

OMGEVINGSVERGUNNING

Uitgebreide procedure

Datum	
Ons kenmerk	2013-01861
Bijlage(n)	1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij dit besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 18 december 2013 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woon-/zorggebouw op het perceel Pieter Wantelaan / Dr. Willem Dreesplantoen te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2013-01861.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.12, 2.13 en 2.18 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 en de zienswijzennota, deel uitmaken van dit besluit. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het verbouwen 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 in gebruik nemen of geven van een bouwwerk (verder te noemen **activiteit brandveilig gebruik**);
- het maken en hebben of het veranderen van een uitweg of het veranderen van het gebruik van een uitweg (verder te noemen **activiteit uitweg**);
- het vellen of doen vellen van een houtopstand (verder te noemen de **activiteit kappen**).

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

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 1 Wabo om af te wijken van artikel 6 lid 2 onder 1 sub a en artikel 6 lid 2 onder 1 sub c van de voorschriften van het bestemmingsplan "Ramplaankwartier" met gebruikmaking van artikel 16 lid 1 onder c, artikel 16 lid 1 onder d en artikel 6.4 lid 1 onder a 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.
- Het PvE van de brand- en ontruimingsinstallatie.

Beroepsmogelijkheid en inwerkingtreding

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

Tegen het besluit kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na bekendmaking door belanghebbenden beroep worden aangetekend bij de rechtbank Noord-Holland locatie Haarlem, sector Bestuursrecht.

Dit beroepschrift 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 beroepschrift in te dienen. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan bij de rechtbank Noord-Holland locatie Haarlem, sector Bestuursrecht, 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 beroepschrift 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 Noord-Holland locatie Haarlem, sector Bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Haarlem,

Mevrouw mr. H.H.T. de Boer
afdelingshoofd Omgevingsvergunning

BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvrager

Op 18 december 2013 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen. Het betreft een verzoek van:

Préferent Projectontwikkeling B.V.
t.a.v. [REDACTED]
Postbus 2008
2002 CA Haarlem

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het bouwen van een woon-/zorggebouw.

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

- activiteit bouwen;
- activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
- activiteit brandveilig gebruik;
- activiteit uitweg;
- activiteit kappen.

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

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Volledigheid

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

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

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op volledigheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen.

Zienswijzen en heroverweging

De aanvraag, de ontwerpbeschikking en de bijbehorende stukken hebben van 2 mei 2014 tot en met 12 juni 2014, ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is door de volgende personen/instellingen gebruik gemaakt:

- Ir. [redacted] Haarlem;
- M. [redacted] Haarlem;
- M. [redacted] inclusief 291 mede-indieners, [redacted] Haarlem;
- Stichting Behoud Schareelbosje i.o., [redacted] Haarlem;
- Wijkraad Ramplaankwartier, [redacted]
- Stichting Ramplaankwartier, [redacted]

Voor de inhoud van de zienswijzen en onze reactie daarop, verwijzen wij naar de zienswijzennota, die als bijlage aan deze vergunning wordt verbonden en daarvan integraal onderdeel uitmaakt, en naar bijlage 3. In deze bijlagen zijn onze inhoudelijke overwegingen ten aanzien van deze aanvraag om omgevingsvergunning opgenomen.

De zienswijzen hebben op een aantal ondergeschikte punten tot wijzigingen geleid (zie Bijlage 3. Overwegingen en de zienswijzennota). Uit de zienswijzen komen geen zaken naar voren, op grond waarvan de omgevingsvergunning geweigerd zou moeten worden. Het financieel economisch belang van de aanvrager bij inwilliging van de aanvraag en het algemeen (maatschappelijk) belang wegen – alle relevante feiten en omstandigheden in aanmerking genomen - zwaarder dan de belangen zoals naar voren gebracht in de zienswijzen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10, voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12, voor de activiteit brandveilig gebruik aan artikel 2.13, voor de activiteit uitweg aan artikel 2.18 en voor de activiteit vellen van een houtopstand aan artikel 2.18 Wabo.

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

BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen

- Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en de Haarlemse bouwverordening en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels;
- De houder van de vergunning moet ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden, de gemeente Haarlem schriftelijk in kennis stellen, van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden (artikel 1.25 lid 1 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving (hbo@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2013-01861;
- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten digitaal of op papier op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012);
- Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen uit de nota Bouwlawaai van de gemeente Haarlem;
- Het bouwafval moet u scheiden in de volgende categorieën:
 1. gevaarlijk afval (zie het Besluit aanwijzing gevaarlijke afvalstoffen);
 2. kunststoffen die voor hergebruik geschikt zijn;
 3. minerale wol;
 4. papier;
 5. overig afval.

Categorie 1 t/m 4 moet u afvoeren naar een verwerkingsbedrijf met een vergunning volgens de Wet milieubeheer, of meegeven aan een bevoegd inzamelaar van bedrijfsafvalstoffen. De categorie overig afval moet u afvoeren naar een sorteerbeidrijf dat ongesorteerd bouwafval in ontvangst mag nemen.
- De houder van de vergunning moet de gemeente Haarlem ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden schriftelijk in kennis stellen van de beëindiging van de werkzaamheden (artikel 1.25 lid 2 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving (hbo@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2013-01861;
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, indien de werkzaamheden niet gereed gemeld zijn (artikel 1.25 lid 3 Bouwbesluit 2012);
- Met de uitvoering van werkzaamheden waar constructietekeningen en/of -berekeningen aan ten grondslag liggen mag u niet beginnen voordat de medewerker constructie van bureau Planbegeleiding en advisering van de afdeling Omgevingsvergunning schriftelijk heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben;
- De bouwwerkzaamheden mogen pas beginnen als de bureau GEO-informatie en Basisregistraties van de gemeente Haarlem de bebouwingsgrenzen op het bouwterrein heeft uitgezet (artikel 1.24 Bouwbesluit 2012). Hiervoor moet u ten minste veertien dagen daarvoor een verzoek indienen bij de Hoofdafdeling

Dienstverlening, afdeling Bedrijfsbureau, bureau GEO-informatie en Basisregistraties, telefoon 023 511 5115;

- Met de uitvoering van werkzaamheden waar aanvullende constructietekeningen en/of -berekeningen aan ten grondslag liggen mag niet worden begonnen voordat de medewerker constructie van bureau Planbegeleiding en advisering, afdeling Omgevingsvergunningen heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben. De vergunninghouder dient hiertoe ten minste drie weken voor de aanvang van de desbetreffende constructiewerkzaamheden (detail) berekeningen en tekeningen aan te leveren bij de medewerker constructie;
- Voor de aanvraag omgevingsvergunning hebben wij geen bezwaar tegen het constructieprincipe. Een aantal door u ingediende constructieve gegevens zijn echter (nog) niet volledig inhoudelijk te toetsen en zijn dan ook niet geschikt voor uitvoering. Uiterlijk drie weken voor aanvang van de uitvoering dient u deze gegevens nogmaals in te dienen;
- 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 het bodemonderzoekrapport - moet de vergunninghouder dit direct melden bij het meldpunt Bodem van de gemeente Haarlem op 023-5113513 of meldpuntbodem@haarlem.nl.
- Het Programma van Eisen (PVE) van de brand- en ontruimingsinstallatie als bedoeld in artikel 6.23 Bouwbesluit 2012, moet minimaal twee weken voor aanvang van de werkzaamheden ter goedkeuring worden ingediend bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2013-01861.
- De 11 onder het gebouw te maken parkeerplaatsen zijn exclusief bestemd voor gebruik ten behoeve van bewoners van de zorgwoningen (zoals de medewerkers van de zorgverlenende instelling(en), bezoek e.d.) en mogen niet verkocht of verhuurd worden aan derden.

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- De vergunninghouder moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Haarlem tonen;
- Indien bij graafwerkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijker wijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is hij volgens de Monumentenwet verplicht dit direct te melden (artikel 53). De melding dient te gebeuren bij Bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023- 5313135). Bij het achterwege laten van een melding zijn de artikelen 61 en 62 van toepassing.
- De woonzorgvoorziening mag worden gebruikt voor de doelgroep zoals bij de aanvraag omgevingsvergunning aangegeven, te weten een voorziening voor beschermd wonen voor cliënten met ZorgZwaartePakket 4, 5 en 6. Indien u in de toekomst het bouwwerk echter voor andere doeleinden/doelgroepen wilt gebruiken, dient u daarbij in ieder geval acht te slaan op o.a. de planregels van het (dan) geldende bestemmingsplan (in het bijzonder wijzen wij op het huidige artikel 6.6, tweede lid) en de geldende parkeernormen en zo nodig opnieuw een omgevingsvergunning aan te vragen.

Activiteit brandveilig gebruik

- Met het oog op brandveilig gebruik van het pand moet vergunninghouder voldoen aan de rechtstreeks werkende bepalingen uit het Bouwbesluit 2012;
- Het gebruik van het bouwwerk dient in overeenstemming te blijven met deze beschikking en de bijbehorende stukken.
- Het Programma van Eisen (PVE) van de brand- en ontruimingsinstallatie als bedoeld in artikel 6.23 Bouwbesluit 2012, moet minimaal twee weken voor aanvang van de werkzaamheden ter goedkeuring worden ingediend bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2013-01861.

Activiteit uitweg

- De in-/uitrit moet conform de standaard detail inrit constructie van de gemeente Haarlem worden gerealiseerd. De tekening standaard detail inritconstructie 2014 wordt als vergunningsstuk bij deze omgevingsvergunning gevoegd.

Activiteit kappen

- Binnen 36 maanden na aanvang van de werkzaamheden moet de herplant van in totaal 39 stuks bomen met een handelsmaat van 20-25 cm zijn uitgevoerd en volgens de volgende specificatie:
 - o 10 stuks zomereik in het projectgebied rond de nieuwbouw;
 - o 1 gewone zomereik (*Quercus robur*) en 1 winter eik (*Quercus petraea*) in het Willem Dreesplantsoen;
 - o 27 stuks Zwarte els (als windsingel) aan de Zenegroenkade.
 Een en ander volgens het herplantplan dat bij de aanvraag is overgelegd – en inclusief de aanpassing van de boomsoort van de twee in het plantsoen zelf te herplanten bomen – en aan deze vergunning wordt verbonden.
 Hierbij moet u eventuele aanwijzingen van de bomendeskundige van de gemeente Haarlem opvolgen;
- Het bevoegd gezag behoudt zich het recht voor om, met toepassing van artikel 2.33, tweede lid, onder a en g van de Wabo, de vergunning voor de activiteit ‘kappen’ in te trekken indien gedurende drie jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.
- De Flora- en Faunawet verbiedt dat nesten of andere plaatsen voor voortplanting en verblijf van dieren die horen tot een beschermde inheemse soort, worden vernield, uitgehaald, weggenomen of verstoord (artikel 10). Dit houdt onder andere in dat bomen met vogelnesten, of bomen in de nabijheid van bomen met vogelnesten niet mogen worden gekapt. In dit kader wijzen wij er nadrukkelijk op dat tussen 15 maart en 15 juli - het broedseizoen - veel vogels nestelen, maar ook gedurende de rest van het jaar moet u zorgvuldig handelen. Voor de kap van bomen waarin vleermuizen verblijven is toestemming nodig van het ministerie van LNV.
- De algemene zorgplicht is van toepassing, zoals vastgelegd in artikel 2 van de Flora- en Faunawet. Voor meer informatie hierover en het bovenstaande kunt u contact opnemen met de afdeling Beleid, Openbare ruimte, Groen en Verkeer van de gemeente Haarlem, bereikbaar op nummer 023-511 3386;

- Bij het uitvoeren van werkzaamheden waarbij mogelijk aanwezige Daslook in het geding komt, moet gewerkt worden conform een door het Rijk goedgekeurde (geldende) gedragscode. U dient zich hierbij te laten adviseren en begeleiden door een ter zake kundig ecologisch bureau over te nemen maatregelen voorafgaand aan/tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden.
- De vergunninghouder of degene die de rooi- kap- of snoeiwerkzaamheden uitvoert, moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Haarlem tonen.

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit bouwen

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten.

Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Geldend bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Ramplaankwartier" is vastgesteld door de gemeenteraad op 4 juli 2013 onder nummer 2013/212380.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemmingen "Maatschappelijk" met de functie aanduiding "wonen" en een maximale goothoogte van 9 meter. Daarnaast geldt de bestemming "Tuin-1" en de dubbelbestemmingen "Waarde -Archeologie 4".

Deze bestemmingen vinden hun weerslag in respectievelijk artikel 6, 8 en 13 van de bij het bestemmingsplan behorende voorschriften.

Het bouwplan is getoetst aan voornoemd bestemmingsplan. De toets luidt als volgt:

De hoofdentree steekt ter plaatse van de noordgevel 25,4 cm buiten het bouwvlak. Dit is in strijd met artikel 6 lid 2 onder 1 sub a. Hierin is bepaald dat gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd.

De goothoogte van het bouwplan bedraagt 9,36 meter. Dit is in strijd met artikel 6 lid 2 onder 1 sub c. Hierin is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding maximale goothoogte ten hoogste de aangegeven goothoogte is toegestaan. De maximale goothoogte bedraagt 9 meter.

De liftschaft heeft een hoogte van 10,22 meter en overschrijdt hiermee de maximale goothoogte van 9 meter. Dit is eveneens in strijd met artikel 6 lid 2 onder 1 sub c.

Gelet op het bovenstaande is de aangevraagde activiteit in strijd met artikel 6 lid 2 onder 1 sub a (bouwvlak) en artikel 6 lid 2 onder 1 sub c (goothoogte) van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan "Ramplaankwartier". 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 van deze beschikking.

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

Welstand

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

Het ontwerp voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria voor gebiedsdeel Stadsuitbreidingen 1920-1960 gelet op inpassing in het stedelijk groen, massaopbouw en uiterlijke verschijningsvorm en materiaalgebruik en detaillering en de aanbeveling de daklijst ook te laten doorlopen bij de in het gevelontwerp aangebrachte insnijdingen.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwbesluit

Door de Veiligheidsregio Kennemerland is de aanvraag getoetst in overeenstemming met de Landelijke toetsmatrix Bouwbesluit 2012, Scoop C Brandveiligheid. Aanvullend op Scoop C zijn de afdelingen 2.2 t/m 2.7 en 6.1 van het Bouwbesluit getoetst op brandveiligheidsaspecten uit de betreffende afdeling. In de aanvraag is voldoende aannemelijk gemaakt dat er wordt voldaan aan de relevante brandveiligheidseisen als voorgeschreven in het Bouwbesluit 2012, mits het volgende voorschrift aan de vergunning wordt verbonden:

- Het Programma van Eisen (PVE) van de brand- en ontruimingsinstallatie als bedoeld in artikel 6.23 Bouwbesluit 2012, moet nog ter goedkeuring bij de gemeente Haarlem worden ingediend.

Dit voorschrift wordt aan de omgevingsvergunning verbonden.

De activiteit voldoet aan de overige voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwverordening

Bodem

In artikel 2.1.5 van de Haarlemse bouwverordening is bepaald dat bij een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, een onderzoek betreffende de bodemgesteldheid als bedoeld in artikel 8, vierde lid, van de Woningwet moet worden ingediend.

Het ingediende verkennend bodemonderzoek is beoordeeld door de afdeling Milieu, bureau Bodem. Samengevat luidt het advies als volgt:

Op basis van het ingediende bodemonderzoeksrapport hebben wij het vermoeden 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, Wabo) is daarom niet aan de orde. Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de afdeling Milieu, bureau Bodem positief.

Parkeren

De activiteit bouwen is voorgelegd aan de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer en is getoetst aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening inzake parkeren.

Samengevat luidt het advies als volgt:

De Haarlemse bouwverordening (Hbv) verlangt dat, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij een gebouw hoort. Om de omvang te bepalen wordt gebruik gemaakt van de tabel parkeernormen uit bijlage 13 Hbv.

Het bouwplan betreft de nieuwbouw van 30 aanleunwoningen met een parkeerkelder met 11 parkeerplaatsen.

De behoefte aan parkeerplaatsen voor 30 aanleunwoningen betreft : $30 \times 0,3 \text{ pp} = 9$ parkeerplaatsen.

Het bouwplan voorziet in voldoende mate in parkeerplaatsen op het eigen terrein van de ontwikkeling.

Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer positief.

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

ZIENSWIJZEN

Voor de in verband met deze activiteit ingediende zienswijzen en de inhoudelijke beantwoording en beoordeling daarvan, verwijzen wij naar de zienswijzennota in de bijlage bij deze vergunning.

De zienswijzen zijn deels gegrond en deels ongegrond en leiden tot de volgende (ondergeschikte) aanpassingen van het besluit en/of de daarbij behorende bijlagen:

- Naar aanleiding van zienswijzen op de toetsing aan het Bouwbesluit, is een aantal tekeningen aangepast. Deze (aangepaste) tekeningen worden aan de vergunning verbonden.

CONCLUSIE

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

In deze beschikking zijn voor de activiteit bouwen voorschriften opgenomen.

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

INLEIDING

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

TOETSING

Onder verwijzing naar de toets aan het bestemmingsplan 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 6 lid 2 onder 1 sub a (bouwvlak) en artikel 6 lid 2 onder 1 sub c (goothoogte) van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan “Ramplaankwartier”.

Dit betekent dat de omgevingsvergunning in beginsel moet worden geweigerd.

De overschrijding van de hoofdentree is echter in lijn met de in artikel 16 lid 1 onder c van de in dit bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking. Hierin is bepaald dat het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning kan afwijken van de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van onder andere erkers. De uitstulping in de noordgevel dient ter accentuering van de hoofdentree. Dit is qua omvang te vergelijken met een erker.

De overschrijding van de goothoogte is in lijn met artikel 6.4 lid 1 onder a van de in dit bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking.

Hierin is bepaald dat het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning kan afwijken van de maximale goothoogte door de goot met maximaal 1 meter te verhogen.

De overschrijding van de liftschacht is in lijn met artikel 16 lid 1 onder d van de in dit bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking.

Hierin is bepaald dat het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning kan afwijken van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van centrale technische voorzieningen waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw.

Over de relatie tussen de aangevraagde activiteit en deze uitzonderingsgrond merkt de afdeling Ruimtelijk Beleid, team Stedenbouw en planologie het volgende op:

De voornoemde overschrijdingen zijn allen ondergeschikt en passen binnen de criteria van de algemene afwijkingsregels. Bij toepassing hiervan wordt getoetst of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van: het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeerssituatie ter plaatse, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, de brandveiligheid en rampenbestrijding en de cultuurhistorische waarden.

- De uitstekende hoofdentree heeft als functie de entree te accentueren.
- Door de terugliggende goot past het gebouw binnen het planologisch mogelijk gemaakte volume.

- De technische voorziening (liftschacht) ligt ver terug in het bouwvlak en is passend binnen het planologisch mogelijk gemaakte volume.

Deze minimale afwijkingen lijden niet tot een onevenredige aantasting van de criteria die zijn opgenomen bij de afwijkingsregels.

Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de afdeling Ruimtelijk Beleid positief.

Gelet op het bovenstaande kan de omgevingsvergunning, met gebruikmaking van artikel 16 lid 1 onder c , artikel 16 lid 1 onder d en artikel 6.4 lid 1 onder a van de in dit bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking, met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a sub 1 Wabo op deze grond worden verleend.

ZIENSWIJZEN

Voor de in verband met deze activiteit ingediende zienswijzen en de inhoudelijke beantwoording en beoordeling daarvan, verwijzen wij naar de zienswijzennota in de bijlage bij deze vergunning.

De zienswijzen zijn ongegrond, maar leiden wel tot de volgende (ondergeschikte) aanpassingen van het besluit en/of de daarbij behorende bijlagen:

- toevoeging van de bij de aanvraag genoemde doelgroep (beschermd wonen, ZZP 4, 5 en 6) aan de vergunningsvoorwaarden;
- In de vergunningsvoorwaarden wordt daarnaast voor de volledigheid gewezen op het feit dat als de doelgroep/het gebruik zich in de toekomst wijzigt, op grond van het geldende bestemmingsplan/bouwverordening mogelijk een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd.

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, zijn er ten aanzien van de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

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

Activiteit brandveilig gebruik

INLEIDING

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

TOETSING

De aangevraagde activiteit met betrekking tot het in gebruik nemen of gebruiken van de het bouwwerk is door de Veiligheidsregio Kennemerland getoetst aan de Landelijke toetsmatrix Bouwbesluit 2012, Scoop C Brandveiligheid. Aanvullend op Scoop C zijn de afdelingen 2.2 t/m 2.7 en 6.1 van het Bouwbesluit 2012 getoetst op brandveiligheidsaspecten uit de betreffende afdeling.

In de aanvraag is voldoende aannemelijk gemaakt dat er wordt voldaan aan de relevante brandveiligheidseisen als voorgeschreven in het Bouwbesluit 2012, mits het volgende voorschrift aan de vergunning wordt verbonden:

- Het Programma van Eisen (PVE) van de brand- en ontruimingsinstallatie als bedoeld in artikel 6.23 Bouwbesluit 2012, moet nog ter goedkeuring bij de gemeente Haarlem worden ingediend.

Gelet hierop achten wij de brandveiligheid met het oog op het voorziene gebruik van het bouwwerk voldoende verzekerd (artikel 2.13 Wabo).

ZIENSWIJZEN

Voor de in verband met deze activiteit ingediende zienswijzen en de inhoudelijke beantwoording en beoordeling daarvan, verwijzen wij naar de zienswijzennota in de bijlage bij deze vergunning.

De zienswijzen zijn deels gegrond en deels ongegrond, en leiden tot de volgende (ondergeschikte) aanpassingen van het besluit en/of de daarbij behorende bijlagen:

- Naar aanleiding van zienswijzen op de toetsing aan het Bouwbesluit, is een aantal tekeningen aangepast. Deze (aangepaste) tekeningen worden aan de vergunning verbonden.

CONCLUSIE

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

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

Activiteit uitweg

INLEIDING

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

TOETSING

De activiteit uitweg is voorgelegd aan de afdeling Gebiedsontwikkeling en beheer en is getoetst aan de voorschriften uit de Algemene plaatselijke verordening (APV) inzake in-/uitrit. Samengevat luidt het advies als volgt:

De situatie ter plaatse is bekeken. Hierbij is gebleken dat er geen belemmeringen zijn. De in-/uitrit kan daarom gerealiseerd worden, mits deze wordt uitgevoerd conform de standaard detail inritconstructie 2014 van de gemeente Haarlem.

Dit zal als voorschrift aan de omgevingsvergunning worden verbonden.

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

CONCLUSIE

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

In deze beschikking zijn voor de activiteit uitweg voorschriften opgenomen.

Activiteit kappen

INLEIDING

De omgevingsvergunning voor de activiteit kappen moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder g Wabo niet voldoet aan de voorschriften uit de Bomenverordening Haarlem 2008. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

De activiteit kappen is voorgelegd aan de afdeling Gebiedsontwikkeling en beheer en is getoetst aan de voorschriften uit de Bomenverordening Haarlem 2008.

Samengevat luidt het advies als volgt:

De boomspecialist heeft de situatie bekeken en beoordeeld dat de bomen moeten wijken in verband met voorgenoemd nieuwbouwplan.

Het gaat om totaal 46 kapvergunningsplichtige bomen (zie pag. 16) waarvan twee vermeende waardevolle populieren.

Het totaal van deze 46 bomen bestaat uit de volgende kwaliteit bepalingen:

- 6 stuks zeer slecht tot dood
- 11 stuks matig
- 18 stuks redelijk
- 11 stuks goed.

In aanvulling hierop overwogen wij het volgende:

De omgevingsvergunning is door Pré Wonen aangevraagd in verband met het realiseren van een woon-/zorggebouw op een perceel aan de rand van het Dr. Willem Dreesplantsoen aan zijde Pieter Wantenlaan te Haarlem.

Ruimtelijk kader

De bebouwingmogelijkheden in het noordelijke deel van het Dr. Willem Dreesplantsoen zijn niet nieuw. Deze mogelijkheid was al opgenomen in voorgaande bestemmingsplannen, zoals het door de raad in 2002 vastgestelde bestemmingsplan ramplaankwartier zoals dat gold tot zomer 2013, en ook in het huidige bestemmingsplan Ramplaankwartier, zoals door de raad vastgesteld in de zomer van 2013. Voor de motivering van opname van de bebouwingmogelijkheid wordt hier verwezen naar de plantoelichting en zienswijzennota bij de opvolgende bestemmingsplannen. Tegen dit planonderdeel van het geldende bestemmingsplan is geen beroep aangetekend.

In de zomer van 2008 is besloten het betreffende perceel, waarbinnen het bebouwingsvlak ligt, te verkopen aan Pré Wonen, dat sinds 2009 officieel de eigenaar is.

Op het perceel is, conform het vigerende bestemmingsplan, een gebouw met een maatschappelijke woonfunctie voorzien.

De in het projectgebied aanwezige bomen

In verband met realisatie van het project, moeten bomen wijken zowel binnen als buiten het bebouwingsvlak. Hiervoor is bij de vergunningsaanvraag mede de activiteit 'kappen' aangevraagd.

In het kader van de aanvraag heeft de aanvrager een bomeninventarisatie, inclusief VTA-beoordeling, aangeleverd van alle te rooien bomen, evenals een waardebeoordeling van de bomen en een flora- en fauna-quickscan.

De kapvergunning is aangevraagd voor alle op de bij de aanvraag aangeleverde bomeninventarisatie opgenomen bomen. De bomen maken geen onderdeel uit van de hoofdbomenstructuur. Op dit moment zijn 43 van de 57 bomen kapvergunningsplichtig. Tien van de bomen zijn voor wat betreft kwaliteit als 'goed' gekwalificeerd, 18 als redelijk, 10 als matig en 5 als slecht of dood. Omdat een drietal bomen op 1,30 m hoogte een dwarsdoorsnede heeft van 19 cm en gelet op de tijd die gemoeid is met het afhandelen van de vergunningsaanvraag, wordt de vergunning volledigheidshalve ook voor deze bomen verleend. Eén van deze bomen is als goed gekwalificeerd, één als matig en één als slecht/dood.

Het merendeel van de bomen staat op particuliere grond van de aanvrager zelf. Een aantal bomen staat op grond in eigendom bij de gemeente. Een deel van de bomen staat binnen het bouwvlak, een deel valt daarbuiten. Deze bomen kunnen niet bewaard blijven, omdat deze te dicht op het bouwvlak staan en/of omdat om het bouwvlak heen ruimte nodig is voor het bouwproces en/of hier in de toekomst tuinen behorend bij de zorgwoningen worden aangelegd.

Twee van de hiervoor bedoelde bomen staan op de lijst met monumentale en waardevolle bomen en bijzondere houtopstand, zoals bedoeld in artikel 5 van de Bomenverordening Haarlem. Beide bomen staan op de lijst gekwalificeerd als 'waardevol'. Met betrekking tot deze twee bomen wordt het volgende overwogen:

- Op het moment dat de bedoelde bomenlijst is vastgesteld, was de grond waarop deze twee bomen staan, al aan Pré Wonen verkocht. De bomenlijst betrof slechts bomen in het openbare groen en landelijk aangewezen openbare/particuliere monumentale bomen. De hierboven bedoelde twee bomen in het projectgebied, hadden derhalve niet op de bomenlijst horen te staan.
- De twee bedoelde bomen moeten wijken in verband met een bouwproject, wat al in twee opvolgende bestemmingsplannen is mogelijk gemaakt. Deze twee bomen kunnen niet behouden blijven, nu één ervan binnen het bouwvlak ligt en één op de rand van het bouwvlak.

- De twee bedoelde bomen zijn populieren. Bomen van dit type zijn binnen de groep ‘waardevol’ over het algemeen niet de meest beschermenswaardig bomen, gelet op de levensverwachting en de groeivorm.

Herplant

In verband met de vergunningsaanvraag heeft de aanvrager, in overleg met de gemeente, een herplantplan opgesteld. Er worden in totaal 39 bomen herplant. Binnen het projectgebied zelf worden tien zomereiken herplant en vlakbij het projectgebied, verderop in het Dr. Willem Dreesplantsoen, nog eens twee eiken. Er is bewust voor dit (inheemse) boomtype gekozen, omdat deze de potentie hebben om uiteindelijk uit te groeien tot monumentale bomen en beter zijn voor de biodiversiteit. De rest van de herplant vindt aan de Zenegroenkade in de wijk Oosterduin plaats in de vorm van een windsingel bestaande uit 27 zwarte elzen. Uitvoering van het herplantplan wordt als voorwaarde aan de vergunning verbonden.

ZIENSWIJZEN

Voor de in verband met deze activiteit ingediende zienswijzen en de inhoudelijke beantwoording en beoordeling daarvan, verwijzen wij naar de zienswijzennota in de bijlage bij deze vergunning.

De zienswijzen zijn deels gegrond en deels ongegrond, en leiden tot de volgende (ondergeschikte) aanpassingen van het besluit en/of de daarbij behorende bijlagen:

- Er is aanvullend ecologisch onderzoek gedaan; de aanvullende rapportages en brief worden als bijlagen aan de vergunning verbonden.
- De vergunningstekst en het herplantplan zijn gewijzigd in verband met het wijzigen van de boomsoort van 2 van de te herplanten bomen.
- Aan de vergunning is een extra voorwaarde verbonden die de vergunninghouder/uitvoerder verplicht om bij werkzaamheden, waarbij mogelijk Daslook in het geding is, te werken conform een door het rijk goedgekeurde gedragscode en zich daarbij te laten begeleiden en adviseren door een ecologisch adviesbureau. Een e-mail van de zijde van vergunninghouder aan de Rijksdienst wordt in verband hiermee als bijlage aan de vergunning verbonden.

CONCLUSIE

Gelet op het bovenstaande, de voorschriften van de Bomenverordening Haarlem, de bij de aanvraag ingediende stukken en de betrokken belangen en omstandigheden, zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit kappen geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voor de activiteit kappen voorschriften opgenomen.

BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 18-12-2013;
- Tekening PW-blad-0, situatie met bomen dd. 28-02-2009;
- Tekening PW-Dov-0k, plattegrond kelder, d.d. 01-09-2013;
- Tekening PW-Dov-00, plattegrond begane grond, d.d. 01-09-2014;
- Tekening PW-Dov-01, plattegrond 1e verdieping, d.d. 01-09-2014;
- Tekening PW-Dov-02, plattegrond 2e verdieping, d.d. 01-09-2014;
- Tekening PW-Dov-03, plattegrond dak, d.d. 05-12-2013;
- Tekening PW-Dov-04, gevels, d.d. 05-12-2013;
- Tekening PW-Dov-05, doorsneden, d.d. 05-12-2013;
- Tekening PW-Dov-06, situatie, renvooi, principedetail, overzichten, d.d. 05-12-2013;
- Tekening PW-00c, PW blad 32a, PW blad 32b, PW blad 32c, PW blad 32d d.d. 01-09-2014;
- Rapport PW8491, constructieve omschrijving, d.d.04-12-2013;
- Tekening 8491-B0101, overzicht 1e verdieping, d.d. 05-12-2013;
- Tekening 8491-B0001, overzicht begane grond, d.d. 05-12-2013;
- Tekening 8491-BK101, overzicht kelder, d.d. 05-12-2013;
- Tekening 8491-B0301, overzicht dakvloer, d.d. 05-12-2013;
- Tekening 8491-B0201, overzicht 2e verdieping, d.d. 05-12-2013;
- Rapport 05 1002285, Verkennend bodemonderzoek, d.d. 15-11-2013;
- Rapport 001/13097/VS/NG, bouwbesluittoetsing, d.d. 03-12-2013;
- PW Bomenplan Pieter Wantelaan (herplantplan), d.d. 20-02-2014;
- PW Bomenplan Zenegroenkade (herplantplan), d.d. 20-02-2014;
- Document PW toelichting bij vellen houtopstand; d.d. 16-12-2013;
- Document groentoets, documenten d.d. 17-04-2014;
- rapport PW-toetsing flora- en faunawet, d.d.18-11-2013;
- aanvullend Ecologisch onderzoek naar boomholtes en Daslook, d.d. 2 oktober 2014;
- Brief met aanvullende ecologische informatie, d.d. 27 november 2014;
- e-mail Pré Wonen aan de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, d.d. 27 november 2014;
- Inventarisatie winterverblijven van boombewonende vleermuizen, d.d. 24 januari 2015;
- Toelichting op de doelgroep i.v.m. gebruiksfunctie en parkeernorm, d.d.30 oktober 2014;
- Document 052-13-07, waardebeoordeling bosplantsoen, d.d. 19-12-2013;
- Document 052-14-02, waardebeoordeling nieuwe aanplant, d.d. 17-04-2014;
- Tekening standaard detail inritconstructie 2014, d.d.2014;
- PW-toelichting bij doelgroep i.v.m. gebruiksfunctie en parkeernorm, d.d. 18-12-2013;
- Document rapportage Freetool MRPI Milieuprestatie gebouw, d.d.25-11-2013;
- Document Checklist veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012, d.d. 18-12-2013;

- Document aanvullende gegevens en bescheiden aanvraag omgevingsvergunning, d.d. 05-12-2013.
- Zienswijzennota Omgevingsvergunning voor de bouw van een woonzorgcomplex in het dr. Willem Dreesplantsoen aan de Pieter Wantelaan te Haarlem (2014/445857).