijkertijd ook alle bewoners met een auto thuis zijn, zijn nog 28 parkeerplekken extra nodig. Zelfs op zo'n moment, waarbij sprake is van een (onwaarschijnlijke) piekbelasting, blijven voldoende parkeerplekken over.

In een meer realistisch scenario zullen er bezoekers blijven overnachten, waardoor de bezoekers parkeerplaatsen innemen, maar overnachten er tegelijkertijd ook bewoners elders, waardoor er bewonersparkeerplekken vrijvallen. In dit meer realistische scenario zijn circa 64 parkeerplekken beschikbaar. Daarmee wordt de parkeerdruk van 85 % weliswaar overschreden, maar het aantal beschikbare parkeerplaatsen is dusdanig groot, dat er altijd zonder al te grote inspanningen een vrije parkeerplek te vinden is.

Wij merken daarbij op dat de parkeerdruk van 85 % geen harde eis is en dan ook niet als zodanig is vastgelegd in het Haarlemse parkeerbeleid. Het gemeentebestuur mag dan van deze norm afwijken. In gevallen zoals deze, waarbij nog een groot aantal parkeerplaatsen vrij blijft, ook als de parkeerdruk hoger is dan 85 %, ziet het college aanleiding om van deze norm af te wijken. Het is niet zo dat bewoners geen parkeerplek meer zullen kunnen vinden. Het is ook niet zo dat er slechts een enkele parkeerplek beschikbaar is, die slechts na zeer lang zoeken gevonden kan worden. Binnen een straal

van 300 meter zijn enkele tientallen vrije parkeerplekken beschikbaar. Het college acht dit aanvaardbaar. Dit oordeel wordt ondersteund door het gegeven dat er op wijkniveau voldoende parkeerplekken beschikbaar zijn.

Ten aanzien van de loopafstand merken wij het volgende op. De gemeente Haarlem acht een loopafstand van 500 meter in het algemeen aanvaardbaar. Dit volgt ook uit de beleidsregels voor het parkeren, waarin is opgenomen dat de huur of koop van een parkeerplaats op maximaal 500 meter van het bouwplan meetelt bij het aantal parkeerplaatsen. Een straal van 300 meter loopafstand is passend binnen deze grens.

Wij merken verder op dat het niet in de lijn der verwachting ligt dat het autobezit bij sociale woningbouw zal stijgen. Daarnaast kan en zal het college handhavend optreden bij fout parkeren.

Tot slot merken wij het volgende op. Wij zien niet in waarom bewoners van sociale huurwoningen fout zouden gaan parkeren en daardoor parkeerboetes op zouden lopen die zij niet kunnen betalen. Wij gaan daarom verder niet op deze zienswijze in.

Conclusie

Na afweging van alle betrokken belangen en na de beoordeling van de ingediende zienswijzen, zijn wij van mening dat aan het belang dat is gediend met dit bouwplan, een doorslaggevend belang moet worden toegekend. Wij zijn daarom bereid medewerking te verlenen aan het bouwplan.