



Haarlem

B&W Besluitenlijst

Publikatiedatum: 26 september 2012

Aanwezig: burgemeester Schneiders, wethouders Cassee, Mooij, Nieuwenburg, en Van der Hoek en loco-secretaris Scholten

Afwezig: secretaris Borgers, wethouder Van Doorn

Het college van burgemeester en wethouders heeft in zijn vergadering onderstaande besluiten genomen:

Wabo-projectbesluit en omgevingsvergunning Papentorenvest 10 en 10d en

Scheepmakersdijk 21 en 23

(Cassee; VVH/OV 2012/333306)

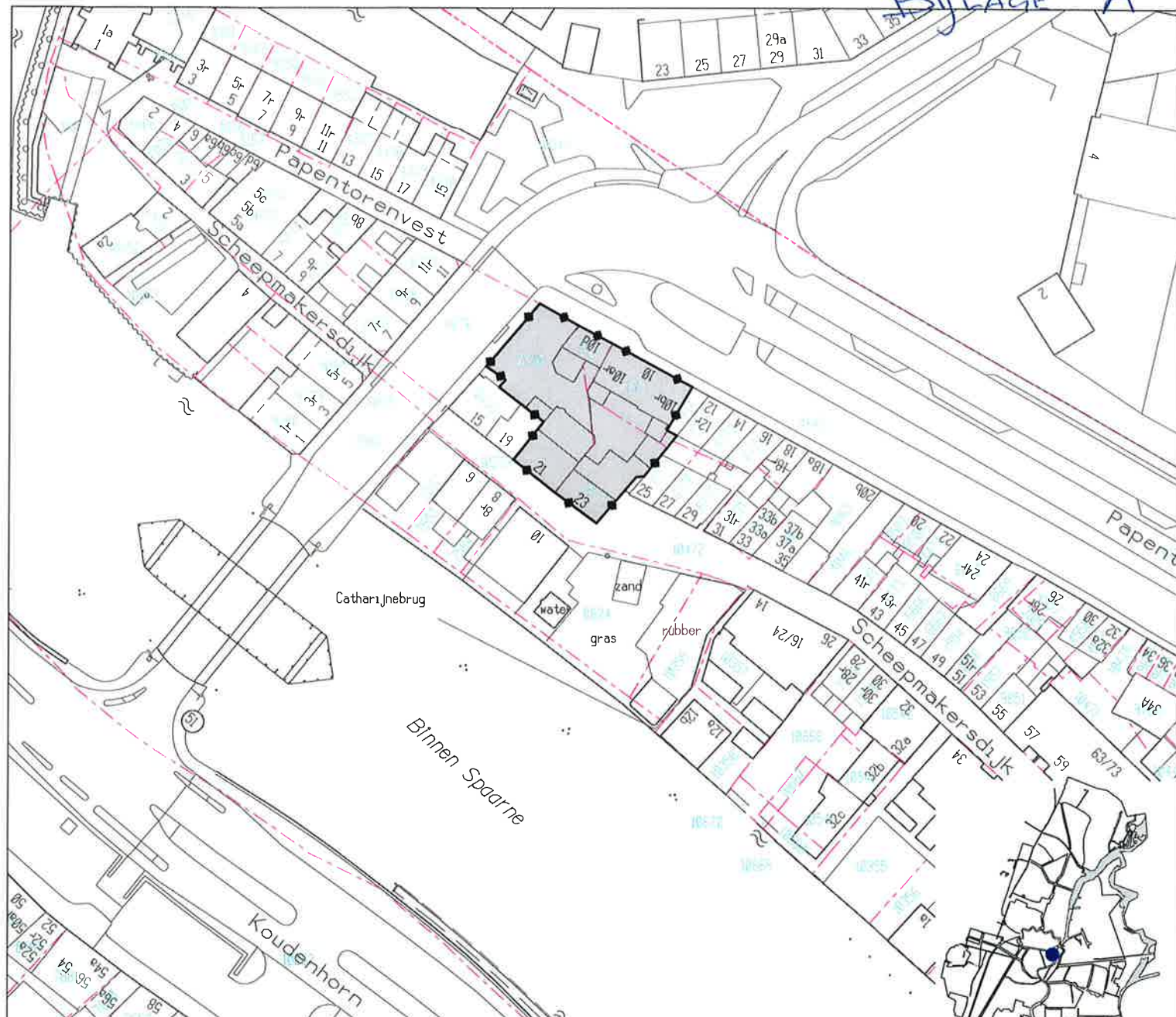
1. Het college geeft ~~het college~~ de commissie Ontwikkeling gelegenheid haar bedenkingen/wensen te geven ten aanzien van het besluit, zoals verwoord in bijlage B;
2. Na bespreking in de commissie Ontwikkeling besluit het college op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, 3° van de Wabo een Wabo-projectbesluit te nemen voor het gebied zoals aangegeven in het bijgevoegde besluitvlak (bijlage A);
3. Aansluitend verleent het college de gevraagde omgevingsvergunning (bijlage B);
4. Het college mandateert de verdere uitvoering van dit besluit inclusief de ondertekening aan het hoofd van de afdeling VVH/OV;
5. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
6. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit.

-00-

TOELICHTING

De besluitenlijst van het college van burgemeester en wethouders ligt ter inzage in de Publiekshal, Zijlvest 39 en bij de informatiebalie in het Stadhuis, Grote Markt 2.

De besluitenlijst en alle achterliggende B&W-nota's zijn ook digitaal te raadplegen in het Bestuurlijk Informatiesysteem op de website van Haarlem www.Haarlem.nl. U kunt deze informatie vinden via de route Homepage > Bestuur en Organisatie > Documenten en cijfers > Bis (Bestuurlijk inf. Systeem) > B&W-besluitenlijst. In het Bestuursinformatiesysteem (BIS) kunt u ook op andere manieren (zoekmenu) zoeken naar specifieke besluiten.



ligging van het plangebied binnen de gemeente Haarlem



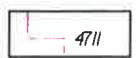
Omgevingsvergunning Papentorenvest en Scheepmakersdijk te Haarlem

Besluitvlak

Topografie



topografische ondergrond



kadastrale ondergrond



RUIMTELIJK BELEID

Omgevingsvergunning :

Papentorenvest en Scheepmakersdijk te Haarlem



Haarlem

planfase : ~~ontwerp~~ **VASTSTELLING** besluitdatum : **25-09-12** besluitnummer : **2012-333306**

datum : 04-06-2012	jurist afd. VVH:		IMRO-idn :
schaal : 1 : 1000	J.H.		NL.IMRO.0392.OV1080006-0002
formaat : A4	getekend :	gecontroleerd :	
IMRO-norm : 2008	M.H.	E.L.	



Haarlem

OMGEVINGSVERGUNNING

Uitgebreide procedure

Datum **26 OKT. 2012**
Ons Kenmerk 2012-0000139
Bijlage(n) 1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij dit besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 20 januari 2012 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het gedeeltelijk slopen van de bestaande opstallen en het ver- en nieuwbouwen van groepswoningen ten behoeve van een BW Jeugd van de RIBW op de percelen Papentorenvest 10, 10d en Scheepmakersdijk 21 en 23 te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2012-0000139.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 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 horende stukken als bedoeld in respectievelijk bijlage 2,3 en 4, deel uitmaken van dit besluit. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (verder te noemen de **activiteit bouwen**);
- het slopen van een bouwwerk (verder te noemen **activiteit sloop**);
- het in gebruik nemen of geven van een bouwwerk (verder te noemen **activiteit brandveilig gebruik**);
- het bouwen en/of gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (verder te noemen de **activiteit planologisch strijdig gebruik**).

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

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 3 Wabo om af te wijken van artikel 12, lid 3 onder e, artikel 7, lid 2, artikel 9, lid 1 en artikel 12, lid 2 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Papentorenvest".



Haarlem

- Per post. Het beroepsschrift en of verzoek voorlopige voorziening moet in tweevoud worden ingediend bij Rechtbank Haarlem, sector Bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Haarlem,

b.o.
Mevrouw D. de Boo
afdelingshoofd Omgevingsvergunning



Haarlem

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, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. 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 een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een volledige aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het 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 aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 27 februari 2012. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met achttien dagen. 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.

Verlengen beslistermijn

Op 2 augustus 2012 hebben wij op grond van artikel 3.12, lid 8 Wabo besloten de termijn waarop een beslissing moet worden genomen op de aanvraag omgevingsvergunning eenmalig met maximaal zes weken te verlengen.

Het besluit is op 9 augustus 2012 gepubliceerd in de Stadskrant.

Zienswijzen en heroverweging

Van 8 juni 2012 tot en met 19 juli 2012 heeft de aanvraag en de ontwerpbeslissing met de bijbehorende stukken ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt door:

1. De heer P. van der Fange, Scheepmakersdijk 57, 2011AS Haarlem;
2. H. de Boer, Scheepmakersdijk 59, 2011AS Haarlem;
3. Floran Derijcke, Scheepmakersdijk 31 zwart, 2011AS Haarlem;
4. C. Smit, Papentorenvest 58, 2011AX Haarlem;
5. Familie Kasev, Scheepmakersdijk 37B, 2011AS Haarlem;
6. Ir. Martijn Vonck, Harmenjansweg 11 zwart, 2011AZ Haarlem;



Haarlem

43. H.P. van Ee, Scheepmakersdijk 43 rood, 2011AS Haarlem;
44. Ad en Anita Weerman-Faber, Scheepmakersdijk 27, 2011AS Haarlem;
45. Van der Steenhoven, advocaten, Herengracht 582-584, 1017CJ Amsterdam.
Namens client J.J. Thone, Scheepmakersdijk 8 rood, 2011AT Haarlem en Speeltuinvereniging "De Glasblazer", gevestigd aan de Scheepmakersdijk 10, 2011AT Haarlem.

Boven genoemde personen en instanties hebben hun zienswijzen op de juiste wijze en tijdig ingediend. Ook zijn zij allen als belanghebbenden met betrekking tot het ontwerpbesluit aan te merken. Alle zienswijzen zijn dan ook ontvankelijk.

SAMENVATTING ZIENSWIJZEN

De ingediende zienswijzen zijn in drie delen te onderscheiden en als volgt samen te vatten.

- I. Er zijn zienswijzen ingediend die betrekking hebben op de invulling van het plan en de als gevolg daarvan door de indieners van de zienswijzen verwachte overlast.
- II. Voorts zijn er zienswijzen ingediend die betrekking hebben op de aanpak van het project en de door de indieners gestelde gebrekkige wijze van voorlichting en informatievoorziening, alsmede het door hen gestelde gebrek aan bereidwilligheid om in samenwerking met alle betrokkenen eventuele overlast in de wijk te beperken.
- III. Voorts zijn er zienswijzen ingediend met betrekking tot een uiteenlopend scala aan onderwerpen, die met name betrekking hebben op het geldende planologische regime, de overige regelgeving, de ingediende ruimtelijke onderbouwing met de daarbij behorende bijlagen en overige daarmee in verband staande onderwerpen.

De derde categorie van zienswijzen heeft betrekking op de navolgende onderwerpen:

1. Bestemmingsplan;
2. Ruimtelijke onderbouwing;
3. Verklaring van geen bedenkingen;
4. Begeleid wonen;
5. Parcellering;
6. Welstand en beschermd stadsgezicht;
7. Slopen;
8. Rechtszekerheid;
9. Maatschappelijke uitvoerbaarheid
10. Parkeren en verkeer;
11. Planschade;
12. Economische uitvoerbaarheid;



Haarlem

- De jongere is goed gemotiveerd om zich te trainen richting zelfstandigheid.

Uit deze criteria blijkt dat het gaat om jongeren met een perspectief op zelfstandig wonen, bijvoorbeeld met ambulante begeleiding aan huis. Voor een ander deel kan het gaan om jongeren die (wellicht blijvend) meer ondersteuning nodig zullen hebben. Deze stromen op termijn door naar een andere beschermd wonen voorziening. Gemiddeld woont een jongere op dit moment twee jaar bij de BW Jeugd.

Naast criteria zijn er ook duidelijk contra-indicaties voor plaatsing in de BW Jeugd. Deze contra-indicaties zijn als volgt:

- Onvoldoende begeleidings- / samenwerkingsvermogen, niet in staat zich aan afspraken te houden / afspraken te maken;
- Gebruik van middelen (softdrugs, alcohol, gokken) in die mate dat het invloed heeft op de dagstructuur;
- Verslaving / gebruik harddrugs;
- Ernstige op de voorgrond staande problemen in gedrag of floride psychiatrische problematiek, waardoor functioneren in een groep te moeilijk is en waardoor de jongere niet begeleidbaar is vanuit een BW Jeugd.

Na een aanmelding wordt er door de RIBW een zorgvuldige toetsing uitgevoerd op de hierboven genoemde criteria en de contra-indicaties. Alleen jongeren die aan alle criteria voldoen en waarop geen enkele contra-indicatie van toepassing is, komen voor een plaatsing in de BW Jeugd in aanmerking. De ervaring van de RIBW leert dat die toetsing vrijwel nooit tot een verkeerde plaatsing leidt en in het andere geval direct adequate maatregelen worden genomen, meestal in de vorm van een overplaatsing naar een andere instelling of een andere voorziening van de RIBW.

RIBW biedt in de BW Jeugd een redelijk unieke combinatie van begeleiding en behandeling in samenwerking met de Jeugd Riagg. Het verblijf van de jongeren is er van meet af aan op gericht om hen te helpen weer op eigen benen te kunnen staan. Dat gebeurt onder andere door een duidelijke structuur met individuele begeleiding en trainingen. Die structuur komt ook terug in huisregels en individueel gemaakte afspraken. Die worden nageleefd en de jongeren worden ook op die naleving begeleid.

Met bovenstaande is genoegzaam aangetoond dat de invulling van het plan middels een BW Jeugd passend is in de wijk en niet zal (hoeven) leiden tot de vormen van overlast die in de zienswijzen naar voren zijn gebracht. De ingediende zienswijzen hebben geen juist zicht gehad op de doelgroep, de daarvoor geldende criteria en contra-indicaties alsmede de wijze van begeleiding en de ervaringen van de RIBW daarmee.

Op een aantal meer specifieke zienswijzen is onze reactie als volgt.



Haarlem

Vooropgesteld dient te worden dat het project een particulier initiatief is. Als er al terechte verwijten zouden kunnen worden gemaakt met betrekking tot de aanpak van het project en de wijze van voorlichting informatievoorziening, dan zijn dergelijke verwijten niet aan de gemeente Haarlem te maken. Zienswijzen die hierop betrekking hebben kunnen dan ook niet leiden tot het niet verlenen van de omgevingsvergunning.

Wij erkennen dat op grond van artikel 10 van de Verordening op de wijkraden er een verplichting bestaat om over alle belangrijke aangelegenheden waarbij de belangen van een wijk rechtstreeks zijn betrokken in een zo vroeg mogelijk stadium van de besluitvorming het advies van de wijkraad in te winnen. Daarbij dient echter wel in ogenschouw te worden genomen dat er in deze sprake is van een particulier initiatief zonder formele zeggenschap van de gemeente daarin. Nadat er bij de RIBW voldoende duidelijkheid ontstond over de invulling en de haalbaarheid van het plan is de gemeente in mei 2010 in eerste instantie op ambtelijk niveau geïnformeerd over de plannen. Vanaf juni 2010 heeft er een actieve en frequente informatievoorziening aan de wijkraad en overige belanghebbenden plaatsgevonden. Daarmee is dus wel degelijk voldaan aan de verplichting conform artikel 10 van de Verordening op de wijkraden. Overigens dient te worden opgemerkt dat het niet voldoen aan die verplichting niet kan leiden tot het niet verlenen van een omgevingsvergunning, temeer indien de procedure van afdeling 3.4 Awb moest worden gevolgd en ook daadwerkelijk is gevolgd. Verwezen kan worden naar een uitspraak van de Rechtbank Haarlem, sector Bestuursrecht van 6 oktober 2010 (AWB 09/4059).

Vanaf mei 2010 heeft er met betrekking tot het plan veelvuldig informatievoorziening op diverse mogelijke manieren plaatsgevonden.

- Op 8 juni 2010 heeft het eerste contact van de RIBW met de wijkraad plaatsgevonden en op 21 juni 2010 is er een vervolgoverleg met de wijkraad geweest. Dit ligt dus ruim anderhalf jaar vóór de aanvraag omgevingsvergunning.
- Nadat de RIBW als gevolg van signalen uit de wijk en de wijkraad de plannen had aangepast heeft op 4 oktober 2010 een vervolgoverleg plaatsgevonden, waarin de RIBW de aanpassing van de plannen heeft gepresenteerd.
- Nadat er op 1 november 2010 vervolgoverleg heeft plaatsgevonden met de Wijkraad heeft de RIBW bij brief van 26 november 2011 op verzoek van ons aan de Wijkraad schriftelijk uitleg gegeven over de (gewijzigde) invulling van het plan. In die brief is opnieuw een uitnodiging tot nader overleg gedaan.
- In de periode daarna worden meerdere pogingen ondernomen om ons, tezamen met de Wijkraad en de RIBW aan tafel te krijgen. De Wijkraad heeft op 17 januari 2011 laten weten alleen met ons te willen spreken en de RIBW buiten dat gesprek te willen houden.



Haarlem

- Eind oktober 2011 is het rapport van DSP gereed. Uit het rapport blijkt dat er geen sprake is van aan het project verbonden onoverkomelijke risico's. Het rapport wordt door de RIBW aan ons en aan de Wijkraad ter beschikking gesteld.

- Op 9 november 2011 is er overleg tussen de RIBW en de Wijkraad, bij welk overleg door de RIBW toelichting is gegeven op de laatste tekeningen. Bij dat overleg is tevens aangegeven dat het in de planning lag om medio november 2011 de aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. Op ons voorstel om eerst een informatiebulletin samen te stellen en in de wijk te verspreiden wordt door de RIBW positief gereageerd. De aanvraag van de vergunning wordt dus aangehouden.

- Begin januari 2012 wordt een informatiebulletin huis aan huis in de wijk bezorgd. Op 20 januari 2012 wordt de vergunningaanvraag ingediend. Op 26 januari 2012 wordt een informatieavond gehouden. Deze avond is in het informatiebulletin aangekondigd. Er is weinig belangstelling.

- In februari 2012 heeft de RIBW de Wijkraad uitgenodigd om (oriënterend) te overleggen over het vervolg, zoals bijvoorbeeld een beheerplan. De Wijkraad heeft dit voorstel tot een overleg daarover als zijnde (in haar ogen) prematuur van de hand gewezen.

Onder verwijzing naar bovenstaande zijn wij van mening dat zowel de gemeente Haarlem als de RIBW het onderhavige project na een aanvankelijk ongelukkige start correct hebben aangepakt en de Wijkraad en de buurtbewoners voldoende hebben geïnformeerd en de mogelijkheid hebben geboden om vooruitlopend aan het indienen van de vergunningaanvraag een visie te geven. Concluderend kunnen wij stellen dat de zienswijzen met betrekking tot de (wijze van) voorlichting en communicatie en het bieden van mogelijkheden voor inspraak en dergelijke in schril contrast staan met de ruime mate van informatievoorziening en mogelijkheid tot overleg en meedenken en de in de praktijk gebleken zeer geringe behoefte daaraan van de Wijkraad en de bewoners. Wij concluderen dat de zienswijzen met betrekking tot de aanpak van het project, de wijze van voorlichting en informatievoorziening ongegrond zijn.



Haarlem

- (Mogelijk) cameratoezicht op strategische plaatsen;
- Aanbrengen van voorzieningen tegen inkijk;
- Aanbrengen van doorgangsbelemmeringen op diverse aangegeven plaatsen in de buurt;
- Afgrendeling van het braakliggend perceel op de hoek van de Harmenjansweg en de Scheepmakersdijk;
- Eventuele andere eenmalige maatregelen ten behoeve van de veiligheid in de en rond de speeltuin, die zouden volgen uit overleg met het NUSO (de aanbeveling om daarover met het NUSO in overleg te treden wordt door de RIBW overgenomen).

Ook met betrekking tot deze in beginsel buiten het beheerplan staande maatregelen wordt door ons een voorwaarde aan de omgevingsvergunning verbonden.

Een beheerplan is per definitie een maatwerkdokument. De RIBW heeft bij meerdere gelegenheden zowel mondeling als schriftelijk te kennen gegeven de aanbevelingen van DSP met betrekking tot het beheerplan over te nemen (inclusief de aanbeveling om met het NUSO de zorgen van de buurt over de speeltuin te bespreken). De RIBW heeft de Wijkraad als vertegenwoordigend orgaan uitgenodigd om in overleg te gaan om het beheerplan uit te werken. De RIBW heeft ook ons gevraagd om daarbij een rol te spelen, met name als het gaat om de handhaving van de afspraken uit het beheerplan en de handhaving in andere delen van de omgeving. DSP heeft een ruime ervaring bij het begeleiden van het proces om tot een beheerplan te komen en bij de opstelling van de tekst van een beheerplan. De RIBW heeft gevraagd aan DSP om ook bij dit project die begeleiding op zich te nemen. Tot nu toe heeft de Wijkraad echter geen bereidheid getoond tot overleg omtrent een beheerplan. Wij hebben aangegeven dat na gereedkomen van het beheerplan door ons de ons ten dienste staande maatregelen tot handhaving zullen worden aangewend.

Het kan nu nog niet van de RIBW worden verwacht dat in de huidige omstandigheden reeds een kant en klaar beheerplan is opgesteld. Wel onderkennen wij het belang van zekerheid voor de Wijkraad en de bewoners dat een dergelijk beheerplan wordt opgesteld en tegen die achtergrond leggen wij het opstellen van een dergelijk beheerplan als voorwaarde bij de omgevingsvergunning op. Het beheerplan dient in ieder geval de navolgende onderdelen te bevatten.

- Huisregels

Deze zullen in ieder geval betrekking hebben op zaken als:

- Openingstijden;
- Bezoekregelingen;
- Gebruik binnenterrein;
- Gebruik toegangspassages;
- Gedrag in de directe omgeving;
- Gedrag in de voorziening;



Haarlem

BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN DEEL III

Zoals in de inleiding gesteld worden in dit deel zienswijzen meer in concreto behandeld, geclusterd naar onderwerp.

III 1. Bestemmingsplan

III 1a Zienswijze:

er is strijd met een goede ruimtelijke ordening omdat het evenwicht in het bestemmingsplan zal worden verstoord; de buurt zal te zeer worden belast door naast de penitentiaire inrichting nog een voorziening met een maatschappelijke doeleinde in de buurt te vestigen.

Reactie:

Ruimtelijke ordening is de verdeling van de ruimte voor verschillende functies. Daarbij worden keuzes gemaakt omdat ruimte schaars is. Met dat doel, worden alle ruimtelijk relevante aspecten op een rij gezet (geordend) en belangen afgewogen. Want belangen kunnen tegenstrijdig zijn. Deze belangenafweging is de goede ruimtelijke ordening. In de ruimtelijke onderbouwing en overige adviezen behorende bij het besluit hebben wij duidelijk aangetoond dat het RIBW-project prima is in te passen in de bestaande omgeving. Hoewel er sprake is van nieuwe gebruiksmogelijkheden ten opzichte van de bestaande woon- en gemengde functies, ligt het zwaartepunt, ook in de toekomst, op de woonfunctie. Er ontstaat geen ruimtelijke onbalans; de kleinschaligheid van de buurt blijft gewaarborgd, te meer daar de maat en schaal van de nieuw toe te voegen bebouwing niet afwijken van hetgeen is neergelegd in bestemmingsplan "Papentorenvest". Wij achten deze zienswijze dan ook ongegrond.

III 1b Zienswijze:

hoe rijmt B&W het voornemen om de RIBW een omgevingsvergunning te verstrekken met het beleid dat de gemeente uitspreekt in de toelichting bij het bestemmingsplan, waarin onder meer wordt gesteld dat de speeltuin een belangrijke ontmoetingsplek en maatschappelijke voorziening is (artikel 2.5), dat de kleinschalige bebouwing en huiselijke sfeer van de Scheepmakersdijk behouden dient te blijven (artikel 3.7) en dat de woonfunctie aan de Scheepmakersdijk en Papentorenvest uitgangspunt blijft (artikel 4.4 en 4.5)



Haarlem

Reactie:

Het bouwplan voldoet, behoudens de parcelleringsregeling, aan alle bepalingen genoemd in artikel 6.4 van het bestemmingsplan. In het besluit en in de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing is uitgebreid gemotiveerd waarom wij van mening zijn dat afgeweken kan worden van de bestemmingsplanbepaling inzake de parcellering. Wij verwijzen met name naar de inhoud van paragraaf 5 van de ruimtelijke onderbouwing.

Ter nadere verduidelijking: het geldende bestemmingsplan "Papentorenvest", dat is opgesteld ter bescherming van het beschermd stadsgezicht, beoogt het herstellen en/of conserveren van de historische gegroeide bebouwingsstructuur van de stad. Om het bestaande karakter te beschermen bevat het bestemmingsplan een waarderingskaart. Daarnaast bevat het bestemmingsplan voorschriften t.a.v. volumes, bouwvlakken, bouwhoogtes, goothoogtes en zo ook voor de parcellering met een breedte van 12m. Doel is om de samenhang van bebouwing en straatruimtes te creëren en om te voorkomen dat er in de omgeving niet-passende gebouwen worden opgericht.

Naast het nieuwbouwplan op Papentorenvest 10d, te weten aan Papentorenvest 10, 10a en 10b en aan Scheepmakersdijk 15 –19, liggen conform de waarderingskaart twee ensembles van drie panden. Ensembles zijn verschillende panden die tegelijkertijd weer een geheel vormen doordat ze uit een zelfde periode stammen en in één bouwstroom zijn neergezet. Deze ensembles zijn ook breder dan 12m en zijn als orde 2 aangemerkt. Het nieuwbouwplan RIBW beoogt niets meer dan bij deze ensembleopzet aan te sluiten en die te imiteren. Het bouwplan kent daartoe een sterke verticale geleiding in de gevel en tegelijkertijd een grote onderlinge verwantschap. Zo ontstaan er met dit plan naast de bestaande ensembles, twee nieuwe op Papentorenvest 10d en op Scheepmakersdijk 21-23. Wij achten deze zienswijze dan ook ongegrond.

III 1e. zienswijze:

de noodzakelijkheid en het maatschappelijk belang is veel te mager om het bestemmingsplan te omzeilen

Reactie:

Het bestemmingsplan wordt niet "omzeild"; er wordt een uitgebreide voorbereidingsprocedure doorlopen waarin alle belangen zorgvuldig worden gewogen en er wordt een goed gemotiveerd besluit genomen. De afwijking van het bestemmingsplan is bovendien gering. Wij achten de noodzaak en het maatschappelijk belang van het vestigen van een RIBW-instelling ter plekke voldoende aanwezig en aangetoond in de ruimtelijke onderbouwing behorende bij het besluit (zie ook de beantwoording van de zienswijzen onder I). Wij achten deze zienswijze ongegrond.



Haarlem

III 1i. zienswijze

Er is op gewezen dat er sprake is van een recent bestemmingsplan in relatie tot de noodzaak om daarvan af te wijken.

Reactie:

Het bestemmingsplan is inderdaad recent vastgesteld. Dat doet niet af aan de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen voor (deels) strijdig gebruik en in verband met de parcelleringsregeling. De noodzakelijkheid van die besluiten is in het ontwerp-besluit en de ruimtelijke onderbouwing voldoende gemotiveerd en toegelicht. Wij verwijzen daarnaar en achten deze zienswijze ongegrond.

III 1j. zienswijze

Er wordt gehandeld in strijd met artikel 9 lid 1 van het bestemmingsplan.

Reactie:

Artikel 9 lid 1 van de voorschriften van het bestemmingsplan betreft de bestemmingsomschrijving van de gronden vallend onder de bestemming "Erf". De onbebouwde gronden behorende bij het bouwplan en gelegen op de bestemming "Erf" worden uitsluitend gebruikt ten dienste van de hoofdbebouwing.

Wij achten deze zienswijze ongegrond.

III 2. ruimtelijke onderbouwing

III 2 a. zienswijze:

het is onjuist in de ruimtelijke onderbouwing te stellen dat de plannen van de RIBW op de voorgenomen locatie aansluiten bij het gemeentelijk beleid, waarbij verwezen wordt naar het Regionaal Kompas (het gemeentelijk beleid en de uitvoeringsaanpak rond de problematiek van dak- en thuislozen en drugsverslaafden)

Reactie:

In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij het besluit wordt terecht aangegeven dat de realisatie van deze vorm van beschermd wonen aansluit bij het gemeentelijk beleid ten aanzien van opvangvoorzieningen. Ondanks dat de bewoners van de BW Jeugd niet direct zijn te vergelijken met de thuis- en daklozen passen de activiteiten van de RIBW voor de zorg aan deze groep jongeren in het gemeentelijk beleid zoals verwoord in het Regionaal Kompas. Het Regionaal Kompas betreft de regionale ambities en de aanpak ten aanzien van het voorkomen en bestrijden van dakloosheid, het bevorderen van verslavingszorg, een sluitende keten van zorg en opvang voor mensen met een GGZ-achtergrond en het bevorderen van rehabilitatie van de doelgroep. Als centrumgemeente maakt Haarlem hierover afspraken met uitvoerende partijen, waaronder de RIBW.



Haarlem

- het oprichten van een hoofdgebouw en eventuele bijgebouwen op één locatie, tot een maximale bruto-vloeroppervlakte van 2500 m²
- het uitbreiden van een bestaand gebouw, waarbij de bestaande vloeroppervlakte met maximaal 50 % wordt uitgebreid
- het wijzigen van het gebruik van bestaande opstallen, tot een maximum van 2500 m².

Deze zienswijze achten wij dan ook ongegrond.

III 4. begeleid wonen

III 4a. zienswijze:

het op deze schaal opvangen van jongeren met psychische problemen staat ver van de huidige tijdgeest waarbij meer gekozen wordt voor ambulante hulp bij jongeren in hun eigen woning

Reactie:

Desgevraagd heeft de vertegenwoordiger van RIBW hierop als volgt gereageerd: “Ook wij geven altijd de voorkeur aan ambulante begeleiding boven verblijfszorg, als dat tot de mogelijkheden behoort. Feit blijft dat er een groep jongeren is die niet of niet meer thuis terecht kan en het op eigen benen nog niet redt als gevolg van de belemmeringen die ze door hun ziekte/aandoening ondervinden. Onze begeleiding is er op gericht hen voor te bereiden op een zo zelfstandig mogelijk leven. Wat de schaal betreft: door het onderscheid tussen het pand aan de Papentorenvest waar in groepsverband wordt gewoond, en de individuele units aan de Scheepmakersdijk die een vorm van kamertraining bieden, valt de schaal mee en kun je niet spreken van een massale voorziening.”

Wij kunnen ons in deze reactie vinden. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

III 4b. zienswijze:

beschermd wonen is niet zelfstandig wonen en dus niet toegestaan in een wijk

Reactie:

Omdat beschermd wonen niet gezien kan worden als volledig zelfstandig wonen is het gebruik van de panden aan Papentorenvest 10 en in mindere mate de panden aan Scheepmakersdijk 21 en 23 in strijd met de bestemmingsplanbepaling “Wonen” en “Gemengde doeleinden” zoals omschreven in het bestemmingsplan; juist om beschermd wonen toch mogelijk te maken in het Scheepmakerskwartier wordt er een Wabo-projectbesluit genomen! De mening van betrokkenen dat beschermd wonen niet toegestaan zou mogen worden in een (woon)wijk delen wij niet.



Haarlem

Wij achten deze zienswijze dan ook ongegrond.

III 6. Welstand en beschermd stadsgezicht

III 6a. zienswijze:

de ARK oordeelt dat het ontwerp voldoet aan de welstandscriteria voor gebiedsdeel Scheepmakerskwartier, echter op basis van de deelgebiedenkaart in artikel 4.5 van de Welstandsnota lijken de betreffende percelen te vallen onder deelgebied Binnenstad.

Reactie:

Scheepmakerskwartier is onderdeel van gebiedsdeel Binnenstad. De welstandscriteria voor gebiedsdeel Binnenstad gelden daarom voor Papentorenvest 10, 10a, 10b, 10d/Scheepmakersdijk 21-23. Per abuis is het Scheepmakerskwartier genoemd als gebiedsdeel terwijl Binnenstad werd bedoeld. Wij hebben de benaming in het definitieve besluit inmiddels gecorrigeerd. Overigens gelden de criteria van de Binnenstad even zo goed voor het Scheepmakerskwartier.

Wij achten deze zienswijze gegrond maar niet relevant.

III 6b. zienswijze:

uit de Welstandsnota blijkt dat het zichtbaar samenvoegen van panden ongewenst is, dat panden langs hoofdstraten individueel en afwisselend moeten zijn en dat de geledingen van de bouwmassa zich in maat en ritme moeten voegen naar de omliggende bebouwing. Uit het ontwerpbesluit blijkt niet dat op bovengenoemde punten is getoetst.

Reactie:

In het ontwerpbesluit is wel degelijk aan genoemde punten getoetst; zie de tekst van het besluit onder het kopje Welstand. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is de ARK gevraagd het welstandsadvies volledigheidshalve nader toe te lichten.

Desgevraagd deelt de ARK het volgende mee: "Papentorenvest 10, 10a en 10b (twee lagen met kap) blijven staan en worden verbouwd. De voorgevels blijven vrijwel intact. Papentorenvest 10d - nu één laag met kap - wordt gesloopt. Daar komt nieuwbouw in drie lagen met kap. Deze nieuwbouw gaat de hoek om. Door de hoekligging is een hoogteaccent niet alleen aanvaardbaar maar wordt ook de voor het Scheepmakerskwartier karakteristieke individualiteit van de bebouwing benadrukt. Scheepmakersdijk 21 en 23 - nu anderhalve laag met kap - worden ook gesloopt. Daar komt nieuwbouw in twee lagen met kap, net als bij de te handhaven buurpanden, respectievelijk nrs. 15, 17, 19 links van de nieuwbouw en 25 rechts, het geval is.



Haarlem

Reactie:

Het slopen voldoet aan de bepalingen genoemd in artikel 6.4 van het bestemmingsplan. De bepalingen zoals opgenomen in artikel 6.4 zijn niet limitatief bedoeld en laten dan ook aan ons de ruimte om voor andere uitzonderingsgevallen dan alleen bouwvalligheid van bouwwerken die na 1950 zijn (aan)gebouwd een sloopvergunning te verlenen. In het onderhavige geval geeft het bestemmingsplan ruimte voor meer bebouwing en sluit het mogelijke bouwvolume ook beter aan bij de structuur van de gevelwand en het straatbeeld dan de huidige bebouwing, die, hoewel daterend van voor 1950, zeker bouwvallig is te noemen. In het besluit hebben wij voldoende gemotiveerd waarom wij van mening zijn dat de omgevingsvergunning inzake de activiteit slopen verleend kan worden. Wij achten deze zienswijze dan ook ongegrond.

III 8. rechtszekerheid

III 8a. zienswijze:

door zonder noodzaak en zonder dit voldoende te motiveren af te wijken van eerder beleid (bestemmingsplan, Nota Speelruimtebeleid 2012-2020) handelt de gemeente in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel en vertrouwensbeginsel

Reactie:

De noodzaak tot het vestigen van de BW Jeugd is voldoende aangetoond in het besluit en in de ruimtelijke onderbouwing behorende bij het besluit. Ook wordt daarin voldoende gemotiveerd waarom wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Wij zijn tevens van mening dat de vestiging van de BW Jeugd geen strijd oproept met ons speelruimtebeleid; nergens in de nota Speelruimtebeleid 2012-2020 wordt gesteld dat het vestigen van een doelgroep als hier bedoeld een bedreiging zou zijn voor het functioneren van een speeltuinvoorziening. Ten slotte wordt er een uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd waarin een ieder zijn mening, zienswijze kan inbrengen; wij handelen dus niet in strijd met het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

III 8b. zienswijze:

er bestaat rechtsonzekerheid, want er zijn geen concrete voorschriften opgenomen in het besluit ten aanzien van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid, de archeologische aspecten en de bodemvervuiling.

Reactie:

Het besluit, de ruimtelijke onderbouwing en de bijlagen bij het besluit geven ten aanzien van bovengenoemde aspecten voldoende informatie. Concrete voorschriften inzake deze aspecten zijn niet nodig; het besluit c.a. geven voldoende rechtszekerheid, ook voor derdenbelanghebbenden. Zie verder ook hierna. Wij achten deze zienswijze ongegrond.



Haarlem

Reactie:

Er is geen relatie tussen het eigenaarschap van de panden en het zorgconcept. De RIBW verleent zorg (opvang en begeleiding) en moet zich hierover op allerlei manieren verantwoorden. Deze voorziening wordt AWBZ-gefinancierd. AWBZ-financiering vereist een kwaliteitskeurmerk. Op grond van dit verplichte keurmerk voert zowel de RIBW als een onafhankelijk toetsingsinstituut jaarlijks audits uit naar de kwaliteit van begeleiding en huisvesting gefinancierd via de AWBZ. De gemeente kan de RIBW, noch andere voorzieningen dwingen om af te zien van eigenaarschap van locaties. Overigens is het volstrekt niet ongebruikelijk en zijn er landelijk vele voorbeelden van dat zorgaanbieders opvang en begeleiding organiseren in locaties die ook in hun bezit zijn. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

III 9c. zienswijze:

wanneer het RIBW eigenaar is kan zij ook eenvoudig van bewonersgroep wisselen; nu nog jongeren straks alcohol- en drugsverslaafden

Reactie:

Zoals uit de aanvraag omgevingsvergunning en de bijhorende ruimtelijke onderbouwing blijkt, betreft het hier (meer of minder) beschermd wonen van maximaal 29 jongeren met een leeftijd gelegen tussen 16 en 23 jaar. Uitsluitend ten behoeve van deze aanvraag wordt een Wabo-projectbesluit genomen en niet ten behoeve van het huisvesten of opvangen van alcohol- of drugsverslaafden; RIBW kan dus niet 'eenvoudig' van bewonersgroep wisselen. De hierboven geuite vrees van omwonenden is dus onterecht. Deze zienswijze achten wij dan ook ongegrond.

Om voor de omwonenden extra duidelijkheid te verschaffen zullen wij echter in het besluit expliciet vermelden dat wij een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteit planologisch strijdig gebruik ten behoeve van bovengenoemde doelgroep en dat alcohol- en drugsverslaafden daarvan zijn uitgesloten.

III 9d. zienswijze:

de doelgroep van het RIBW zal heel makkelijk in contact komen met de drugdealers die in de nabije omgeving opereren



Haarlem

Reactie:

Desgevraagd heeft de vertegenwoordiger van de RIBW de volgende reactie gegeven: "Natuurlijk zijn er incidenten in de begeleidingssfeer, dat is eigen aan ons vak. Het zijn jongeren met een bepaalde problematiek, anders waren ze niet bij ons. Dat heeft die begeleider ook verteld. Dat wil alleen niet zeggen dat er overlast voor de fysieke omgeving uit voortvloeit. Dat heeft hij nooit gezegd en dat is ook niet zo." Wij kunnen ons vinden in dit standpunt. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

III 9h. zienswijze:

het valt niet uit te sluiten dat de bewoners bij mooi weer in min of meer groten getale zullen kiezen voor een 'hangplek' nabij de molen De Adriaan, hetgeen afbreuk doet aan deze toeristische attractie

Reactie:

Het onderzoeksrapport van DSP geeft al aan dat bewoners weinig neiging vertonen als groep naar buiten te gaan. Ze zullen best ook wel eens in de buurt recreëren, net als andere buurtbewoners. Zolang ze zich ook gedragen als andere bewoners, lijkt ons dat er niets aan de hand is. Deze zienswijze achten wij dan ook ongegrond.

III 10. parkeren en verkeer

III 10a. zienswijze:

Uit de ontwerp-omgevingsvergunning blijkt niet dat de in de HBV voorgeschreven procedure inzake het afwijken van de parkeernorm is doorlopen

Reactie:

In het besluit is in bijlage 3 overwegingen duidelijk gemaakt dat er ontheffing ex artikel 2.5.30 lid 4a HBV verleend kan worden van artikel 2.5.30 lid 1 HBV omdat er op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien, namelijk op de openbare weg in de nabije omgeving van het project. Daarmee komt B&W niet toe aan vervolgstappen, zoals beschreven in artikel 2.5.30 lid 5 HBV en volgende. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

III 10b. zienswijze:

er wordt niet gemotiveerd waarom een groep van 29 jongeren tussen de 16 en 23 jaar geen behoefte aan vervoer per auto heeft



Haarlem

Reactie:

De berekende toename van parkeerbehoefte is 2 parkeerplaatsen. Op basis van de parkeerdrukmeting van maart 2009 concluderen wij echter dat de parkeerdruk op de nabije omgeving beneden de norm van 85% zal blijven. Daarom zijn wij van oordeel dat het omgevingsbelang niet onevenredig wordt aangetast wat betreft het aspect parkeren. Deze zienswijze achten wij dan ook ongegrond.

III 10f. zienswijze:

het niet toegestane (brom)fietsverkeer via de Vissersbocht zal toenemen

Reactie:

Dit is een ongefundeerde, niet op feiten gebaseerde zienswijze. Iedereen wordt geacht zich te houden aan de verkeersregels die ter plaatse gelden; dit geldt voor huidige en voor nieuwe bewoners. Deze zienswijze achten wij ongegrond.

III 11. planschade

zienswijze:

gevreesd wordt voor waardevermindering van de woningen naast het pand

Reactie:

Er is onderzoek gedaan naar het eventueel ontstaan van planschade; uit het onderzoeksrapport dat onderdeel uitmaakt van de ruimtelijke onderbouwing, blijkt dat er geen planschade ontstaat. Bij afweging van alle belangen is het risico op (onevenredige) planschade dan ook niet relevant gebleken. Het staat belanghebbenden uiteraard altijd vrij een verzoek om vergoeding van vermeend geleden planschade in te dienen. Wij achten deze zienswijze dan ook ongegrond.

III 12. economische uitvoerbaarheid

III 12a. zienswijze:

er wordt in het ontwerpbesluit niets gemeld over de financiële consequenties van de ernstige bodemverontreiniging en de gevolgen hiervan voor de economische uitvoerbaarheid van het project



Haarlem

Desgevraagd heeft de vertegenwoordiger van RIBW hierop als volgt gereageerd:

“Relevant is vooral de veranderende regelgeving voor het vastgoed. Hiermee is rekening gehouden bij de opzet van het plan. Daarnaast is uiteraard gekeken naar de exploitatie van de zorg zelf. Op basis van 29 plekken kan de benodigde begeleiding goed worden gefinancierd uit de inkomsten: de zogenaamde zorgzwaartepakketten in het kader van de AWBZ. Daarbij gaan we uit van de thans beschikbare informatie over de financiering van de zorg. Een beheerplan op zich is overigens geen bijzondere kostenpost.”

Wij kunnen ons in deze reactie vinden. Wij achten deze zienswijze ongegrond.



Haarlem

Reactie:

Gezien het feit dat de vestiging van deze RIBW-locatie wat betreft bouwvolume, - hoogte en rooilijnen past in de bepalingen van het bestemmingsplan en het gegeven dat er nog een beheerplan wordt opgesteld, verwachten wij dat het woongerief en de privacy van omwonenden niet onevenredig zal worden beïnvloed. Wij achten deze zienswijze dan ook ongegrond.

III 13c. zienswijze:

de buurt is te klein voor het grote aantal geplande bewoners

Reactie:

DSP heeft het te verwachten gedrag van jongeren in de ruimtelijke omgeving onderzocht op basis van gesprekken met vertegenwoordigers en cliënten van de BW Jeugd. DSP denkt dat de jongeren, mede door de ligging van de voorzieningen (excentrisch ten opzichte van het hart van de buurt) geen bijzondere aandacht voor en oriëntatie op de buurt zullen hebben en er in belangrijke mate letterlijk om- en langs zullen gaan. Wij kunnen ons vinden in dit standpunt en achten de zienswijze ongegrond.

III 13d. zienswijze:

door de bouwhoogte worden overburen direct in hun (woon)belangen geschaad door verminderde lichtinval in de woning

Reactie:

Het bouwplan is qua bouwhoogte in overeenstemming met de bepalingen van het bestemmingsplan; belangen ter zake van lichtinval en dergelijke zijn dan ook al gewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Bij dit projectbesluit zijn daar geen aanvullende belangen in af te wegen. Wij achten deze zienswijze dan ook ongegrond.

III 13e. zienswijze:

er bestaat zorg omtrent schade die kan ontstaan door de bouw van de grote gebouwen naast bestaande panden



Haarlem

Reactie

Het bouwplan is voor wat betreft de omvang, de bouwhoogte, het volume en de bebouwingsgrenzen volledig binnen de voorschriften van het bestemmingsplan, inclusief het nieuwe vaststellingsbesluit van de Raad uit 2010. Civiele belangen zijn dus reeds in de bestemmingsplanprocedure afgewogen. Overigens menen wij dat hetgeen in deze zienswijze aan de orde wordt gesteld ook niet dusdanig zwaarwegend kan worden beoordeeld dat dit in de weg staat aan het verlenen van de omgevingsvergunning.

Wij achten deze zienswijze dan ook ongegrond.

IV e. Zienswijze

De gemeente heeft zichzelf onvoldoende voorzien van instrumenten tot handhaving.

Reactie

Deze zienswijze wordt door ons aldus opgevat dat daarmee wordt bedoeld te zeggen dat wij als gemeente onvoldoende middelen hebben om overlast te beperken. Wij zijn van mening dat met hetgeen hierboven in de beantwoording van de zienswijzen onder I en II is beschreven voldoende duidelijk is geworden dat de gevreesde overlast zich niet zal voordoen dan wel voldoende is te beheersen door gepaste maatregelen, waarbij in het bijzonder kan worden verwezen naar het rapport van DSP en het nog op te stellen beheerplan. Het uitvoeren van eenmalige maatregelen en het beheerplan worden als voorwaarde bij de omgevingsvergunning opgelegd aan de RIBW. Daarnaast vindt het gebruikelijke toezicht van de openbare ruimte plaats door gemeentelijke instanties, met name door de gemeentepolitie.

Wij achten deze zienswijze dan ook ongegrond.

IV f. Zienswijze

Het plan van de RIBW was al bekend voordat het bestemmingsplan in procedure werd gebracht.

Reactie

Het ontwerpbestemmingsplan "Papentorenvest" is begin 2007, dus vóór het bekend worden van de plannen van de RIBW, in procedure gebracht. Na de uitspraak van de Raad van State (17 februari 2010) diende voor een deel van het plangebied een nieuw vaststellingsbesluit door de gemeenteraad van de gemeente Haarlem te worden genomen. Dat had alleen betrekking op een aantal bouwvoorschriften. Op dat moment waren de plannen van de RIBW bij de gemeente wel bekend, maar in de lijn met de uitspraak van de Raad van State is alleen op de onderdelen waarop de vernietiging betrekking had een nieuw vaststellingsbesluit genomen. Overigens doet deze zienswijze ook niet af aan de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan ter zake de parcellering en het beschermd wonen.

Deze zienswijze achten wij dan ook ongegrond.



Haarlem

De RIBW heeft landelijk gezien een slechte reputatie als het gaat om voorkoming van overlast en hinder.



Haarlem

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



Haarlem

- 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 heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben.
- Installatie (ventilatie, riolering etc.) technische berekeningen en tekeningen, De tekeningen en berekeningen moet u indienen bij bureau Regulering van de afdeling Omgevingsvergunning.
- Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat vergunninghouder een bouwveiligheidsplan ter goedkeuring bij het hoofd van bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving heeft ingediend.
- De bouwwerkzaamheden mogen pas beginnen als de afdeling Bedrijfsbureau de bebouwingsgrenzen op het bouwterrein heeft uitgezet. 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.

Activiteit planologisch strijdig gebruik

- De vergunning wordt uitsluitend verleend voor een BW Jeugd van de RIBW ten behoeve van beschermd wonen van jongeren in de leeftijd tussen 16 en 23 jaar die te maken hebben gehad met een psychiatrische of psychosociale problematiek; de opvang van drugs- en alcoholverslaafden wordt uitdrukkelijk uitgesloten.
- Voordat de groepswoningen in gebruik worden genomen dient er zowel een beheer- als een maatregelenplan te worden opgesteld; deze plannen dienen te worden opgesteld conform het gestelde in dit besluit onder BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN DEEL II.

Activiteit brandveilig gebruik

- Met het oog op brandveilig gebruik van de groepswoningen moet vergunninghouder voldoen aan de rechtstreeks werkende bepalingen uit het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken.
- In de groepswoningen mogen niet meer dan 29 (bewoners) personen tegelijkertijd aanwezig zijn.

Activiteit sloop (inclusief asbest)

- Het vervolg asbestinventarisatieonderzoek SC-540 type B dient ter nadere goedkeuring te worden aangeboden bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving.
- Asbesthoudende materialen in de risicoklasse 2 en 3 moeten verwijderd worden door een deskundig bedrijf, dat wil zeggen een bedrijf met een SC-530 Procescertificaat Asbestverwijdering, voor asbesthoudende materialen in de risicoklasse 1 is dit aan te bevelen.



Haarlem

- De aanvang van de sloopwerkzaamheden moet u twee dagen van tevoren melden bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving. U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer 2012-0000139.
- De vergunning moet steeds op de plaats van uitvoering aanwezig zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht worden getoond (conform artikel 8.3.2 van de Haarlemse bouwverordening).
- Met de uitvoering van de sloopwerkzaamheden mag niet worden begonnen, voordat de houder van de sloopvergunning of diens gemachtigde een sloopveiligheidsplan ter goedkeuring bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving heeft ingediend.



Haarlem

De voor "Gemengde doeleinden" bestemde gronden worden op de begane-grondlaag wonen, kantoren zonder loketfunctie, praktijkruimte, dienstverlening, bedrijfsdoeleinden, recreatieve doeleinden met de bijbehorende voorzieningen toegelaten. Op de overige verdieping wonen met de bijbehorende voorzieningen.

De voor "Erf" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van erven en bijbehorende voorzieningen ten dienste van de daarbij behorende hoofdbouw en op hetzelfde bouwperceel toegelaten bestemming.

De gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd en voorzover grenzen aan de openbare weg dienen deze met de voorgevel in de voorgevelrooilijn gebouwd te worden.

De op de verbeelding aangegeven maximale goothoogte bedraagt voor de Scheepmakersdijk 21 en 23, Papentorenvest 10(bestaande bebouwing) en Papentorenvest 10d respectievelijk 6, 7 en 9 meter. Boven de goothoogte moeten de gebouwen worden afgedekt met een kap waarvan de maximale bebouwingshoogte 4 meter bedraagt. De dakhelling mag niet minder bedragen dan 45 graden en niet meer dan 70 graden.

De pandbreedte van nieuwbouw bedraagt maximaal 12 meter.

Op de voor "Erf" bestemde gronden mogen worden opgericht bijgebouwen, aan- en uitbouwen en andere bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Voor de betreffende percelen mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedragen dan 50% van het perceel met een maximum oppervlakte van 40 m². De bouwhoogte van uitbouwen mag niet meer bedragen dan de begane-grondlaag vermeerderd met 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bebouwingshoogte van 4 meter, gemeten vanaf het aansluitende terrein. Uitbouwen hebben een maximale diepte van 50% van de lengte van het erf met een maximale bouwdiepte van 3 meter achter de achtergevelrooilijn.

Op aan- en uitbouwen mag een dakterras worden gerealiseerd onder voorwaarde dat de diepte niet meer bedraagt dan 3 meter achter de achtergevelrooilijn de balustrade maximaal 1,20 meter hoog is en de balustrade op ten minste een afstand van 1 meter uit de erfgrans geplaatst dient te worden.

De perceelbreedte van de bebouwing aan de Papentorenvest voor wat betreft de nieuwbouw is gemiddeld ca. 15,40 meter en met inbegrip van de bestaande te verbouwen en uit te breiden bebouwing ter hoogte van de begane grond ca. 30,70 meter, hetgeen in strijd is met artikel 12, lid 3 onder e (toegestane pandbreedte voor nieuwbouw maximaal 12 meter).

De bestemmingen wonen, gemengde doeleinden en erf zijn i.v.m. de speciale woonvorm van beschermd wonen (jurisprudentie is daar niet duidelijk over) niet geheel zeker of er volledig aan de voorschriften behorende bij voornoemde bestemmingen van het bestemmingsplan Papentorenvest wordt voldaan. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:



Haarlem

Bouwverordening

De activiteit is voorgelegd aan de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer en is getoetst aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening inzake parkeren. De Haarlemse bouwverordening verlangt dat "Indien de omvang van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte 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 gebruikt gemaakt van de tabel parkeernormen uit bijlage 13.

Het advies luidt als volgt:

Het betreft een verbouwplan van een bestaande woning en werkplaats en een werkplaats van ca 230 m². gelegen aan de Papentorenvest 10 en 10d en twee bestaande woningen aan de Scheepmakersdijk 21 en 23 met een magazijn van ca. 110 m².

De parkeerbehoefte van de bestaande panden aan de Papentorenvest bedraagt 1 woning x 1,2 pp en van de werkplaats + $230/100\text{m}^2 \times 1,2\text{pp}$ = totaal 3,96 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte van de panden aan de Scheepmakersdijk bedraagt 1 woning x 1,4 pp (middelduur) + 1 woning x 1,2 pp (goedkoop) + magazijn $110/100\text{m}^2 \times 0,3\text{pp}$ = totaal 2,93 parkeerplaatsen. Totaal van de bestaande parkeerbehoefte is 6,89 parkeerplaatsen.

De parkeerbehoefte van het nieuwe complex bestaat uit 29 woonunits begeleide kamerbewoning x 0,3 pp = 8,7 parkeerplaats. Deze parkeervraag bestaat in zijn geheel uit bezoekersparkeren en voor werknemers.

Het woonadres is gelegen binnen de parkeerzone Oost. Dit betekent dat per huisadres slechts twee bezoekersplaatsen beschikbaar zijn. Bezoekers die niet over een bezoekersparkeerschijf kunnen beschikken moeten betalen bij de parkeermeter of gebruik maken van de dichtstbijzijnde openbare parkeergarage.

Wij verwachten dat de toename van de parkeerbehoefte (1,81 parkeerplaats) niet tot (extra) parkeerproblemen in de buurt zal leiden. Uit een eerder gehouden telonderzoek blijkt dat er voldoende parkeergelegenheid vrij is in de omgeving. De werkgever stelt zich bovendien garant dat werknemers een parkeerplaats kunnen krijgen in een van de parkeergarages.

Bouwkundig is het aanleggen van een parkeergarage riskant met oog op de fundering van de belendende percelen. De Scheepmakersdijk is een woonerf. De straat is smal en er is geen parkeergelegenheid geschapen.

Er is sprake van een lichte toename van parkeerdruk. Het vergunning parkeren ter plaatse en de afwezigheid van betaald parkeren en het ontbreken van parkeergelegenheid op straat op de Scheepmakersdijk tempert de daadwerkelijke parkeervraag ter plaatse.

Bouwkundig is het niet goed mogelijk een parkeergarage onder het complex te bouwen. Ontheffing mogelijkheid van artikel 2.5.30, lid 1 op grond van artikel 2.5.30, lid 4a van de HBV.



Haarlem

Voor iedere werkzaamheid heeft een toetsing plaatsgevonden.

TOETSING

Geldend bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Papentorenvest" is vastgesteld door de gemeenteraad op 17 april 2008 onder nummer 2008/56536 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 11 november 2008 onder nummer 2008/64469. Op 17 februari 2010 heeft de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het goedkeuringsbesluit voor onder andere het plandeel Scheepmakersdijk 21 en het gedeelte erf aan de straatzijde tussen Scheepmakersdijk 15 en Papentorenvest 10d vernietigd. Het nieuwe vaststellingsbesluit is op 21 oktober 2010 onder nummer 2010/123736 door de gemeenteraad vastgesteld. Bij het besluit van 14 november 2011 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Holland het nieuwe vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan "Papentorenvest" goedgekeurd.

Op de verbeelding hebben de betreffende percelen de bestemmingen "Wonen" (Scheepmakersdijk 21 en 23), "Gemengde doeleinden" (Papentorenvest 10, 10d) en "Erf". Deze bestemmingen vinden hun weerslag in de artikelen 7 (Wonen), 12 (Gemengde doeleinden) en 9 (Erf).

Op de voor Wonen aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebruikt voor wonen en bijbehorende voorzieningen zoals garages, bergingen en werkplaatsen.

De voor Gemengde doeleinden bestemde gronden worden op de begane-grondlaag wonen, kantoren zonder loketfunctie, praktijkruimte, dienstverlening, bedrijfsdoeleinden, recreatieve doeleinden met de bijbehorende voorzieningen toegelaten. Op de overige verdieping wonen met de bijbehorende voorzieningen.

De voor "Erf" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van erven en bijbehorende voorzieningen ten dienste van de daarbij behorende hoofdbebouwning en op hetzelfde bouwperceel toegelaten bestemming.

De gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd en voorzover grenzen aan de openbare weg dienen deze met de voorgevel in de voorgevelrooilijn gebouwd te worden.

De op de verbeelding aangegeven maximale goothoogte bedraagt voor de Scheepmakersdijk 21 en 23, Papentorenvest 10(bestaande bebouwing) en Papentorenvest 10d respectievelijk 6, 7 en 9 meter. Boven de goothoogte moeten de gebouwen worden afgedekt met een kap waarvan de maximale bebouwingshoogte 4 meter bedraagt. De dakhelling mag niet minder bedragen dan 45 graden en niet meer dan 70 graden.

De pandbreedte van nieuwbouw bedraagt maximaal 12 meter.

Op de voor "Erf" bestemde gronden mogen worden opgericht bijgebouwen, aan- en uitbouwen en andere bouwwerken, geen gebouw zijnde.



Haarlem

In de onderbouwing wordt duidelijk dat het aan de Papentorenvest gaat om een bijzondere woonbestemming. Hier zullen bewoners worden gehuisvest in groepseenheden, met een zekere begeleiding. Ook hier is sprake van overwegend een woonfunctie, met op de begane grond kantoor en vergaderruimte. Aan de Papentorenvest, net als de rest van de binnenstad, wordt gestreefd naar behoud en herstel van het gemengd stedelijk milieu. Een woon en werkmilieu dat je traditioneel in alle binnensteden tegenkomt. Dat wil zeggen een omgeving die zich kenmerkt door een grote afwisseling van wonen, maatschappelijke voorzieningen, bedrijfsdoeleinden etc. Vanuit deze optiek past een dergelijke woonvorm prima in deze omgeving.

Uit de onderbouwing wordt duidelijk dat ondanks de grotere perceelbreedte, er toch sprake is van een zorgvuldige aansluiting op de bestaande bebouwde omgeving.

Deze ontstaat in het bouwplan door de bouwhoogte, de kapvorm en goothoogte en gevelindeling.

Uit zowel planologisch als stedenbouwkundig oogpunt kunnen we instemmen met deze onderbouwing

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

De integrale ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in bijlage 4 van deze beschikking.

De omgevingsvergunning kan, gelet op het bovenstaande en met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3 Wabo dan ook op deze grond wel worden verleend, onder de volgende voorwaarden:

- De vergunning wordt uitsluitend verleend voor een BW Jeugd van de RIBW ten behoeve van beschermd wonen van jongeren in de leeftijd tussen 16 en 23 jaar die te maken hebben gehad met een psychiatrische of psychosociale problematiek; de opvang van drugs- en alcoholverslaafden wordt uitdrukkelijk uitgesloten.
- Voordat de groepswoningen in gebruik worden genomen dient er zowel een beheer- als een maatregelenplan te worden opgesteld; deze plannen dienen te worden opgesteld conform het gestelde in dit besluit onder BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN DEEL II.

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 planologisch strijdig gebruik geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voor de activiteit planologisch strijdig gebruik voorschriften opgenomen.

Activiteit brandveilig gebruik

INLEIDING



Haarlem

De werkzaamheid voldoet aan de genoemde bouwverordening. De werkzaamheid levert geen gevaar op voor de veiligheid tijdens de uitvoerende werkzaamheden en biedt voldoende bescherming van nabij gelegen bouwwerken. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze gronden worden verleend.

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (gedeeltelijk) slopen van een bouwwerk zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit sloop geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren. In deze beschikking zijn voor de activiteit sloop voorschriften opgenomen.

Activiteit sloop (beschermd stadsgezicht)

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder h Wabo niet voldoet aan het toetsingskader in het bestemmingsplan of aan de in artikel 2.16 Wabo gestelde toetsingsaspecten.

De activiteit heeft betrekking op de volgende werkzaamheid/werkzaamheden:

- het (gedeeltelijk) slopen van de bestaande opstallen op de percelen Papentorenvest 10 (deels), 10d en Scheepmakersdijk 21, 23.

Voor iedere werkzaamheid heeft een toetsing plaatsgevonden.

TOETSING

De aanvraag heeft betrekking op een gebied dat is aangewezen als een Beschermd stads- en dorpsgezicht in de zin van de Monumentenwet 1988.

Over het belang van deze werkzaamheden in relatie tot het belang van de monumentenzorg merken wij het volgende op.

Het realiseren van de ver- en nieuwbouw ten behoeve van het RIBW is een verbetering van het straatbeeld en een positieve functionele ontwikkeling.

De te slopen panden Scheepmakersdijk 21, 23 en Papentorenvest 10d hebben op de waarderingskaart behorende bij het vigerende bestemmingsplan de kwalificatie "Orde 3". Dit zijn bouwwerken van voor 1950 van een wisselende architectonische kwaliteit die voor wat schaal en detaillering betreft passen in de gevelwand, maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben.

Er zijn dan ook in beginsel geen redenen om de omgevingsvergunning in het belang van de monumentenzorg te weigeren. Ten aanzien van de locatie van de te slopen (gedeeltelijk) bouwwerken achten wij het verder wel aannemelijk dat een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd. Gelet op het bovenstaande hebben wij besloten dat dit geen beletsel vormt voor het verlenen van de omgevingsvergunning.



Haarlem

BIJLAGE 4

STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

Veiligheid, Vergunningen en Handhaving
Afdeling Omgevingsvergunning

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 20 januari 2012;
- Kadastrale kaart schaal 1 : 500;
- Kadastrale kaart met situering brandkranen;
- Vijfentwintig tekeningen nrs. A001-0, B101-1, B111-1, B121-1, B131-1, H101-1, H102-1, H111-1, N101-1, N111-1, N121-1, N131-1, N801-1, D101-1, D111-1, D901-3, D902-3, D911-3, D912-3, G101-1, G102-1, G103-1, G111-1, G112-1, G113-1 allen d.d. 29-4-2011;
- Drie tekeningen nrs. A601-7 (d.d. 15-10-2012-b), D921-5 (d.d. 1-3-2012), D922-5 (d.d. 1-3-2012);
- Ontwerpconstructietekeningen PTV;
- Ontwerpconstructietekeningen SMD;
- Constructieberekeningen nr. 102325, d.d. 27 april 2011, 29 april 2011, 3 mei 2011, 4 mei 2011 en 9 mei 2011;
- Funderingsadvies, nr. S10.129-F1/DvG, d.d. 22 juli 2010;
- Ruimtelijke onderbouwing blz. 1 t/m 11;
- Archeologisch bureauonderzoek nr. V-11-0125, d.d. mei 2011;
- Selectiebesluit archeologie, d.d. 21 juni 2011;
- Akoestisch onderzoek geluidwering gevel, nr. G10026ab, d.d. 19 mei 2011;
- Akoestisch onderzoek, nr. G10026aa, d.d. 26 april 2011;
- Parkeeronderzoeken, d.d. maart 2009;
- Parkeernormering Papentorenvest nr. 1010, d.d. 28-4-2011;
- Parkeernormering Scheepmakersdijk nr. 1010, d.d. 28-4-2011;
- Rapport verkennend bodemonderzoek, nr. 201017227-1, d.d. 4 juni 2010;
- Rapport nader bodemonderzoek, nr. 201023283, d.d. 13 juli 2010;
- Rapport bouwstenen sociale veiligheid voor beheersplan RIBW Haarlem, d.d. 27 oktober 2011
- Quickscan ecologie, nr. DANA1201, d.d. 3-5-2012;
- Briefrapport inventarisatie broedvogels, vaatplanten en vleermuizen, kenmerk DAVL1202, d.d. 9-8-2012;
- Risicoanalyse planschade, nr. 3041750, d.d. februari 2011;
- Asbestinventarisatierapport, nr. 20100258, d.d. 10 mei 2010;