

**Onderwerp:** Omgevingsvergunning dr. Willem Dreesplantsoen / Pieter Wantelaan  
**BBV nr:** 2014/445857

## 1. Inleiding

### *Voorgeschiedenis*

Op grond van de opeenvolgende bestemmingsplannen rust op het meest noordelijke deel van het dr. Willem Dreesplantsoen in de wijk Ramplaankwartier sinds de jaren vijftig een bebouwingmogelijkheid. Het huidige bestemmingsplan (2013) staat – net als het voorgaande bestemmingsplan (2002) – gebruik van het perceel toe voor een maatschappelijke functie, een (reguliere) woonfunctie, of een combinatie van beiden. Op 2 juni 2008 heeft de gemeenteraad besloten het betreffende perceel in het plantsoen te verkopen aan de woningcorporatie Pré Wonen.

### *Aanvraag omgevingsvergunning*

Pré Wonen heeft op 18 december 2013 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een woon-/zorggebouw op het hierboven bedoelde perceel (2013-01861). Het te realiseren pand bestaat uit 30 (kleine) zorgwoningen, twee gezamenlijke woonkamers, opstelplaatsen voor rollatoren en scootmobielen, kantoor- en slaapruijnte voor de begeleiding en een ondergrondse parkeergarage. Pré Wonen is voornemens het gebouw voor langere tijd te verhuren aan de RIBW-K/AM<sup>1</sup>. De vergunning is mede aangevraagd voor de activiteit ‘kappen’ in verband met de bomen, die in en direct rondom het projectgebied staan<sup>2</sup>.

### *Procedure*

Op grond van artikel 2.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het college van burgemeester en wethouders het bevoegd gezag voor deze aanvraag.

Op de aanvraag is in verband met de activiteit ‘brandveilig gebruik’ de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing en daarmee ook afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In verband hiermee heeft het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegen<sup>3</sup>.

### *Zienswijzen*

De zienswijzen en onze inhoudelijke reactie zijn verwerkt in een zienswijzennota. De zienswijzennota (bijlage B) wordt aan het besluit toegevoegd en maakt daarvan integraal onderdeel uit. De zienswijzen hebben op een aantal ondergeschikte punten geleid tot aanpassing van het (ontwerp)besluit. Uit de zienswijzen zijn geen zaken naar voren gekomen op grond waarvan de vergunning alsnog geweigerd zou moeten worden.

## 2. Besluitpunten college

1. Het college besluit een deel van de zienswijzen gegrond te verklaren, het (ontwerp)besluit aan te passen en voor het overige de zienswijzen ongegrond te verklaren, conform de zienswijzennota zoals opgenomen in bijlage B.
2. Het college besluit de omgevingsvergunning, zoals opgenomen in bijlage A, te verlenen.

<sup>1</sup> Regionale Instelling voor Beschermd Wonen Kennemerland/Amstelland de Meerlanden. De RIBW begeleidt cliënten met een psychiatrische problematiek. Het is de bedoeling in deze nieuw te realiseren locatie (vaak oudere) cliënten te huisvesten, die 24 uur per dag begeleiding krijgen.

<sup>2</sup> De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de activiteiten bouwen, brandveilig gebruik, handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening, het maken van een uitweg en het vellen van houtopstanden.

<sup>3</sup> Collegebesluit 2014/137538, zoals destijds ter kennisname gezonden aan de commissie Ontwikkeling.

3. Het college besluit de verdere administratieve afhandeling van de omgevingsvergunning aan het hoofd van de afdeling VVH/Omgevingsvergunning te mandateren.
4. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
5. Het besluit van het college wordt ter kennisname gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

### **3. Beoogd resultaat**

Het mogelijk maken van de realisatie van een woon-/zorgcomplex in het noordelijke deel van het Dr. Willem Dreesplantsoen, grenzend aan de Pieter Wantelaan.

### **4. Argumenten**

#### *4.1 Het aangevraagde project past binnen het bestemmingsplan*

Het projectgebied ligt in het bestemmingsplan Ramplaankwartier (2013). Op het perceel van Pré Wonen rust de bestemming 'Maatschappelijk' met de functie aanduiding 'wonen' en daaromheen de bestemming 'Tuin-1'.

De vergunningsaanvraag betreft het realiseren van een woon-/zorggebouw. Het aangevraagde gebruik past in het bestemmingsplan. Op drie relatief kleine overschrijdingen<sup>4</sup> na, past het te realiseren gebouw ook binnen de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan. Hieraan kan met toepassing van een binnenplanse ontheffing worden meegewerkt. De overschrijdingen hebben geen ruimtelijk relevante gevolgen voor de omgeving van het projectgebied. De afdeling Stedenbouw & Planologie heeft positief geadviseerd.

#### *4.2 Het aangevraagde project voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit, de Bouwverordening en de redelijke eisen van welstand.*

Het aangevraagde project is getoetst aan de van toepassing zijnde voorschriften van de Haarlemse Bouwverordening en het Bouwbesluit en voldoet hier aan. De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) heeft een positief welstandsadvies afgegeven.

#### *4.3 Met realisatie van het bouwplan wordt een algemeen maatschappelijk belang gediend.*

Het project voorziet in de bouw van een complex met 30 (kleine) zorgwoningen. De aanvrager is voornemens het woon-/zorggebouw voor langere tijd te verhuren aan de RIBW-K/AM voor het onder (intensieve) begeleiding beschermd laten wonen van, veelal oudere, cliënten met een psychiatrische problematiek.

#### *4.4 De aanvrager heeft een financieel-economisch belang bij realisatie van het bouwplan.*

Pré Wonen is eigenaar van het tot op heden onbebouwd perceel, waarop krachtens het bestemmingsplan een bouwmogelijkheid rust.

### **5. Risico's en kanttekeningen**

#### *5.1 Er zijn zienswijzen ingediend.*

Er zijn in totaal 5 brieven met zienswijzen ontvangen, twee afkomstig van individuele omwonenden, één van de wijkraad, één van de Stichting Behoud Scharrelbosje en één van een omwonende, die de zienswijzenbrief mede namens 291 andere personen heeft ingediend (waarvan het overgrote merendeel omwonenden zijn). In de zienswijzennota (bijlage B) zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en van reactie voorzien.

---

<sup>4</sup> De hoofdentree steekt ter plaatse van de noordgevel 25,4 centimeter buiten het bouwvlak, de goothoogte wordt met 36 centimeter overschreden en de liftschacht is 1,22 meter hoger dan toegestaan.

De zienswijzen hebben op een aantal punten geleid tot wijzing van het (ontwerp)besluit:

- aanpassing (verduidelijking) van de bouwtekeningen op een aantal ondergeschikte punten in verband met het Bouwbesluit;
- een ondergeschikte wijziging van het herplantplan;
- het noemen van de doelgroep (zorgzwaartepakketten) in de vergunningstekst in verband met het aspect parkeren;
- toevoeging van een extra vergunningsvoorwaarde in verband met het aspect flora en fauna.

Uit de zienswijzen zijn geen zaken naar voren gekomen op grond waarvan de vergunningsaanvraag alsnog geweigerd zou moeten worden.

#### *5.2 In verband met de realisatie van het woon-/zorgcomplex moeten bomen gekapt worden.*

Een deel van het groen in het noordelijke deel van het Dr. Willem Dreesplantsoen zal in verband met de bouw van het woon-/zorgcomplex moeten wijken (het 'Scharrelbosje'). Dit ligt zeer gevoelig in de buurt.

De mogelijkheid om in het huidige plantsoen te kunnen bouwen, is opgenomen in het huidige onherroepelijke bestemmingsplan Ramplaankwartier (2013) en was ook al opgenomen in de daarvoor geldende bestemmingsplannen. De precieze locatie is destijds zorgvuldig gekozen. Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning geldt hetgeen het bestemmingsplan al mogelijk maakt als vaststaand gegeven. Het oordeel over de wenselijkheid van bebouwing in het noordelijke deel van het Willem Dreesplantsoen moet dan ook geacht worden al te hebben plaatsgevonden bij het opstellen en vaststellen van het bestemmingsplan en ligt niet opnieuw ter beoordeling voor. Inherent aan de bouwmogelijkheid is dat, om daadwerkelijk gebruik te kunnen maken van deze mogelijkheid, het groen in en direct rondom het projectgebied zal moeten wijken.

#### *Het vellen van houtopstanden*

Aanvrager heeft in verband met de activiteit 'vellen van houtopstanden' de in het projectgebied aanwezige bomen laten inventariseren. Van de bomen die moeten wijken is een deel kapvergunningsplichtig (20 cm. of meer diameter op 1,30 m. stamhoogte); in totaal worden 46 bomen als kapvergunningsplichtig aangemerkt. Twee van deze bomen, staan als 'waardevol' geregistreerd op de Bomenlijst bij de Bomenverordening. Deze twee populieren hadden echter niet op de lijst moeten staan, nu het perceel op dat moment al in particulier bezit was. Bovendien is voor deze locatie al in meerdere opvolgende bestemmingsplannen een bouwmogelijkheid opgenomen en geldt, naar het huidige inzicht, dat dergelijke populieren over het algemeen niet de meest beschermenswaardige bomen zijn, gelet op hun groeivorm en leeftijd. Er blijft na het weghalen van de bomen en struiken in een deel van het noordelijke deel van het dr. Willem Dreesplantsoen nog voldoende groen aanwezig in de vorm van de rest van het plantsoen.

Daarnaast wordt een herplantplicht opgelegd. De aanvrager heeft in overleg met de afdeling GOB van de gemeente een herplantplan opgesteld, waarin de herplantplicht verwerkt is. Deze worden als voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbonden. Een deel van de herplant is voorzien buiten het plantsoen/de wijk, vanwege de relatief beperkte ruimte en de parkachtige opzet van (de rest van) het plantsoen. Los van de vergunningsprocedure bestaat, zowel bij de gemeente als de aanvrager, de bereidheid om met de omwonenden en andere

betrokkenen om tafel te gaan over een alternatieve invulling van dit deel van de herplantplicht. De indieners van zienswijzen hebben de voorkeur om in plaats daarvan meer herplant van bomen en struiken te realiseren in het plantsoen/de wijk zelf. Wij zien voorstellen hierover graag tegemoet.

### *Ecologie*

De aanvrager heeft bij de aanvraag een ecologische Quickscan overlegd. Naar aanleiding van zienswijzen is er in opdracht van de aanvrager aanvullend onderzoek gedaan naar de mogelijke aanwezigheid van Daslook en vleermuizen. De aanvullende rapportages zijn bekeken en beoordeeld door de afdeling Openbare Ruimte, Groen en Verkeer.

Op basis van het aanvullend onderzoek wordt uit voorzorg aan de vergunningsvoorwaarden de eis verbonden dat – conform toezegging van de aanvrager – met het oog op de mogelijke aanwezigheid van Daslook bij de uitvoering gewerkt moet worden conform een door het Rijk goedgekeurde gedragscode en dat aanvrager zich hierbij moet laten begeleiden en adviseren door een ecologisch onderzoeksbureau.

De boomholtes in het plangebied zijn in het aanvullend onderzoek niet geschikt bevonden voor verblijvende vleermuizen, noch vindt aantasting plaats van (essentieel) fourageergebied or (essentiële) vliegroutes. Het nemen van extra maatregelen is derhalve niet noodzakelijk.

## **6. Uitvoering**

### *Bekendmaking*

- Het besluit wordt bekend gemaakt door publicatie op de GVOP (gemeenschappelijke voorziening officiële publicaties).
- De aanvrager en de indieners van zienswijzen worden schriftelijk geïnformeerd. Voor de zienswijzenbrief die namens 292 personen is ingediend, geldt dat de indiener en de eerste 5 genoemde personen op de lijst schriftelijk geïnformeerd worden (art. 3:44, tweede lid, sub b van de Algemene wet bestuursrecht).

### *Ter inzage legging en beroep*

- De omgevingsvergunning wordt, tezamen met alle bijbehorende stukken, de dag na publicatie gedurende 6 weken ter inzage gelegd.
- Belanghebbenden, die zienswijzen hebben ingediend, of aan wie redelijkerwijs niet verweten kan worden dat zij geen zienswijzen hebben ingediend, kunnen beroep aantekenen bij de rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, sector Bestuursrecht.

### *Inwerkingtreding*

- Het besluit treedt de eerste (werk)dag na afloop van de beroepstermijn in werking, tenzij voor die tijd een voorlopige voorziening is aangevraagd.

## **7. Bijlagen**

A. Tekst omgevingsvergunning

B. Zienswijzennota

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester