

Omgevingsvergunning J.J. Hamelinkstraat e.o. te Haarlem

Burgemeester en wethouders van Haarlem maken bekend dat zij, met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder 1, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, hebben besloten een omgevingsvergunning met het identificatienummer NL.IMRO.0392.OV3120015-va01 te verlenen voor het onderstaande project.

Project

Er is onder nummer 2020-09232 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het maken van 270 woningen aan de J.J. Hamelinkstraat (blok 6, 7 en 8) en het maken van 27 grondgebonden woningen, alsmede het realiseren van een trafo-ruimte op het perceel J.J. Hamelinkstraat in Haarlem. De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op de activiteiten bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Ter inzage

De omgevingsvergunning en de bijbehorende relevante stukken liggen vanaf woensdag 1 december 2021 tot en met woensdag 12 januari 2022 ter inzage.

Gezien de maatregelen die momenteel van kracht zijn tegen het verspreiden van het coronavirus (COVID-19), raden wij u sterk aan om de stukken per mail op te vragen. U kunt de omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken opvragen via bedrijven-omgeving@haarlem.nl. Als u meer informatie nodig heeft, kunt u hiervoor bellen naar het telefoonnummer 14 023.

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

Wij adviseren u bij het opvragen van stukken of het maken van een afspraak rekening te houden met de termijn waarbinnen beroep kan worden ingediend. De omgevingsvergunning is daarnaast vanaf woensdag 1 december 2021 te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Beroep

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



Onderwerp J.J. Hamelinkstraat: omgevingsvergunning voor de bouw van 297 woningen	
Nummer	2021/532644
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	VTH
Auteur	Heusden-Verhoef, A.F. van
Telefoonnummer	023-5113770
Email	a.v.heusden@haarlem.nl
Kernboodschap	Elan Wonen heeft een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 297 woningen aan J.J. Hamelinkstraat. Het bouwplan is op onderdelen beperkt in strijd met het bestemmingsplan. Omdat het bouwplan wel in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, heeft het college besloten een ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage te leggen. Er zijn twee zienswijzen ontvangen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning. De indieners van de zienswijzen spreken hun zorgen uit over het ingediende bouwplan, met name in verband met het verminderen van de bezonning in hun huis en tuin en in verband met de bescherming van de huismus en de gewone dwergvleermuis. Naar aanleiding van de zienswijzen overweegt het gemeentebestuur het volgende. Er is sprake van een grote woningbouwopgave. Het bouwplan draagt hieraan op een verantwoorde wijze bij. Er is bovendien sprake van een verbetering van de fysieke leefomgeving. De gevolgen van het bouwplan voor de omgeving, doen zich ook voor als volledig conform het bestemmingsplan wordt gebouwd. Het bestemmingsplan laat op deze locatie immers al hoogbouw toe. Na afweging van alle betrokken belangen kent het gemeentebestuur daarom een groter gewicht toe aan de belangen die zijn gediend met het bouwplan.
Behandelveorstel voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	J.J. Hamelinkstraat: Ontwerp-omgevingsvergunning voor de bouw van 297 woningen (nummer 2021/375480), zoals besloten in de collegevergadering van 13 juli 2021

Besluit College d.d. 12 oktober 2021	1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast. 2. Het college verleent de omgevingsvergunning voor de bouw van 297 woningen aan de J.J. Hamelinkstraat nadat de gemeenteraad heeft ingestemd met het afgeven van een verklaring van geen bezwaar. 3. Het college mandateert het hoofd en de teammanagers van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving om alle handelingen te verrichten die noodzakelijk zijn voor de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning. de secretaris, de burgemeester,
Besluit Raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: De verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de verlening van een omgevingsvergunning voor de bouw van 297 woningen aan J.J. Hamelinkstraat. de griffier, de voorzitter,

1. Inleiding

Elan Wonen heeft een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 297 woningen aan J.J. Hamelinkstraat. Het bouwplan is op onderdelen beperkt in strijd met het bestemmingsplan. Omdat het bouwplan wel in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, heeft het college besloten een ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage te leggen. Er zijn twee zienswijzen ontvangen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning.

De indieners van de zienswijzen spreken hun zorgen uit over het ingediende bouwplan, met name in verband met het verminderen van de bezonning in hun huis en tuin en in verband met de bescherming van de huismus en de gewone dwergvleermuis.

Naar aanleiding van de zienswijzen overweegt het gemeentebestuur het volgende. Er is sprake van een grote woningbouwopgave. Het bouwplan draagt hieraan op een verantwoorde wijze bij. Er is bovendien sprake van een verbetering van de fysieke leefomgeving. De gevolgen van het bouwplan voor de omgeving, doen zich ook voor als volledig conform het bestemmingsplan wordt gebouwd.



Het bestemmingsplan laat op deze locatie immers al hoogbouw toe. Na afweging van alle betrokken belangen kent het gemeentebestuur daarom een groter gewicht toe aan de belangen die zijn gediend met het bouwplan.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor de verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de verlening van een omgevingsvergunning voor de bouw van 297 woningen aan J.J. Hamelinkstraat.

3. Beoogd resultaat

Het juridisch planologisch mogelijk maken van 297 woningen aan J.J. Hamelinkstraat te Haarlem.

4. Argumenten

1. Het bouwplan dient een zwaarwegend maatschappelijk belang

Zowel op de landelijke als op de Haarlemse woningmarkt is sprake van een gespannen situatie. Er is sprake van een woningtekort, terwijl de behoefte aan woningen in de toekomst verder toe zal nemen. Het is daarom essentieel dat de bestaande tekorten worden ingelopen en dat er daarnaast nog extra woningen worden toegevoegd. Daarbij wordt zowel ingezet op het vergroten van het aantal sociale huurwoningen als op het verbeteren van de doorstroombmogelijkheden. Dit beleid is vastgelegd in de Woonvisie en is vastgesteld door de gemeenteraad.

Op de locatie van het bouwplan waren 148 bestaande sociale huurwoningen aanwezig. Deze zijn inmiddels gesloopt. Het nu voorliggende bouwplan voorziet in 198 sociale huurwoningen, 42 vrije sector huurappartementen, 31 vrije sector huurwoningen en 26 vrije sector grondgebonden koopwoningen. Het bouwplan voorziet daarmee zowel in het uitbreiden van het aantal sociale huurwoningen als in het vergroten van de diversiteit op de Haarlemse woningmarkt en in de Slachthuisbuurt. Daarmee sluit het bouwplan aan bij de Woonvisie en wordt daarnaast een bijdrage geleverd aan het toenemen van de woningvoorraad in de gemeente Haarlem. Met het bouwplan is dan ook een zwaarwegend maatschappelijk belang gediend.

2. De gevolgen van het bouwplan voor de omwonenden zijn vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening aanvaardbaar

Het bouwplan voorziet in meer woningen dan voorheen op deze locatie aanwezig waren. Dit is mogelijk doordat er hoger wordt gebouwd en doordat er meer wordt gebouwd dan oorspronkelijk op deze locatie aanwezig. Het college realiseert zich dat dat voor de omwonenden gevolgen heeft.

De gevolgen van het bouwplan dienen te worden afgezet tegen de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan al biedt. In dit geval voorziet het bestemmingsplan al in een toename van het bouwvolume op deze locatie. Het nu voorliggende bouwplan past grotendeels in het

bestemmingsplan. Bij de concrete uitwerking van de plannen zijn op onderdelen echter afwijkingen van het bestemmingsplan ontstaan. Dit is niet ongebruikelijk.

De gevolgen voor de omwonenden zijn met name het gevolg van de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt en kunnen daarom in deze procedure niet meer aan de orde worden gesteld. Alleen al om deze reden is er naar ons oordeel geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.

Wij merken daarbij aanvullend op dat het woon- en leefklimaat breder is dan alleen de bebouwde omgeving. Zaken als de invulling en de kwaliteit van de openbare ruimte spelen hierbij ook een rol. Voor de Slachthuisbuurt Zuidstrook is een ontwerp voor de openbare ruimte vastgesteld, waarbij wordt voorzien in een verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte. Naar het oordeel van het gemeentebestuur is in de nieuwe situatie dan ook in zijn algemeenheid sprake van een verbetering van de fysieke leefomgeving in dit gebied. Dat laat vanzelfsprekend onverlet dat individuele bewoners dit anders kunnen ervaren, maar dat neemt niet weg dat het gemeentebestuur van mening is dat een goed woon- en leefklimaat behouden blijft.

3. De natuurwaarden zijn getoetst in het kader van de Wet natuurbescherming

De indiener van één van de zienswijzen spreekt haar zorg uit over de instandhouding van de huismus en de gewone dwergvleermuis. De bescherming van deze vogelsoorten valt onder de Wet natuurbescherming. Hiervoor is de provincie het bevoegd gezag. De gemeente heeft hierin dus geen bevoegdheden.

De provincie heeft voor het bouwplan een ontheffing afgegeven op grond van de Wet natuurbescherming. Deze ontheffing is inmiddels onherroepelijk. In de ontheffing staan specifieke voorschriften voor de instandhouding van huismus en de gewone dwergvleermuis opgenomen. Elan dient zich aan deze ontheffing en de daarin opgenomen voorwaarden te houden. De omgevingsvergunning zet deze ontheffing niet opzij en is overigens ook niet in strijd met de ontheffing.

Indien en voor zover een bouwplan strijdig is met het bestemmingsplan, stelt het college aanvullend aan de bestaande wet- en regelgeving extra eisen over natuur-inclusief bouwen. Deze eisen gelden dus naast de eisen die op al grond van Wet natuurbescherming gelden. In de vergunning is dan ook de voorwaarde opgenomen dat natuur-inclusief moet worden gewerkt. Hierbij kan worden gedacht aan groene daken en/of gevelgroen. De uitwerking hiervan vindt in overleg met de gemeente plaats.

4. Ook de overige zienswijzen geven geen aanleiding tot het weigeren van de omgevingsvergunning

Een volledig overzicht van de ingediende zienswijzen en onze reactie daarop, is opgenomen in de bijlage. Zoals hieruit blijkt, geven ook de overige ingediende zienswijzen ons geen aanleiding om tot een weigering van de omgevingsvergunning over te gaan.



5. Ter voorkoming van procedurele risico's wordt een verklaring van geen bedenkingen bij de gemeenteraad aangevraagd

Het bouwplan is in overeenstemming met de Startnotitie doorstart Herstructurering JJ. Hamelinkstraat Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6 t/m 8, zoals deze op 25 juni 2020 door de gemeenteraad is vastgesteld. In beginsel is daarom geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk. Tegelijkertijd heeft deze startnotitie nog een globaal karakter, zodat het college het raadzaam acht het plan voor een verklaring van geen bezwaar aan de gemeenteraad voor te leggen. Daarmee worden procedurele risico's voorkomen.

5. Risico's en kanttekeningen

Er kan beroep tegen de omgevingsvergunning worden ingesteld bij de Rechtbank Noord-Holland. Op basis van gewijzigde jurisprudentie kan dat ook door anderen dan alleen de indieners van de zienswijzen.

6. Uitvoering

Het besluit wordt bekendgemaakt middels een publicatie in het elektronisch Gemeenteblad. Daarnaast worden de aanvrager van de vergunning en de indieners van de zienswijzen geïnformeerd.

7. Bijlagen

- A. Zienswijzennota
- B. Ruimtelijke onderbouwing
- C. Omgevingsvergunning



Datum

Ons kenmerk 2020-09232

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

Onderwerp: Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 1 december 2020 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het maken van 270 woningen aan de J.J. Hamelinkstraat (blok 6, 7 en 8) en het maken van 27 grondgebonden woningen op het perceel J.J. Hamelinkstraat in Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2020-09232.

BESLUIT

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

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de voorschriften, overwegingen en de bij dit besluit behorende stukken als bedoeld in respectievelijk bijlage 2, 3 en 4, deel uitmaken van dit besluit. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (verder te noemen de **activiteit bouwen**);
- het bouwen en/of gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit (verder te noemen de **activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**).

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

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo om af te wijken van de artikelen 4,5,8,9,10,11 en 13 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Slachthuisbuurt Zuidstrook";
- Toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 Wabo om af te wijken van artikel 3.2.1 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeernormen Haarlem 2018" met gebruikmaking van artikel 3.2.4 van diezelfde voorschriften.



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;
- Aanvullende tekeningen en/of bouwfysische berekeningen;
- Metingen van de elektromagnetische straling van de transformatorinstallatie en gegevens en bescheiden waaruit in voldoende mate blijkt dat alle mitigerende maatregelen getroffen worden die in, dan wel bij de aanvraag om de omgevingsvergunning zijn voorgesteld, en in stand blijven gedurende de gebruiksfase;

Beroepsmogelijkheid en inwerkingtreding

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

Tegen het besluit kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na bekendmaking door belanghebbenden beroep worden aangetekend bij de rechtbank Haarlem.

Dit beroepsschrift moet ten minste de volgende gegevens bevatten:

- uw naam en adres;
- de verzenddatum van uw beroep;
- het besluit waartegen u beroep aantekent;
- de reden van uw beroep;
- datum en handtekening.

U kunt de inwerkingtreding van het besluit niet uitstellen door een beroepsschrift in te dienen.

Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan bij de rechtbank Haarlem een voorlopige voorziening worden gevraagd.

Wanneer de voorlopige voorziening wordt aangevraagd schorst dit de werking van dit besluit totdat de voorzieningenrechter van de rechtbank Haarlem over het verzoek heeft beslist.

Het verzoek voorlopige voorziening moet aan dezelfde eisen voldoen als het beroepsschrift. Wij wijzen u er op dat u voor de behandeling van uw verzoek voorlopige voorziening en/of beroepsschrift griffierecht moet betalen.



Wijze van indienen

U kunt het beroepsschrift en/of het verzoek voorlopige voorziening op twee manieren indienen:

- Digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht/>. U moet daarvoor wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). U kunt op de genoemde site kijken voor de precieze voorwaarden.
- Per post. Het beroepsschrift en of verzoek voorlopige voorziening moet in tweevoud worden ingediend bij Rechtbank Haarlem, sector Bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

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

mr. H.H.T. de Boer
Afdelingsmanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving

voor deze,

Teammanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving

Deze brief is vanwege het Coronavirus en afspraken rond thuiswerken buiten het gemeentekantoor samengesteld. De brief is derhalve niet van een handtekening voorzien.



BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 1 december 2020 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het maken van 270 woningen aan de J.J. Hamelinkstraat (blok 6, 7 en 8) en het maken van 27 grondgebonden woningen.

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

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

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

De door u aangevraagde activiteit bouwen is in strijd met het geldende bestemmingsplan. U heeft echter de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening niet aangevraagd. Op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo wordt uw aanvraag mede aangemerkt als een verzoek om af te wijken van het geldende bestemmingsplan (activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo).

Bevoegd gezag

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

Volledigheid

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

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

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

**Zienswijzen en heroverweging**

Van 20 juli 2021 tot en met 30 augustus 2021 heeft de aanvraag, de ontwerpbeschikking en de bijbehorende stukken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10, voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12, van de Wabo. De gemeenteraad van Haarlem heeft op 25 november 2021 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven ten behoeve van dit project.

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

- De houder van de vergunning moet de gemeente Haarlem ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden schriftelijk in kennis stellen van de beëindiging van de werkzaamheden (artikel 1.25 lid 2 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (vth@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2020-09232;
- Met de uitvoering van werkzaamheden waar constructietekeningen en/of -berekeningen aan ten grondslag liggen mag u niet beginnen voordat de medewerker constructie van team Advies & Ondersteuning van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben;
- Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat vergunninghouder een veiligheidsplan als omschreven in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012 bij team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft ingediend en dit veiligheidsplan door het team is goedgekeurd'
- De bouwwerkzaamheden mogen pas beginnen als de afdeling Data, Informatie en Analyse van de gemeente Haarlem de bebouwingsgrenzen op het bouwterrein heeft uitgezet (artikel 1.24 Bouwbesluit 2012). Hiervoor moet u ten minste veertien dagen voor start bouw een verzoek indienen bij de afdeling Data, Informatie en Analyse, dia@haarlem.nl, telefoonnummer 14 023;
- Het doen van opgravingen of het verrichten van bodemverstoringen met als doel het opsporen van (archeologische) vondsten van 50 jaar en ouder is, zonder een opgravingsvergunning van de Minister en toestemming van de gemeente Haarlem, verboden. Indien bij de werkzaamheden in het kader van de omgevingsvergunning een zaak wordt gevonden, waarvan men weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat het een archeologische vondst is, dient men dit direct te melden bij het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl).
- De gemeente zal nooit zonder schriftelijke of telefonische notificatie van het bureau Archeologie vooraf aan de vergunninghouder personen langs sturen om archeologische waarnemingen of onderzoek te doen. Mocht er sprake zijn van het doen van waarnemingen, dan zal dit bovendien enkel gebeuren door de stadsarcheoloog mevr. A. van Zalinge of dhr. P. van Kempen.
- Bij twijfel gelieve contact op te nemen met het bureau Archeologie: mevr. A. van Zalinge of dhr. P. van Kempen (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl)



- Op het moment dat er in of op de bodem gewerkt gaat worden dient voor aanvang van het werk bij Meldpunt Bodem van de gemeente nagevraagd te worden of er sprake (of vermoeden) is van ernstige bodemverontreiniging waarvoor de werkzaamheden in het kader van de Wet bodembescherming gemeld moeten worden. Email: bodeminformatie@haarlem.nl. of tel 14023
- Deze bepaling zal worden opgenomen in de huur en/of koopovereenkomsten voor deze woningen.
- Als gevolg van het afzien van het parkeerrecht bestaat er ook geen recht op een bewoners-abonnement tegen gereduceerd tarief in een parkeergarage
- De houder van de vergunning moet ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden, de gemeente Haarlem schriftelijk in kennis stellen, van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden (artikel 1.25 lid 1 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (vth@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2020-09232;
- Het bouwafval moet u scheiden in de volgende categorieën:
 - als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen als bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst.
 - teerhoudende dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - teerhoudend asfalt;
 - bitumineuze dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - niet-teerhoudend asfalt;
 - vlakglas, al dan niet met kozijn;
 - gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - dakgrind;
 - -armaturen;
 - -gasontladingslampen.
- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten digitaal of op papier op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012);
- Het bouwen, alsmede het bouwlawaai, moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit;
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, indien de werkzaamheden niet gereed gemeld zijn (artikel 1.25 lid 3 Bouwbesluit 2012);



- De gemeente zal nooit zonder schriftelijke of telefonische notificatie van het bureau Archeologie vooraf aan de vergunninghouder personen langs sturen om archeologische waarnemingen of onderzoek te doen. Mocht er sprake zijn van het doen van waarnemingen, dan zal dit bovendien enkel gebeuren door de stadsarcheoloog mevr. A. van Zalinge of dhr. P. van Kempen. Bij twijfel gelieve contact op te nemen met het bureau Archeologie: mevr. A. van Zalinge of dhr. P. van Kempen (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl).
- Indien bij de bodemverstorende werkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is hij volgens de Erfgoedwet (artikel 5.10) verplicht dit direct te melden bij Onze Minister. De melding dient te gebeuren bij het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl).
- Indien het bouwplan en/of de bodemverstorende werkzaamheden onverhoopt afwijken (qua locatie, omvang en diepte) van die in de aanvraag vermeld zijn, dan dient contact opgenomen te worden met het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem. Het bureau Archeologie zal dan bepalen of archeologisch onderzoek noodzakelijk is en zo ja, in welke vorm. Dat kan zijn een archeologische opgraving of archeologische begeleiding ter plaatse van de bodemverstorende werkzaamheden. Indien dit laatste van toepassing wordt, dan dient voorafgaand aan de archeologische begeleiding en/of opgraving een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld door een archeologisch bedrijf. Dit PvE moet ten minste drie weken voorafgaand aan de start van de archeologische begeleiding/opgraving aan het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem ter beoordeling worden voorgelegd. De archeologische begeleiding/opgraving kan pas starten nadat het PvE door het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem is geaccordeerd.
- Indien grond van de locatie wordt afgevoerd en elders wordt hergebruikt, moet hierbij worden voldaan aan de regels van het Besluit bodemkwaliteit.
- Indien bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen - anders dan beschreven in de bodemonderzoekrapporten - moet de vergunninghouder dit direct melden bij het meldpunt Bodem van de gemeente Haarlem op 14 023 of meldpuntbodem@haarlem.nl;
- Blok 7: Het afnamepunt van de droge blusleiding op de 1e , 2e en 3e verdieping (as 7G) moet op deze verdiepingen buiten het trappenhuis geplaatst worden. Uit de reactie van FAZO blijkt dat de definitieve positie in overleg met de brandweer zal worden bepaald. **Deze werkwijze is akkoord op voorwaarde dat het betreffende overleg tijdig plaats zal vinden.**



- Blok 8: Bij controle van de betreffende doorsnede tekeningen blijkt de hoogste verdiepingvloer inderdaad beneden de 20 meter te liggen. Een brandweerlift is daarom niet vereist. Wel is in de tekeningen herkenbaar dat in de voorportalen/sluisen van de vluchtrappen, aan de west- en oostzijde van het gebouw, aankoppelpunten van een droge blusleiding (DBL) worden geplaatst. Ondanks dat de DBL niet vereist is vanwege de gebouwhoogte zal deze voorziening nodig zijn vanwege de inzetdiepte voor de brandweer. De DBL aankoppelpunten mogen **niet** verplaatst worden uit het voorportaal naar het trappenhuis. Dit om rookverspreiding naar het betreffende trappenhuis zo lang mogelijk te voorkomen.

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- De vergunninghouder of degene die de activiteit uitvoert, moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek tonen aan de daartoe bevoegde ambtenaren;
- De constructies en de diverse werkzaamheden dienen qua omvang, opzet en locatie geplaatst respectievelijk uitgevoerd te worden conform de aanvraag, echter voor zover niet strijdig met onderhavige vergunning;
- De vergunninghouder dient ervoor zorg te dragen dat aan alle personen die vergunde werkzaamheden verrichten, waaronder het personeel van derden, een toereikende schriftelijke instructie is verstrekt die is gericht op het voorkomen en uitsluiten van handelingen die tot gevolg (kunnen) hebben dat de aan de vergunning verbonden voorschriften niet worden nageleefd;
- Indien vergunninghouder voornemens is activiteiten c.q. werkzaamheden in afwijking van deze vergunning te laten plaatsvinden, dient dit terstond schriftelijk te worden gemeld aan afdeling. Voor veranderingen die van enige betekenis kunnen zijn met betrekking tot de toepasselijke wetgeving, dient opnieuw een aanvraag voor een omgevingsvergunning te worden ingediend;
- Vergunninghouder dient alle mitigerende maatregelen te treffen die in, dan wel bij de aanvraag om de omgevingsvergunning worden voorgesteld;
- De aanleg werkzaamheden moeten plaatsvinden tussen begindatum en einddatum;
- Van opgetreden incidenten, waaronder verstaan worden alle gebeurtenissen waarbij onbedoeld schadelijke stoffen vrijkomen, dan wel waardoor anderszins schade aan het betrokken beschermde soorten kan worden toegebracht, dient onverwijld schriftelijk melding te worden gedaan aan afdeling, onder overlegging van alle relevante gegevens;



- De vergunninghouder dient vóór, tijdens en na de uitvoering van de werkzaamheden beschadiging van de betrokken beschermde soorten zoveel mogelijk te voorkomen dan wel te beperken en zo nodig te herstellen;
- De vergunninghouder dient alle compenserende maatregelen te hebben getroffen die in dan wel bij de aanvraag om de omgevingsvergunning zijn voorgesteld;
- Voor de strikt beschermde soorten huismus en gewone dwergvleermuis is een ontheffing verkregen in het kader van de Wet Natuurbescherming, voor het opzettelijk vernielen, beschadigen of wegnemen van nesten en rustplaatsen van huismus en voor het opzettelijk verstoren van exemplaren van de gewone dwergvleermuis en het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis. In deze ontheffing zijn voorschriften en beperkingen opgenomen. De voorschriften en beperkingen dienen precies uitgevoerd te worden zoals deze in de ontheffing zijn beschreven.
- Gezien de mogelijke aanwezigheid van algemene broedvogels, dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt globaal van maart tot en met juli. Ook buiten deze periode is het mogelijk dat vogels tot broeden komen. Er dient te allen tijde voor de werkzaamheden gecontroleerd te worden of er geen broedende vogels aanwezig zijn.
- Daarnaast geldt de zorgplicht: dieren mogen door de werkzaamheden niet (opzettelijk) worden verstoord en aangetroffen dieren dienen naar nabij geschikt leefgebied verplaatst te worden, indien zij niet zelf in staat zijn zich te verplaatsen.
- Het uitgangspunt voor de nieuw te realiseren bebouwing, is dat er groen- en natuurinclusief wordt gewerkt, bijvoorbeeld door het toepassen van groene daken, gevelgroen en het aanbrengen van verblijfplaatsen/nestplaatsen in de bebouwing voor vogels (zoals huismus en gierzwaluw) en vleermuizen. De laatstgenoemde maatregel is voor huismus en gewone dwergvleermuis ook al een verplichting in het kader van de verkregen ontheffing van de Wet Natuurbescherming.
- Ecologisch onderzoek kent een wettelijke geldigheidsduur van drie jaar. Indien deze termijn verstreken is voor de uitvoering van de werkzaamheden, is het noodzakelijk dat er opnieuw een onderzoek plaatsvindt voordat de werkzaamheden doorgang kunnen vinden. De verkregen ontheffing van de Wet Natuurbescherming is geldig tot en met 30 juni 2024.
- In de woning die direct naast de transformatorinstallatie is gesitueerd, mogen geen personen onder de 18 jaar worden gehuisvest. De vergunninghouder en/of zijn rechtsopvolger en/of de huidige eigenaar en/of de toekomstige eigenaar van deze woning dient de kopers en/of huurders van deze woning hierover tijdig (voorafgaand aan een besluit omtrent de koop of



de huur van de woning) en aantoonbaar te informeren. Bij deze informatieverplichting behoort ook de verplichting om de toekomstige huurders en kopers over de achtergrond van deze voorwaarde te informeren. Deze voorwaarde en de bijbehorende informatieverplichting dient als kettingbeding in koopovereenkomsten te worden opgenomen. Eigenaren en/of verhuurders dienen er zelf op toe te zien dat in de woning geen personen onder de 18 jaar worden gehuisvest. Zij mogen de woning ook niet verhuren aan huishoudens met personen onder de 18 jaar.

- De parkeerplaatsen die op eigen terrein worden gesitueerd, dienen ter beschikking te blijven van de bewoners en bezoekers van de toekomstige woningen en mogen daarom niet ter beschikking worden gesteld aan derden (niet zijnde bewoners en/of bezoekers van de woningen). De parkeerplaatsen mogen niet separaat worden verkocht of verhuurd, ook niet aan bewoners van de woningen, met uitzondering van de 68 gereserveerde parkeerplaatsen. Deze 68 gereserveerde parkeerplaatsen dienen bij verkoop of verhuur onlosmakelijk met de bijbehorende 68 woningen te worden gekocht of verhuurd.
- De eigenaar en/of beheerder van de stallingsgarage dient erop toe te zien dat de parkeerplaatsen worden gebruikt voor het parkeren van motorvoertuigen en niet voor andere vormen van gebruik.



BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit bouwen

INLEIDING

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

TOETSING

Geldend bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Slachthuisbuurt Zuidstrook" is vastgesteld door de gemeenteraad op 29 november 2012 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op .

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemmingen "Gemengd-2"(artikel 4), "Gemengd-3" (artikel 5), "Wonen"(artikel 13), "Tuin-1"(artikel 8), "Tuin-2"(artikel 9), "Tuin-3" (artikel 10) en "Verkeer"(artikel 11).

Tevens is van toepassing de dubbelbestemming "Waarde-archeologie 4".

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

Gemengd - 2

GEBRUIKSREGELS

Blok 6

Ter plaatse van de begane grond in nabij blok 6 zijn parkeerplaatsen opgenomen. Ingevolge artikel 4.1 zijn de voor 'Gemengd 2' aangewezen gronden bestemd voor o.a. bovengrondse en halfverdiepte parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding (pg). De aanduiding (pg) ontbreekt op de plankaart, waardoor de parkeerplaatsen strijdig zijn ter plaatse van de bestemming 'Gemengd - 2'.

Blok 7

Ter plaatse van de begane grond in Blok 7 zijn ruimten weergegeven met de aanduiding 'maatschappelijk'. Ingevolge artikel 4.1 zijn de voor 'Gemengd 2' aangewezen gronden bestemd voor o.a. 'maatschappelijke voorzieningen'. Het bestemmingsplan definieert maatschappelijke doeleinden als: Educatieve, sociale, culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, (para) medische, sociaal-medische en maatschappelijke voorzieningen, waaronder woon-zorgvoorzieningen, alle met eventueel bijbehorende praktijkruimte, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, kinderdagverblijven, kinderopvang, peuter zalen en bijbehorende voorzieningen. Het is voornamelijk onvoldoende duidelijk of deze ruimten ten dienste staan van een maatschappelijke bestemming zoals bedoeld in het bestemmingsplan.



Blok 8

Blok 8 voldoet ter plaatse van de voor 'Gemengd 2' aangewezen gronden aan artikel 4.1 van bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'.

BOUWREGELS

Blok 6

Ingevolge artikel 4.2 zijn bouwregels gesteld aan bouwwerken. Ter plaatse van blok 6 geldt de volgende maatvoering: maximum bouwhoogte 13m. De maximale bouwhoogte van 13m wordt overschreden. De maximale bouwhoogte bedraagt circa 14 meter. Het bouwplan is daardoor in strijd met artikel 4.2 van bestemmingsplan 'Slachthuis Zuidstrook'.

Ingevolge artikel 18, lid 1, onder a zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van dit plan voor het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van de dakhelling, bouwhoogten, hoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%.

Blok 7

Ingevolge artikel 4.2 zijn bouwregels gesteld aan bouwwerken. Ter plaatse van blok 7 geldt de volgende maatvoering: maximum bouwhoogte 28m en een minimale bouwhoogte van 22 m. De maximale bouwhoogte van 28 meter wordt overschreden. Het bouwwerk krijgt ter plaatse van voornoemde aanduiding een maximale hoogte van circa 30 meter. Het bouwplan is daardoor in strijd met artikel 4.2 van bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'.

Ingevolge artikel 18, lid 1, onder a, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van dit plan voor het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, bouwhoogten, hoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10 %.

Ingevolge artikel 4.2 zijn bouwregels gesteld aan bouwwerken. Ter plaatse van blok 7 geldt de volgende maatvoering: maximum bouwhoogte 28m en een minimale bouwhoogte van 22 m. Het gebouw behaalt binnen het bouwvlak niet overal de vereiste minimale hoogte van 22 meter. Het bouwplan is daardoor in strijd met artikel 4.2 van bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'.

Ter plaatse van blok 7 geldt ingevolge artikel 4.2 de volgende maatvoering: maximum bouwhoogte 23m en een minimale bouwhoogte van 13 m. Ook geldt ingevolge artikel 4.2 ter plaatse een maximum bouwhoogte van 13 meter. Ter plaatse van deze overgang neemt het plan voor woningen te realiseren die op een plaats komt waar een maximale bouwhoogte geldt van 13 meter, maar ook een minimale bouwhoogte van 13 meter. De maximale bouwhoogte van 13 meter wordt overschreden met circa 0,5 m. Het bouwplan is daardoor in strijd met artikel 4.2 van bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'.

Ingevolge artikel 18, lid 1, onder a, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van dit plan voor het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, bouwhoogten, hoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10 %.



Ter plaatse van blok 7 geldt de bouwaanduiding 'Kap' op de plankaart. Er zijn in artikel 4.2 geen eisen gesteld ten aanzien van deze aanduiding, echter stelt de begripsomschrijving in artikel 1.45 de volgende eisen: 'Een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek groter dan 5 graden met het horizontale vlak'.

Het plan voldoet niet aan deze omschrijving, omdat de uitwendige scheidingsconstructie van het bovenste vlak geen hoek groter heeft dan 5 graden met het horizontale vlak.

Blok 8

Ingevolge artikel 4.2 zijn bouwregels gesteld aan bouwwerken. Ter plaatse van blok 8 geldt de volgende maatvoering: maximum bouwhoogte 13m. Net voorbij stramien 8D vindt een overgang plaats tussen de bestemming 'Gemengd- 3' en 'Gemengd-2'. Hierdoor geldt ter plaatse van een aantal woningen ook de volgende maatvoering: minimale bouwhoogte 13m en maximum bouwhoogte 23m. De maximale bouwhoogte van 13 meter wordt niet overschreden ter plaatse van de woningen nabij stramien 8D. De maximale bouwhoogte ter plaatse van de bestemming 'Gemengd-2' bedraagt circa 10 meter. Er wordt voldaan aan artikel 4.2 ter plaatse van dit gedeelte van blok 8.

Gemengd - 3

GEBRUIKSREGELS

Blok 6

Ter plaatse van blok 6 zal de begane grond ten dienste staan van aan-huis-verbonden-beroepen (o.a. werkplaats aan huis.) De voor 'Gemengd-3'aangewezen gronden staan dit niet toe. De gronden met de bestemming 'Gemengd-2' kan dit onder voorwaarden worden toestaan. Het aan-huis-verbonden-beroep is strijdig met artikel 5.1 van bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'.

Ter plaatse van blok 6 zal de begane grond ten dienste staan van de woonfuncties (zoals de noodzakelijke ruimte ten behoeve van de woonfunctie en de aan-huis-verbonden-beroepen), dan wel zijn ter plaatse van de begane grond woningen of onderdelen daarvan aanwezig. Dit is strijdig met artikel 5.1 van bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'.

Ingevolge artikel 5.3, lid 1, onder b, kunnen Burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor wonen op de begane grond.

Ingevolge artikel 5.3, lid 1, toetsen Burgemeester en wethouders bij de toepassing van de ontheffingsbevoegdheid onder sub 1, of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;*
- b. de verkeerssituatie ter plaatse;*
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.*

Blok 7

Ter plaatse van de begane grond in Blok 7 zijn ruimten weergegeven met de aanduiding 'maatschappelijk'. Ingevolge artikel 5.1 zijn de voor 'Gemengd 2' aangewezen gronden bestemd voor o.a. 'maatschappelijke voorzieningen'. Het bestemmingsplan definieert maatschappelijke doeleinden



als: Educatieve, sociale, culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, (para) medische, sociaal-medische en maatschappelijke voorzieningen, waaronder woon-zorgvoorzieningen, alle met eventueel bijbehorende praktijkruimte, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, kinderdagverblijven, kinderopvang, peuter zalen en bijbehorende voorzieningen. Het is voornamelijk onvoldoende duidelijk of deze ruimten ten dienste staan van een maatschappelijke bestemming zoals bedoeld in het bestemmingsplan.

Ter plaatse van blok 7 zal de begane grond ten dienste staan van aan-huis-verbonden-beroepen (o.a. kantoor aan huis). De voor 'gemengd - 3' aangewezen gronden staan dit niet toe. Het aan-huis-verbonden-beroep is strijdig met artikel 5.1 van bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'. Ter plaatse van blok 7 zal de begane grond ten dienste staan van de woonfuncties (zoals de bergingen en de aan-huis-verbonden-beroepen), dan wel zijn ter plaatse van de begane grond woningen of onderdelen daarvan aanwezig. Dit is strijdig met artikel 5.1 van bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'.

Ingevolge artikel 5.3, lid 1, onder b, kunnen Burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor wonen op de begane grond.

Ingevolge artikel 5.3, lid 1, toetsen Burgemeester en wethouders bij de toepassing van de ontheffingsbevoegdheid onder sub 1, of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;*
- b. de verkeerssituatie ter plaatse;*
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.*

Blok 8

Ter plaatse van blok 8 zal de begane grond ten dienste staan van de woonfuncties (zoals door de bergingen, fietsenstalling en de aan-huis-verbonden-beroepen), dan wel zijn ter plaatse van de begane grond woningen of onderdelen daarvan aanwezig. Dit is strijdig met artikel 5.1 van bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'.

Ingevolge artikel 5.3, lid 1, onder b, kunnen Burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor wonen op de begane grond.

Ingevolge artikel 5.3, lid 1, toetsen Burgemeester en wethouders bij de toepassing van de ontheffingsbevoegdheid onder sub 1, of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;*
- b. de verkeerssituatie ter plaatse;*
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.*

Ter plaatse van de begane grond in Blok 8 zijn ruimten weergegeven met de aanduiding 'maatschappelijk'. Ingevolge artikel 5.1 zijn de voor 'Gemengd 3' aangewezen gronden bestemd voor o.a. 'maatschappelijke voorzieningen'. Het bestemmingsplan definieert maatschappelijke doeleinden als: Educatieve, sociale, culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, (para) medische, sociaal-medische en maatschappelijke voorzieningen, waaronder woon-zorgvoorzieningen, alle met eventueel bijbehorende praktijkruimte, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening,



kinderdagverblijven, kinderopvang, peuter zalen en bijbehorende voorzieningen. Het is vooralsnog onvoldoende duidelijk of deze ruimten ten dienste staan van een maatschappelijke bestemming zoals bedoeld in het bestemmingsplan.

Ter plaatse van blok 8 zal de begane grond ten dienste staan van aan-huis-verbonden-beroepen (o.a. kantoor aan huis). De voor 'gemengd - 3' aangewezen gronden staan dit niet toe, waarbij te weten dat de gronden met de bestemming 'Gemengd - 2' dit onder voorwaarden kan toestaan. Het aan-huis-verbonden-beroep is strijdig met artikel 5.1 van bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'.

Ter plaatse van blok 8 zal een gedeelte van het gebouw ten dienste staan van een WKO-installatie. Deze WKO-installatie past niet binnen de in artikel 5.1 aangegeven kaders.

Ter plaatse van blok 8 zal een gedeelte van het gebouw ten dienste staan van een inkoopruimte. Deze functie past niet binnen de in artikel 5.1 aangegeven kaders.

Ter plaatse van blok 8 zal een gedeelte van het gebouw ten dienste staan van een traforuimte. Deze voorziening voor openbaar nut past niet binnen de in artikel 5.1 aangegeven kaders.

BOUWREGELS

Blok 6

Ingevolge artikel 5.2 zijn bouwregels gesteld aan bouwwerken. Ter plaatse van blok 6 geldt de volgende maatvoering: maximum bouwhoogte 23m en een minimale bouwhoogte van 13m. Het gebouw behaalt binnen het bouwvlak niet overal de vereiste minimale hoogte van 13 meter. Het bouwplan is daardoor in strijd met artikel 5.2 van het bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'.

Blok 7

Ingevolge artikel 5.2 zijn bouwregels gesteld aan bouwwerken. Ter plaatse van blok 7 geldt de volgende maatvoering: maximum bouwhoogte 23m en een minimale bouwhoogte van 13 m. De maximale bouwhoogte van 23 meter wordt overschreden met circa 1 meter, waaronder ter plaatse van de liftuitloop. Het bouwplan is daardoor in strijd met artikel 5.2 van bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'.

Ingevolge artikel 18, lid 1, onder a, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van dit plan voor het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, bouwhoogten, hoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10 %.

Ingevolge artikel 5.2 zijn bouwregels gesteld aan bouwwerken. Ter plaatse van blok 7 geldt de volgende maatvoering: maximum bouwhoogte 28m en een minimale bouwhoogte van 22 m. Op een aantal plaatsen wordt de vereiste minimale hoogte van 22 meter niet overal behaald. Het bouwplan is daardoor in strijd met artikel 5.2 van bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'.



Blok 8

Ingevolge artikel 5.2 zijn bouwregels gesteld aan bouwwerken. Ter plaatse van blok 8 geldt de volgende maatvoering: maximum bouwhoogte 23m en een minimale bouwhoogte van 13 m.

De maximale bouwhoogte van 23 meter wordt overschreden. De maximale bouwhoogte van blok 8 ter plaatse van de bestemming 'Gemengd - 3' bedraagt circa 24 meter. Het bouwplan is daardoor in strijd met artikel 5.2 van bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'.

Ingevolge artikel 18, lid 1, onder a, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van dit plan voor het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, bouwhoogten, hoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10 %.

Ingevolge artikel 5.2 zijn bouwregels gesteld aan bouwwerken. Ter plaatse van blok 8 geldt de volgende maatvoering: maximum bouwhoogte 23m en een minimale bouwhoogte van 13 m. Het gebouw behaalt binnen het bouwvlak niet overal de vereiste minimale hoogte van 13 meter. Het bouwplan is daardoor in strijd met artikel 5.2 van bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'.

Wonen

GEBRUIKSREGELS

Grondgebonden woningen achter blok 7

Het parkeerterrein voldoet niet aan de gebruiksregels van artikel 13.1.

Openbare weg

De openbare wegen voldoen niet aan de gebruiksregels van artikel 13.1.

BOUWREGELS

Vrijstaande woningen

Ter plaatse van de bestemming wonen, nabij het gebied waar het plan voornemens is de vrijstaande woningen te realiseren, geldt een goothoogte van 6m en een maximale bouwhoogte van 10m.

De vrijstaande woningen voldoen niet aan artikel 13.2, omdat:

- de hoofdgebouwen niet uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;*
- de hoofdgebouwen niet uitsluitend in de dwingende gevelrooilijn worden opgericht.*

Grondgebonden woningen achter blok 7

Ter plaatse van de bestemming wonen, nabij het gebied waar het plan voornemens is de grondgebonden woningen achter blok 7 te realiseren, geldt een goothoogte van 6m en een maximale bouwhoogte van 10m. Voorgenoemde woningen voldoen niet aan artikel 13.2, omdat:

- de hoofdgebouwen niet uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;*
- de hoofdgebouwen niet uitsluitend in de dwingende gevelrooilijn worden opgericht;*



- er niet voldaan wordt aan de maximale goothoogte, omdat gebouwen `plat` afgedekt worden. De maximale goothoogte bedraagt hierdoor circa 9,5 meter of ter plaatse van de Graafschapstraat circa 10 meter;
- de dakkapellen niet voldoen aan de onder f beschreven voorwaarden.

Tuin - 1

GEBRUIKSREGELS

Blok 7

Ter plaatse van blok 7 wordt een parkeerterrein gemaakt die gedeeltelijk op de bestemming `Tuin - 1' gesitueerd zal zijn. Het plan is strijdig met artikel 8.1 van bestemmingsplan `Slachthuisbuurt Zuidstrook'.

Grondgebonden woningen achter blok 7

Ter plaatse van de grondgebonden woningen achter blok 7 worden een woningen gemaakt die gedeeltelijk op de bestemming `Tuin-1' gesitueerd zal zijn. Het plan is strijdig met artikel 8.1 van bestemmingsplan `Slachthuisbuurt Zuidstrook'.

Vrijstaande woningen

Ter plaatse van de vrijstaande woningen worden een woningen gemaakt die gedeeltelijk op de bestemming `Tuin- 1' gesitueerd zal zijn. Het plan is strijdig met artikel 8.1 van bestemmingsplan `Slachthuisbuurt Zuidstrook'.

Openbaar gebied

Op meerdere plaatsen worden delen van het openbaar gebied (zoals verharding van openbare wegen/voetpaden) gemaakt die gedeeltelijk op de bestemming `Tuin-1' gesitueerd zullen zijn. Het plan is strijdig met artikel 8.1 van bestemmingsplan `Slachthuisbuurt Zuidstrook'.

BOUWREGELS

Grondgebonden woningen achter blok 7

Ter plaatse van de grondgebonden woningen achter blok 7 worden een woningen gemaakt die gedeeltelijk op de bestemming `Tuin-1' gesitueerd zal zijn. Het plan is strijdig met artikel 8.2 van bestemmingsplan `Slachthuisbuurt Zuidstrook'.

Vrijstaande woningen

Ter plaatse van de vrijstaande woningen worden een woningen gemaakt die gedeeltelijk op de bestemming `Tuin-1' gesitueerd zal zijn. Het plan is strijdig met artikel 8.2 van bestemmingsplan `Slachthuisbuurt Zuidstrook'.



Tuin - 2

GEBRUIKSREGELS

Blok 7

Ter plaatse van de grondgebonden woningen achter blok 7 wordt een parkeerterrein gemaakt die gedeeltelijk op de bestemming 'Tuin - 2' gesitueerd zal zijn. Het plan is strijdig met artikel 9.1 van bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'.

Ter plaatse van de grondgebonden woningen achter blok 7 wordt een in- en uitrit gemaakt die gedeeltelijk op de bestemming 'Tuin - 2' gesitueerd zal zijn. Het plan is strijdig met artikel 9.1 van bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'.

Grondgebonden woningen achter blok 7

Ter plaatse van de grondgebonden woningen achter blok 7 worden een woningen inclusief dakterrassen gemaakt die gedeeltelijk op de bestemming 'Tuin - 2' gesitueerd zal zijn. Het plan is strijdig met artikel 9.1 van bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'.

Vrijstaande woningen

Ter plaatse van de vrijstaande woningen worden een woningen gemaakt die gedeeltelijk op de bestemming 'Tuin - 2' gesitueerd zal zijn. Het plan is strijdig met artikel 9.1 van bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'.

Openbaar gebied

Op meerdere plaatsen worden delen van het openbaar gebied (zoals verharding van openbare wegen/voetpaden) gemaakt die gedeeltelijk op de bestemming 'Tuin - 2' gesitueerd zullen zijn. Het plan is strijdig met artikel 9.1 van bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'.

BOUWREGELS

Grondgebonden woningen achter blok 7

Ter plaatse van de grondgebonden woningen achter blok 7 worden een woningen (hoofdgebouwen) inclusief dakterrassen gemaakt die gedeeltelijk op de bestemming 'Tuin - 2' gesitueerd zal zijn. Het plan is strijdig met artikel 9.2 van bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'.

Ter plaatse van de grondgebonden woningen achter blok 7 wordt een in- en uitrit gemaakt die op de bestemming 'Tuin - 2' gesitueerd zal zijn. Ter plaatse van de in- en uitrit zal een erfafscheiding geplaatst worden met een hekwerk. Deze erfafscheiding zal een hoogte hebben van circa 4.5 meter. Het plan is strijdig met artikel 9.2 van bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'.

Vrijstaande woningen

Ter plaatse van de vrijstaande woningen worden een woningen (hoofdgebouwen) of delen van die woningen gemaakt die al dan niet gedeeltelijk op de bestemming 'Tuin - 2' gesitueerd zullen zijn. Het plan is strijdig met artikel 9.2 van bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'.



Ter plaatse van de vrijstaande woningen worden erfafscheidingen geplaatst. Deze erfafscheiding zullen een hoogte hebben van circa 3 meter. Het plan is strijdig met artikel 9.2 van bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'.

Tuin - 3

GEBRUIKSREGELS

Blok 7

Ter plaatse van de bestemming 'Tuin - 3' worden nabij blok 7 bergingen gecreëerd. Bergingen zijn strijdig met artikel 10.1 van bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'.

Blok 8

Ter plaatse van de bestemming 'Tuin - 3' worden nabij blok 8 woningen gecreëerd. De woningen zijn strijdig met artikel 10.1 van bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'.

Ter plaatse van de bestemming 'Tuin - 3' worden nabij blok 8 overkappingen met dakterrassen ten behoeve van de woningen en het parkeerterrein gecreëerd. De overkappingen met dakterrassen zijn strijdig met artikel 10.1 van bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'.

BOUWREGELS

Blok 7

Ter plaatse van de bestemming 'Tuin - 3' worden nabij blok 7 bergingen gecreëerd. Bergingen zijn strijdig met artikel 10.2 van bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'.

Ingevolge artikel 10.3, lid 1, kunnen Burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van artikel 10.2, lid 1, onder b voor het realiseren van een bijgebouw tot een maximale hoogte van 3 meter. De bergingen krijgen een maximale hoogte van circa 3,4 meter, waardoor geen gebruik gemaakt kan worden van de binnenplanse afwijkmogelijkheid.

Blok 8

Ter plaatse van de bestemming 'Tuin - 3' worden nabij blok 8 woningen gemaakt. De woningen krijgen een maximale bouwhoogte van circa 9,5 meter. De woningen zijn strijdig met artikel 10.2 van bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'.

Verkeer

GEBRUIKSREGELS

Blok 6

Ter plaatse van de bestemming 'Verkeer' worden bij blok 6 de bouwgrens overschreden ter plaatse van het trappenhuis. Het trappenhuis is strijdig met artikel 11.1 van het bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'.



Ingevolge artikel 18, lid 1, onder d kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van artikel 11.1 voor het realiseren van een trappenhuis voor een noodzakelijke en goede uitvoering van het plan.

Ter plaatse van de bestemming 'Verkeer' worden bij blok 6 balkons gecreëerd. Balkons zijn strijdig met artikel 11.1 van het bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'.

Ten aanzien van deze afwijking is het mogelijk balkons toe te staan indien deze kleiner of gelijk zijn aan 1,5m diepte volgens artikel 18, lid 1, onder e van dit bestemmingsplan. De balkons zijn echter dieper dan 1,5m, waardoor geen gebruik gemaakt mag worden van deze binnenplanse afwijkmogelijkheid.

Blok 7

Ter plaatse van de bestemming 'Verkeer' worden bij blok 7 balkons gecreëerd. Balkons zijn strijdig met artikel 11.1 van het bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'.

Ten aanzien van deze afwijking is het mogelijk balkons toe te staan indien deze kleiner of gelijk zijn aan 1,5m diepte volgens artikel 18, lid 1, onder e van dit bestemmingsplan. De balkons voldoen aan voorgenoemde afmeting, waardoor voldaan wordt aan de binnenplanse afwijkmogelijkheid van artikel 18.1.

Blok 8

Ter plaatse van de bestemming 'Verkeer' worden bij blok 8 balkons gecreëerd. Balkons zijn strijdig met artikel 11.1 van het bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'.

Ten aanzien van deze afwijking is het mogelijk balkons toe te staan indien deze kleiner of gelijk zijn aan 1,5m diepte volgens artikel 18, lid 1, onder e van dit bestemmingsplan. De balkons zijn echter dieper dan 1,5m, waardoor geen gebruik gemaakt mag worden van deze binnenplanse afwijkmogelijkheid.

Grondgebonden woningen achter blok 7

Ter plaatse van de grondgebonden woningen achter blok 7 worden woningen gemaakt. De woningen zijn strijdig met artikel 11.1 van bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'.

Ter plaatse van de grondgebonden woningen achter blok 7 worden (gevel-)tuinen gemaakt ten behoeve van de woningen. De (gevel-)tuinen zijn strijdig met artikel 11.1 van bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'.

Ter plaatse van de grondgebonden woningen achter blok 7 worden overkappingen met dakterrassen gemaakt ten behoeve van de woningen. Overkappingen en dakterrassen zijn strijdig met artikel 11.1 van bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'.

Grondgebonden woningen achter blok 8

Ter plaatse van de grondgebonden woningen achter blok 8 worden woningen gemaakt. De woningen zijn strijdig met artikel 11.1 van bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'.



Ter plaatse van de grondgebonden woningen achter blok 8 worden bergingen gemaakt ten behoeve van de woningen. De bergingen zijn strijdig met artikel 11.1 van bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'.

Ter plaatse van de grondgebonden woningen achter blok 8 worden (gevel-)tuinen gemaakt ten behoeve van de woningen. De (gevel-)tuinen zijn strijdig met artikel 11.1 van bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'.

BOUWREGELS

Blok 6

Ter plaatse van de bestemming 'Verkeer' worden bij blok 6 de bouwregels overschreden ter plaatse van het trappenhuis. Het trappenhuis is strijdig met artikel 11.2 van het bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'.

Ter plaatse van de bestemming 'Verkeer' worden bij blok 6 balkons gecreëerd. Balkons zijn strijdig met artikel 11.2 van het bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'.

Ten aanzien van deze afwijking is het mogelijk balkons toe te staan indien deze kleiner of gelijk zijn aan 1,5m diepte volgens artikel 18, lid 1, onder e van dit bestemmingsplan. De balkons zijn echter dieper dan 1,5m, waardoor geen gebruik gemaakt mag worden van deze binnenplanse afwijkingsmogelijkheid.

Ter plaatse van de bestemming 'Verkeer' worden bij blok 6 de bouwregels overschreden indien de traforuimte niet voldoet aan de gestelde bouwhoogte van 3m. De traforuimte zal dan strijdig zijn met artikel 11.2 van het bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'.

Ingevolge artikel 18, lid 1, onder c kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van artikel 11.2 voor het realiseren van de traforuimte.

Blok 7

Ter plaatse van de bestemming 'Verkeer' worden bij blok 7 balkons gecreëerd. Balkons zijn strijdig met artikel 11.2 van het bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'.

Ten aanzien van deze afwijking is het mogelijk balkons toe te staan indien deze kleiner of gelijk zijn aan 1,5m diepte volgens artikel 18, lid 1, onder e van dit bestemmingsplan. De balkons voldoen aan voorgenoemde afmeting, waardoor voldaan wordt aan de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid van artikel 18.1.

Blok 8

Ter plaatse van de bestemming 'Verkeer' worden bij blok 8 balkons gecreëerd. Balkons zijn strijdig met artikel 11.2 van het bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'.

Ten aanzien van deze afwijking is het mogelijk balkons toe te staan indien deze kleiner of gelijk zijn aan 1,5m diepte volgens artikel 18, lid 1, onder e van dit bestemmingsplan. De balkons zijn echter



dieper dan 1,5m, waardoor geen gebruik gemaakt mag worden van deze binnenplanse afwijkingsmogelijkheid.

Grondgebonden woningen achter blok 7

Er worden grondgebonden woningen gemaakt achter blok 7. Een gedeelte van deze woningen zal, al dan niet gedeeltelijk, gesitueerd worden op de bestemming 'Verkeer'. De bouwhoogte van de woningen aan de zijde Graafschapstraat zal circa 10 meter bedragen. De bouwhoogte van de woningen achter blok 7, nabij blok 8, zullen een bouwhoogte hebben van circa 10,2 meter. Het plan is strijdig met artikel 11.2 van bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'.

Ter plaatse van de bestemming 'Verkeer' wordt nabij blok 7 een dakterras ten behoeve van de woningen en het parkeerterrein gecreëerd. Een dakterras is strijdig met artikel 11.2 van bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'.

Grondgebonden woningen achter blok 8

Er worden grondgebonden woningen gemaakt achter blok 8. Een gedeelte van deze woningen zal, al dan niet gedeeltelijk, gesitueerd worden op de bestemming 'Verkeer'. De bouwhoogte van de woningen zal circa 10 meter bedragen. Het plan is strijdig met artikel 11.2 van bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'.

Ter plaatse van de bestemming 'Verkeer' wordt nabij blok 7 een dakterras ten behoeve van de woningen en het parkeerterrein gecreëerd. Een dakterras is strijdig met artikel 11.2 van bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'.

Waarde - Archeologie 4

Ingevolge artikel 14.1 zijn de gronden in het plangebied mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden. De dubbelbestemming Waarde - archeologie is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen. Voor zover op de verbeelding nog andere dubbelbestemmingen voor deze gronden zijn aangegeven, is de volgende voorrangsregeling van toepassing.

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

Ingevolge artikel 14.2 is ten behoeve van andere, voor de gronden geldende bestemmingen, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende bouwvoorschriften, het volgende van toepassing: ter plaatse van de aanduiding: Categorie 4 zijn uitsluitend gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, waarbij de bodemversturende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

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



Alvorens de bouwvergunning verleend wordt, door de aanvrager een archeologisch rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien uit dit archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerder van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:

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

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018" (BP0120001-va01) is vastgesteld door de gemeenteraad op 17 mei 2018.

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

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

Ingevolge artikel 3.2.3 tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij niet in voldoende mate ruimte is aangebracht en in stand wordt gehouden op eigen terrein voor het genoemde in sublid 3.2.1 overeenkomstig de beleidsregels als bedoeld in sublid 3.2.2.

Het bouwplan is in strijd met artikel 3 van de voorschriften behorende bij het vigerend bestemmingsplan.

Welstand

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

"De architecten, de indieners van de bouwaanvraag en de projectleiders zijn aanwezig om de aanpassingen toe te lichten. Ook de stedenbouwkundige is bij de planbehandeling aanwezig. Er wordt gesproken over de bouwblokken VI, VII en VIII.

Bij blok VI zijn de balkons, in verband met een gewijzigde indeling van de appartementen iets verplaatst, cq. vergroot. Hiertoe is een van de twee naastgelegen, verticale gevelopeningen komen te vervallen. Aan de achterzijde is de vluchtweg binnen het gebouw opgelost.



De details zoals uitgevoerd bij blok V worden overgenomen, zoals de wijze van het wegwerken van hemelwaterafvoeren, het uitwerken van de balkons en de metselwerk verbanden.

Bij blok VII wordt de zijgevel van de toren meer gesloten uitgevoerd. In de overige gevels is de verdelingen van de penanten aangepast, de kozijnen worden uitgevoerd in kunststof, alleen de kozijnen op begane grond niveau worden uitgevoerd in aluminium. Aan de achterzijde wordt het trappenhuis van de toren naar binnen geplaatst en maakt daardoor onderdeel uit van de toren. De detaillering van blok VIII wordt als de overige blokken uitgevoerd.

Bij de grondgebonden woningen is de vorm van de kap nu veranderd van een zadeldak in een mansardekap. Hierdoor wordt meer aangesloten op de bebouwing in de omgeving.

Er komt een muur van 3m hoog (stadsmuur) die wordt aangebracht tussen de grondgebondenwoningen en de Hamelinkstraat.

Er is een inrichtingsplan gemaakt voor het binnenterrein waarin aangegeven de bomen en de parkeerplaatsen. Het parkeren vindt voor 50% plaats onder de terrassen van de grondgebonden woningen. Deze terrassen worden voorzien van in de architectuur opgenomen plantenbakken. Bij de parkeervakken worden waterdoorlatende tegels gelegd.

De commissie bespreek de volgende aandachtspunten.

De stadsmuur wordt als een goede oplossing gezien. In verband met de ruimtelijke kwaliteit is de uitwerking en detaillering van de muur van belang, evenals de beëindiging en de aansluiting van de muur op de woning. Groen (bomen) die erboven zichtbaar zijn zullen het beeld ook verbeteren. Anti-graffiti coating zal nodig zijn.

De inrichting van het binnenterrein voldoet nog niet aan de beoogde kwaliteit. Het parkeren is dominant aanwezig, wellicht is het mogelijk meer 'groen' aan te brengen om de ruimtelijke kwaliteit van het binnengebied te verbeteren. Tevens spreekt zij haar zorgen uit over de kwaliteit van de ontwikkeling van de drie voorgestelde bomen.

Ook de verlichting op de binnenterreinen en de galerijen dient uitgewerkt te worden. Welke verlichting en waar wordt deze geplaatst.

Tevens wordt de aanhechting van het blok VI op het aangrenzende blok besproken. Van belang is de eenheid/samenhang.

Bij blok VI wordt geconstateerd dat door de aanpassing van de balkons een van de naastgelegen verticale gevelopeningen is komen te vervallen. Zij betreurt deze wijziging. Wellicht kan het naast het balkon overgebleven raam op de hoek weer een verticale opening worden.

Concluderend wil de commissie graag meer informatie over:

- de aansluiting van de stadsmuur op de kopgevel van de grondgebonden woning en de uitwerking van de kopgevel;*
- de uitwerking van de stadsmuur, deze lijkt nog te sober;*
- de ruimtelijke kwaliteit van het binnenterrein, inclusief verlichting, dient overtuigend in beeld gebracht te worden;*



- detaillering van de gevel van blok VI (uitbreiding van de balkons waarbij een van de gevelopeningen komt te vervallen);
 - de commissie spreekt haar voorkeur uit om blok VI aan te laten sluiten op het belendende blok (vm. Kimman garage);
 - details en materiaalkeuze: bemonstering aan de hand van referentiebeelden.
- Gezien het bovenstaande wordt de aanvraag vooralsnog aangehouden.

Advies Aanhouden"

Naar aanleiding van het bovenstaande advies zijn aangepaste stukken ter beoordeling voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Dit advies luidt als volgt:

"De aanvragers en architecten zijn bij de planbehandeling aanwezig om de aanpassingen toe te lichten.

Bij blok 6 zijn de verticale ramen weer teruggebracht en worden de details getoond. Door een terugliggende overgang te maken, uitgevoerd door middel van een prefab element, wordt het blok aangesloten op het belendende blok (vm. Kimman garage).

Langs de J.J. Hamelinkstraat, ter plaatse van het parkeerterrein wordt een object geplaatst als tijdelijke straatwand, voorzien van een 'groene' invulling (biodiversiteit). Het is de bedoeling deze wand in samenwerking met omwonenden te ontwikkelen.

De commissie kan zich vinden in de gekozen oplossing voor de kozijnen en de aansluiting. Voor wat betreft de tijdelijke straatwand als staketsel heeft de commissie haar twijfels. Zij heeft geen bezwaar tegen het tijdelijke karakter maar ziet het als een kwetsbaar object waarvoor een onderhouds- en beheerplan dient te worden opgesteld.

Binnenterreinen blok 7 en 8.

De binnenterreinen worden voorzien van een zogenaamde open bestrating (Hydro Lineo groenbestrating) in twee gradaties. De grondgebonden woningen zijn voorzien van bloembakken langs de terrassen en langs de bergingen worden een klimplant voorgesteld.

Op de galerijen komen 'up down' armaturen, evenals bij de parkeerplekken onder de terrassen. Op het terrein zelf komen lantaarnpalen. De bomen worden in de volle grond geplaatst.

Rondom het binnenterrein van blok 8 wordt de gevels uitgevoerd in licht metselwerk, bij blok 7 wordt gebruik gemaakt van bruin genuanceerd metselwerk (horizontaal gemetseld), bij de entree en de bovenbouw wordt dezelfde steen verticaal gemetseld. Blok 6 krijgt ook rondom het lichte metselwerk voorzien van een donkere plint.

Langs de galerijen worden Cedral Click gevelstroken geplaatst. In de tinten klei en zwart.

De grondgebonden woningen worden uitgevoerd in een grijs genuanceerde steen, evenals de stadsmuur. De stadsmuur zelf sluit nu weer aan op de voorgevel van de rij woningen en is voorzien



van een aantal penanten, groenmogelijkheden en een rollaag. Door de rollaag is de muur nu 3,30m hoog.

De kopgevel waar de stadsmuur op aan sluit krijgt een extra gevelopening.

De commissie heeft op basis van de aangeleverde afbeeldingen van de gekozen stenen geen bezwaar tegen de materialen en ook niet tegen die van de stadsmuur, deze voldoen aan het BKP. De muur kan een meerwaarde worden voor het project.

De verlichting wordt nog besproken, de commissie wijst erop dat zowel in de straat met de stadsmuur als op de binnenterreinen de verlichting niet bij de woningen naar binnen dient te schijnen en dient aan te sluiten bij de kleinschaligheid van de steeg. Zij vraagt hiervoor aandacht. Omdat de binnenterreininrichtingen zeer stenig zijn vraagt de commissie ook aandacht voor de beperking van galm op de gevels hier.

Concluderend kan de commissie akkoord gaan met de aanvraag, de uitgewerkte tekeningen hebben voldaan aan de gestelde verwachtingen.

Zij vraagt nog aandacht voor het onderhoud van de tijdelijke straatwand, de uitwerking van het verlichtingsplan en de akoestiek op het binnenterrein.

Advies Akkoord"

De omgevingsvergunning kan gelet hierop worden verleend.

Bouwbesluit

Brandveiligheid

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

De Veiligheidsregio heeft het volgende geadviseerd:

Op uw verzoek heb ik een brandveiligheidsadvies opgesteld ten behoeve van de aanvullende stukken bij de eerdere aanvraag omgevingsvergunning, onderdeel bouwen. De aanvraag betreft het nieuw bouwen van een 3-tal woongebouwen (blok 6, 7 en 8) en een aantal grondgebonden woningen. Deze zijn door mij getoetst op het niveau van nieuwbouw. Uit de aanvraag en vooral ook de reactie van FAZO-architecten (26-05-2021) blijkt voldoende dat er aan de brandveiligheidsvoorschriften wordt voldaan. Ik adviseer u de vergunning op basis van de ingediende stukken af te geven. Aanvullend wil ik u wijzen op de volgende zaken.

- Blok 7: Het afnamepunt van de droge blusleiding op de 1e , 2e en 3e verdieping (as 7G) moet op deze verdiepingen buiten het trappenhuis geplaatst worden. Uit de reactie van FAZO blijkt dat de definitieve positie in overleg met de brandweer zal worden bepaald. **Deze werkwijze is akkoord op voorwaarde dat het betreffende overleg tijdig plaats zal vinden.**



- Blok 8: Bij controle van de betreffende doorsnede tekeningen blijkt de hoogste verdiepingvloer inderdaad beneden de 20 meter te liggen. Een brandweerlift is daarom niet vereist. Wel is in de tekeningen herkenbaar dat in de voorportalen/sluisen van de vluchtrappen, aan de west- en oostzijde van het gebouw, aankoppelpunten van een droge blusleiding (DBL) worden geplaatst. Ondanks dat de DBL niet vereist is vanwege de gebouwhoogte zal deze voorziening nodig zijn vanwege de inzetdiepte voor de brandweer. De DBL aankoppelpunten mogen niet verplaatst worden uit het voorportaal naar het trappenhuis. Dit om rookverspreiding naar het betreffende trappenhuis zo lang mogelijk te voorkomen.

Constructieve veiligheid

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

Bouwfysica

De activiteit is door de bouwfysicus van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de bouwfysische voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Het advies luidt als volgt:

“Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit 2012, onder voorwaarde dat de in het Rapport Nieman Nr: 20191056/21579 gestelde uitwerkingen in hoofdstuk 3.7- 3.9 en 3.10 voor aanvang van de bouw ter goedkeuring aan de afdeling Bouwfysica van de Gemeente Haarlem worden aangeboden.”

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Overige voorschriften

De activiteit is door de planbeoordelaar van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de overige voorschriften van het Bouwbesluit 2012. De planbeoordelaar heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.



Bouwverordening

Bodem

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

“Op basis van het aanwezige, door een gecertificeerd bureau opgesteld, bodemonderzoeksrapport is geconcludeerd dat er ter plaatse van het bouwwerk geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Uitgestelde inwerkingtreding (artikel 6.2c, eerste lid, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) is daarom niet aan de orde. Het bevoegd gezag Wet Bodembescherming is akkoord met het afgeven van de omgevingsvergunning.”

Overige voorschriften

De activiteit voldoet aan de overige voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening.

CONCLUSIE

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

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit, als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, niet voldoet aan de in artikel 2.12 van de Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Onder verwijzing naar de toets aan het bestemmingsplan “Slachthuisbuurt Zuidstrook die staat beschreven bij de overwegingen van de activiteit bouwen van deze beschikking merken wij op dat de aangevraagde bouwactiviteit in strijd is met de artikelen 4,5,8,9,10,11 en 13 van de bij dit bestemmingsplan behorende voorschriften.

Deze strijdigheid kan niet worden opgelost met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking. De strijdigheid valt ook niet onder de bij algemene maatregel van bestuur (Bor) aangewezen gevallen.

Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren, tenzij de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De activiteit is voorgelegd aan de afdeling Omgevingsbeleid, team Stedenbouw en planologie. Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Het advies luidt als volgt:

“OVERWEGINGEN / MOTIVERING



De aanvraag betreft de ontwikkeling van 297 woningen aan de J.J. Hamelinkstraat. Dit bouwplan is tot stand gekomen uit de stedenbouwkundige visie “Slachthuisbuurt Zuidstrook”, en is in overleg met afdeling Omgevingsbeleid en de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit begeleid tot de vergunningsaanvraag.

Het bouwplan wijkt op meerdere bouwvlakken en gronden af van het bestemmingsplan. Deze zijn in te zien in de bestemmingsplantoets.

De bouwblokken (VIII, VII, en VIa) liggen aan de Schipholwegzijde in het verlengde van de reeds gerealiseerde en nog uit te voeren blokken uit de stedenbouwkundige visie. Aan de noordzijde van de bouwblokken is de aansluiting gezocht in volume en bouwhoogte met de bebouwing in de Slachthuisbuurt.

Om een juiste balans te vinden tussen het beoogde programma, volume, ruimtelijke inpassing, woonkwaliteit, parkeervraag, het straat- en bebouwingsbeeld, en de kwaliteit van de openbare ruimte, zijn bouwblokken tot stand gekomen die afwijken van de bouwvlakken uit het bestemmingsplan. Gekozen is voor een autoluw en smaller straatprofiel met een centraal pleintje aan de J.J. Hamelinkstraat om daarmee meer lucht en ruimtelijkheid in de binnenterreinen te behalen. Hiermee worden ook directe zichtrelaties van openbare ruimten naar bergingen en parkeerplekken vermeden.

De bezonningsstudie laat de schaduwwerking zien van de bestaande volumes, volumes uit het vastgestelde bestemmingplan en de nieuwe voorgestelde bouwblokken. Uit deze studie is op te maken dat de schaduwwerking van de volumes uit het bestemmingsplan en de gewijzigde bouwblokken conform de aanvraag, nauwelijks een verschil heeft m.b.t. het effect op de omgeving.

In het traject naar de omgevingsvergunning is rekening gehouden met de aangrenzende ontwikkeling rondom blok VI (Schipholweg 5) en is, tot zover mogelijk, geanticipeerd op de plannen in het kader van ‘Haarlem Nieuw Zuid’. Blok VI wordt gefaseerd uitgevoerd waarbij rekening wordt gehouden om in een later stadium aan te sluiten op de rooilijn van de achterkant van de Kimmanlocatie. In het plan is hiervoor een tijdelijke ¿natuur inclusieve wand¿ opgenomen die met een andere omgevingsvergunning wordt aangevraagd.

Het bouwplan levert een bijdrage aan de woningbouwambities van de gemeente en zorgt volumetrisch en architectonisch voor een gunstige schakel tussen de kleinschalige (jaren- ¿30) laagbouw in de Slachthuisbuurt, en het stedelijke milieu aan de Schipholweg.

Alles overwegend wordt geadviseerd om mee te werken met de vergunningsaanvraag.”

Tevens is er advies gevraagd bij de afdeling openbare Ruimte en Groen en Verkeer inzake de inrichting van de openbare ruimte.



Dit advies is positief en luidt als volgt:

ADVIES: Positief

Als gevolg van de ontwikkeling van het perceel aan de J.J. Hamelinkstraat, dient het bouwplan verkeerskundig beoordeeld te worden. Het betreft een beoordeling ten aanzien van de verkeersafwikkeling en verkeerscirculatie op het terrein.

Het college kan een aanvraag voor omgevingsvergunning uitweg/inrit te weigeren:

- a. ter voorkoming van gevaar voor het verkeer op de weg;*
- b. indien de uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;*
- c. indien door de uitweg het openbaar groen op onaanvaardbare wijze wordt aangetast; of*
- d. indien er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.*

Beoordeling in- uitrit J.J. Hamelinkstraat

De volledige ontwikkeling J.J. Hamelinkstraat wordt op drie plaatsen ontsloten: via de Schalkwijkerstraat in het westen, de Graafschapstraat in het noorden en de Merovingenstraat in het oosten. De belangrijkste ontsluiting is die via de Merovingenstraat, aangezien deze via het kruispunt Schipholweg / Merovingenstraat in verbinding staat met de N205. De Merovingenstraat wordt aangesloten op de Schipholweg met een standaard inritconstructie. Deze en de te realiseren in- en uitrit van de Albert Heijn zijn getoetst met een rijcurvesimulatie. Hieruit blijkt dat beide in- en uitritten bruikbaar zijn.

Beoordeling verkeersgeneratie & verkeersafwikkeling

Ten behoeve van de analyse op de verkeersafwikkeling, verkeerskundig verkent door Bono Traffics, is de verkeersgeneratie van de J.J. Hamelinkstraat bepaald. De verkeersgeneratie is bepaald op basis van de juiste uitgangspunten.

In het kader van de volledige ontwikkeling van de J.J. Hamelinkstraat, is een studie uitgevoerd naar de verkeerskundige effecten. Hierbij is onderzoek gedaan naar de verdeling van het verkeer op het omliggende wegennet. Met behulp van de resultaten uit deze verkeerskundige verkenning, uitgevoerd door Bono Traffics, zijn uitgangspunten opgesteld voor het Definitief Ontwerp van de J.J. Hamelinkstraat. Hiermee is rekening gehouden in het DO met de verkeersafwikkeling op onder andere het kruispunt Merovingenstraat / Schipholweg.

Beoordeling verkeerscirculatie

In het huidige DO van de J.J. Hamelinkstraat zijn de interne wegen in het plangebied op bepaalde plekken slechts 4,0 meter breed vormgegeven. Dit zijn echter éénrichtingswegen en zijn hierdoor breed genoeg vormgegeven. Ook voor de interne verkeerscirculatie is uitgegaan van de resultaten afkomstig uit de verkeerskundige verkenning van Bono Traffics.



in de bouwblokken en 103 parkeerplaatsen in de openbare ruimte ten behoeve van de nieuwbouwwoningen.

De aanvrager/gemachtigde heeft voor de volledige ontwikkeling een parkeerbalans laten opstellen door Bono Traffics, welke als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing is aangeleverd (bijlage 4). Uit de parkeerbalans valt af te lezen dat de ontwikkeling J.J. Hamelinkstraat gedurende het maatgevende moment (werkdagavond) beschikt over een parkeervraag van $(119,3 + 71,2 = \text{afgerond})$ 191 parkeerplaatsen. Met een totaal aanbod van 191 parkeerplaatsen lijkt de ontwikkeling te voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

De parkeerbalans (bijlage 4) is echter aangeleverd exclusief een bijbehorende notitie. In een dergelijke notitie worden de in de parkeerbalans gehanteerde uitgangspunten benoemd en onderbouwd. Zonder een dergelijke onderbouwing is onvoldoende informatie beschikbaar om een gedegen advies te kunnen formuleren. De parkeerbalans is niet akkoord, vanwege de volgende ontbrekende of onduidelijke aspecten:

- Voor de studio's voor jongeren is uitgegaan van het CROW parkeerkcijfer voor de functie 'Tiny House'. Dit is echter niet conform de gemeentelijke beleidsregels parkeernormen. Bij een afwijking van het gemeentelijke beleid is een bijbehorende onderbouwing nodig alvorens hier een positief advies op wordt gegeven. Wij adviseren u een onderbouwing aan te leveren waarom het CROW parkeerkcijfer voor 'Tiny Houses' hier van toepassing is.*
- In de parkeerbalans wordt uitgegaan van gereserveerde parkeerplekken. Het is echter niet duidelijk waar deze plekken gerealiseerd worden en op welke manier deze parkeerplekken worden gereserveerd. Wij adviseren u hierbij een onderbouwing aan te leveren.*
- In de parkeerbalans wordt uitgegaan van parkeercapaciteit in bouwblokken (niet gereserveerd) en in de openbare ruimte. Wat betreft de capaciteit in de bouwblokken ontbreekt een onderbouwing of deze parkeercapaciteit enkel bruikbaar is voor bewoners of ook voor bezoekers. Mochten de parkeerplaatsen in de bouwblokken alleen toegankelijk zijn voor bewoners, is het niet mogelijk aanwezigheidspercentages toe te passen op de bewonersparkeervraag. De parkeercapaciteit in de bouwblokken is dan namelijk niet geschikt voor dubbelgebruik. Wij adviseren u aanvullende informatie aan te leveren wat betreft de capaciteit in de bouwblokken.*

Kort samengevat vragen wij u dus een parkeerkundige onderbouwing aan te leveren waarin de gehanteerde uitgangspunten duidelijk staan omschreven en onderbouwd.

Het college is niet bevoegd om medewerking te verlenen."

De omgevingsvergunning moet, gelet op artikel 2.10 lid 1 onder b van de Wabo, dan ook worden geweigerd.



Naar aanleiding van bovenstaand advies zijn er aangepaste stukken aangeleverd welke opnieuw ter beoordeling zijn voorgelegd aan de adviseur parkeervoorzieningen van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer.

Het advies luidt als volgt:

“ADVIES: Positief

BEOORDELING PARKEREN

De in het bestemmingsplan opgenomen “beleidsregels parkeernormen” verlangen 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 in de beleidsregels opgenomen tabel parkeernormen. Voor de weging per dagdeel wordt aangesloten bij de door het CROW ontwikkelde aanwezigheidspercentages.

Het adres ligt in de rest bebouwde kom. In het gebied is geen sprake van gereguleerd parkeren. Omdat het adres niet in een vergunningengebied ligt, kan er geen vrijstelling worden (aan)gevraagd bij het realiseren van woningen aan de J.J. Hamelinkstraat. In dit gebied geldt de eis om toenames van de parkeerbehoefte zoveel mogelijk op te vangen op eigen terrein of door extra parkeerplaatsen te realiseren in de openbare ruimte.

Conform het bouwplan betreft de volledige ontwikkeling J.J. Hamelinkstraat drie bouwblokken die ruimte bieden aan 277 appartementen. Naast de realisatie van deze drie bouwblokken worden er ook 26 grondgebonden woningen gerealiseerd. Het volledige plan houdt rekening met 93 parkeerplaatsen in de bouwblokken en 103 parkeerplaatsen in de openbare ruimte ten behoeve van de nieuwbouwwoningen. In de bouwblokken worden 68 parkeerplaatsen gereserveerd voor bewoners. De overige (103 - 68 =) 35 parkeerplaatsen zijn voor zowel bewoners als bezoekers bruikbaar. Deze parkeerplaatsen zijn dus geschikt voor dubbelgebruik.

De aanvrager/gemachtigde heeft voor de volledige ontwikkeling een parkeerbalans laten opstellen door Bono Traffics, welke als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing is aangeleverd. Deze parkeerbalans is ook afgestemd met de gemeente Haarlem en waar nodig aangepast. Uit de parkeerbalans valt af te lezen dat de ontwikkeling J.J. Hamelinkstraat gedurende het maatgevende moment (werkdagavond) beschikt over een parkeervraag van (119,3 + 69,8 = afgerond) 189 parkeerplaatsen. Met een totaal aanbod van 196 parkeerplaatsen lijkt de ontwikkeling te voorzien in voldoende parkeerplaatsen en is er sprake van een overschot van 7 parkeerplaatsen.

De ontwikkeling aan de J.J. Hamelinkstraat beschikt over voldoende parkeercapaciteit om de parkeervraag op te kunnen vangen. Het advies aan het college is dus om medewerking te verlenen.



In aanvulling op het parkeeradvies merken wij het volgende op. Er worden 161 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Daarvan zijn 68 parkeerplaatsen gereserveerd. Deze worden gekoppeld aan een specifieke woning. De overige 93 parkeerplaatsen zijn vrij te gebruiken door de bewoners en bezoekers van de bouwblokken en de grondgebonden woningen. Daarnaast zijn er 103 parkeerplaatsen in de openbare ruimte die te gebruiken zijn door de bewoners en bezoekers. Het totaal aantal beschikbare parkeerplaatsen komt daarmee op 264, waarvan 68 zijn gereserveerd en gekoppeld aan een specifieke woning (68 woningen). De overige 196 parkeerplaatsen zijn vrij toegankelijk voor de bewoners en bezoekers van de bouwblokken en de grondgebonden woningen.

Het college is bevoegd om medewerking te verlenen en is gelet op het bovenstaande van mening dat er in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien. De omgevingsvergunning kan gelet hierop dan ook worden verleend.

BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN

Termijn

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Algemene wet bestuursrecht vanaf 20 juli 2021 tot en met 30 augustus 2021 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode konden belanghebbenden zienswijzen tegen de ontwerpbeschikking indienen.

Zienswijzen

Tijdens deze termijn zijn zienswijzen ontvangen van de bewoners van Gouwstraat 46 en Gouwstraat 34.

De zienswijzen berusten, kort samengevat, op de volgende gronden:

1. De omwonenden zijn onvoldoende geïnformeerd over de nieuwbouwplannen. Tijdens de inloopbijeenkomsten zijn alleen vage tekeningen en een filmpje gepresenteerd. Een maquette ontbrak.
2. De omwonenden worden niet actief geïnformeerd over de terinzagelegging van bouwplannen, maar moeten zelf zorgen dat ze bijvoorbeeld via een app op de hoogte blijven.
3. Het was lastig om inzage te krijgen in de volledige stukken. Via de mail ontving men maar een beperkt aantal stukken. Bovendien zijn er veel stukken, waardoor het tijd kost om deze te bestuderen.
4. De bezonningsstudie was lastig te lezen. Er ontbreekt een aantal maanden van het jaar. Bovendien gaat de bezonningsstudie niet uit van de bestaande situatie. Uit de bezonningsstudies blijkt dat de omwonenden minder zonlicht in huis zullen krijgen. Dit heeft ook effect op de beplanting en zorgt ervoor dat de verwarmingskosten voor de omwonenden toe zullen nemen.



5. In het ontwerpbesluit wordt wel aandacht besteed aan de aansluiting van de grondgebonden woningen met de omgeving, maar niet op de verhouding tussen de geplande hoogbouw en de daarachterliggende eengezinswoningen.
6. Het accent wordt teveel gelegd op nieuwbouw en er wordt te weinig rekening gehouden met de gevolgen voor de bestaande wijk.
7. Er zijn nestkasten gemaakt voor de gewone dwergvleermuis en de huismus. De nestkasten voor de huismus worden maar beperkt gebruikt, zodat verplaatsing overwogen moet worden. Bovendien is een deel van de nestkasten inmiddels verdwenen. De nestkasten voor de gewone dwergvleermuis zijn nog wel aanwezig, maar het is lastig waar te nemen of deze gebruikt worden. Geadviseerd wordt de kanttekeningen op bladzijde 10 van het rapport Notitie Inventarisatie en plaatsing vleermuiskasten en huismuskasten locatie Hamelinkstraat zijn terecht en moeten overwogen worden.
8. Het aantal huismussen zal afnemen wanneer de plannen worden uitgevoerd zoals deze nu zijn ingediend. Het verdient aanbeveling om bij de grondgebonden woningen voorzieningen te treffen voor een zogenaamde vogelvrije.
9. Het is onduidelijk waar de transformatorruimte komt en waarom in de ruimten daarnaast geen personen onder de 18 jaar gehuisvest mogen worden.

Reactie van de aanvrager

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

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

1. De gemeente heeft de gebruikelijke procedure voor de terinzagelegging van de stukken en de kennisgeving van de omwonenden gevolgd.
2. De aanvraag voldoet aan de indieningsvereisten en bestaat daardoor uit een groot aantal stukken.
3. De aanvrager heeft vanaf 2017 de bewoners, omwonenden en de wijkraad geïnformeerd over de nieuwbouwplannen. In 2019 en begin 2020 zijn er fysieke inloopbijeenkomsten geweest. Hierbij zijn de vragen van de omwonenden beantwoord en is een digitale maquette gepresenteerd. In februari 2021 zijn de betrokkenen geïnformeerd over de stand van zaken en de voorgenomen start van de sloop.
4. De bouwplannen passen bijna volledig binnen het bestemmingsplan.
5. Op 21 december zal er inderdaad minder zon in de tuin komen. Dit blijkt ook uit de bezonningsstudie. Op deze dag is er de zonnestand het laagst.
6. Het klopt dat de nieuwbouw niet volledig wordt gebouwd op de plek van de bestaande bebouwing en dat de nieuwbouw hoger zal worden dan de bestaande bebouwing.
7. De bezonningsstudie wordt gedaan voor vaste momenten in het jaar en maakt een vergelijking tussen de hoogte volgens het bouwplan en het bouwplan.



8. De tijdelijke huisjes zijn aanwezig bedoeld om de huismus en de gewone dwergvleermuis te verleiden tot een ander broed- en winterverblijf tijdens de sloop van de bestaande bebouwing. Als blijkt dat een aantal van deze tijdelijke huisjes is verwijderd, zal in overleg met de ecooloog worden besproken of en waar nieuwe tijdelijke huisjes moeten worden opgehangen. In de definitieve situatie zijn diverse huisjes opgenomen, overeenkomstig het advies van de ecooloog.
9. Het slopen van de huidige woningen vindt zorgvuldig en in overeenstemming met de adviezen van deskundigen plaats.
10. De nieuw te bouwen woningen worden particulier verkocht, zodat de aanvrager geen invloed heeft op de voorzieningen die de nieuwe bewoners zullen handhaven en/of aanbrengen qua beplanting en vogelhuisjes. De aanvrager is bereid de suggestie van een vogelvide mee te geven aan de kopers van de woningen.
11. Er is een ontheffing afgegeven en de aanvrager volgt de voorwaarden die aan deze ontheffing zijn verbonden.

Beoordeling van de ingediende zienswijzen

Algemene overwegingen

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

Er wordt tweejaarlijks onderzoek gedaan naar wonen in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Uit het laatste onderzoek Wonen in de MRA in perspectief (te raadplegen via <https://data.amsterdam.nl/dossier/wonen>) blijkt dat het woningtekort in de MRA nog steeds groot is, met name in de sociale- en middenhuur en koopsector tot € 409000. Dit tekort is opgelopen ten opzichte van 2017.

Meer specifiek voor de regio Zuid-Kennemerland/IJmond geldt dat ook hier sprake is van een tekort aan woningen. Uit de Raming Woningbehoefte 2019 (gebaseerd op het woningbehoefteonderzoek Wonen in de MRA 2019) blijkt dat er in 2030 in Haarlem 8.000 woningen meer nodig zijn ten opzichte van het aantal woningen in 2019 om het huidige woningtekort te laten afnemen. Voor 2040 gaat het om 13.000 woningen om het huidige woningtekort te laten afnemen. Deze raming staat los van het huidige tekort, maar is gebaseerd op demografische ontwikkelingen. In deze demografische prognose is rekening gehouden met migratie en met bouwcapaciteit. Wanneer niet wordt voorzien in deze behoefte, loopt de spanning op de woningmarkt verder op. Tekorten leiden tot prijsstijgingen in de koopsector en vrije huursector en tot langere wachttijden voor een sociale huurwoning. De woningvoorraad dient dan ook te groeien, waarbij ook voor de komende jaren een forse woningproductie gewenst is. Er zijn dan ook regionaal afspraken gemaakt over het woningbouwprogramma in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond (het Regionaal Actieprogramma Wonen).

Het uitbreiden van de woningvoorraad betekent in Haarlem dat binnenstedelijk moet worden gebouwd. Om dat te realiseren moeten verschillende gebiedsopgaven worden gecombineerd, zoals het behouden en waar nodig vergroten van de stedelijke kwaliteit en het vergroten van de duurzaamheid. De nieuwbouwprojecten zullen daarbij worden ingepast in de reeds bestaande



omgeving, waarbij enerzijds acht wordt geslagen op de bestaande omgeving, maar anderzijds ook wordt voorzien in het uitbreiden van de woningvoorraad. Het gaat daarbij zowel om het toevoegen van sociale huurwoningen als het vergroten van de doorstroommogelijkheden op de woningmarkt.

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in de Woonvisie 2021-2025, zoals deze op 6 april 2021 door de gemeenteraad van Haarlem is vastgesteld. In deze Woonvisie en de bijbehorende stukken wordt het bovenstaande nader toegelicht, zodat voor meer informatie naar deze stukken wordt verwezen.

Deze zijn te vinden via [Raad 06 april 2021 19:30:00, Gemeente Haarlem](#).

Overwegingen ten aanzien van het bouwplan

Haarlem Oost is het meest gevarieerde stadsdeel van Haarlem. Het gebied kent een aantal vooroorlogse arbeiderswijken met een sterk stedelijk karakter die dicht tegen het centrum aanliggen, zoals de Slachthuisbuurt. Het woningaanbod is relatief eenzijdig. Op de locatie van het bouwplan waren 148 bestaande sociale huurwoningen aanwezig. Deze zijn inmiddels gesloopt. Het nu voorliggende bouwplan voorziet in 198 sociale huurwoningen, 42 vrije sector huurappartementen, 31 vrije sector huurwoningen en 26 vrije sector grondgebonden koopwoningen. Het bouwplan voorziet daarmee zowel in het uitbreiden van het aantal sociale huurwoningen als in het vergroten van de diversiteit op de Haarlemse woningmarkt. Het bouwplan is dan ook in overeenstemming met de gemeentelijke Woonvisie.

Het toevoegen van woningen betekent in Haarlem dat er sprake is van verdichting, omdat er extra woningen in bestaand stedelijk gebied worden gebouwd. Verdichting brengt kansen met zich mee voor kwaliteitsverbetering, maar raakt vanzelfsprekend ook het woongenot van de omwonenden. Wij zijn ons hiervan bewust en maken dan ook telkens een afweging tussen het belang van de omwonenden en het belang bij de realisatie van extra woningen binnen Haarlem. Daarom besteden wij uitgebreid aandacht aan het behoud van het woon- en leefklimaat, onder meer door de openbare ruimte en de kwaliteit van de openbare ruimte rondom het bouwplan bij de ontwikkeling te betrekken. Het woon- en leefklimaat wordt immers niet alleen bepaald door de bebouwing, maar ook door de kwaliteit van de ruimtes daaromheen. Ook voor dit gebied heeft het college een definitief ontwerp vastgesteld voor de openbare ruimte. Daarbij wordt voorzien in een kwalitatief hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte, dat aansluit op het nu voorliggende plan, het reeds gerealiseerde deel van de Slachthuisbuurt Zuidstrook ten oosten van de Merovingenstraat (blok 1 t/m 5) en dat rekening houdt met het gewijzigde stedenbouwkundige plan van Elan Wonen en de komst van Albert Heijn.

Daarnaast wordt vanzelfsprekend ook in breder verband gekeken naar het behoud en waar nodig het verbeteren van het woon- en leefklimaat in de Haarlemse wijken. Dit hangt niet zozeer samen met één concreet bouwplan, maar vloeit voort uit de totale opgaven voor een gebied. Omdat dit de reikwijdte van deze aanvraag te buiten gaat, zullen wij hier niet verder op ingaan, maar wij hechten er wel aan op te merken dat ook ruimer dan alleen bij concrete bouwplannen naar de leefbaarheid wordt gekeken.

Relatie met de Wet natuurbescherming



De bescherming van inheemse vogels en andere beschermde dier- en plantensoorten is geregeld in de Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming bevat een algemene zorgplicht en daarnaast een aantal verboden handelingen. Uitzonderingen op de verboden zijn onder strikte voorwaarden mogelijk. Daarvoor is een ontheffing nodig van Gedeputeerde staten van de provincie Noord-Holland. Er bestaan daarnaast verschillende vrijstellingsregelingen, o.a. voor werkzaamheden die aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig door het Ministerie goedgekeurde gedragscodes.

De Wet natuurbescherming wordt daarmee uitgevoerd door de provincie. De gemeente Haarlem is in het kader van de Wet natuurbescherming geen bevoegd gezag en ziet daarom ook niet toe en mag ook niet toezien op handhaving van deze regelgeving.

De provincie Noord-Holland heeft op 10 september 2019 een ontheffing verleend op grond van de Wet natuurbescherming voor de uitvoering van de sloop- en bouwwerkzaamheden op deze locatie. Aan deze ontheffing zijn algemene en specifieke voorschriften verbonden ten aanzien van de huismus en de gewone dwergvleermuis. De houder van de ontheffing is verplicht om deze voorschriften op te volgen. De omgevingsvergunning geeft geen recht om deze voorschriften opzij te zetten. Overigens is de gevraagde omgevingsvergunning ook niet in strijd met de door de provincie afgegeven ontheffing.

Zienswijze omtrent de informatie voorafgaand aan de aanvraag

De wijze waarop omwonenden voorafgaand aan de aanvraag door de initiatiefnemer zijn geïnformeerd, staat los van deze procedure. Het vormt geen onderdeel van de toetsing van de aanvraag. Wij kunnen deze zienswijze daarom niet bij de verdere beoordeling van de aanvraag betrekken. Dat neemt niet weg dat wij hebben geconstateerd dat er informatiebijeenkomsten hebben plaatsgevonden, maar dat deze niet hebben voldaan aan de verwachting van de indiener van de zienswijze. Het is echter aan de initiatiefnemer om te bepalen op welke wijze de informatie wordt verstrekt en het is bij grotere bouwprojecten over het algemeen lastig om een vorm te vinden die bij alle omwonenden op instemming kan rekenen.

Zienswijze omtrent de procedure en de inzage van de stukken

De Algemene wet bestuursrecht en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht gaan ervan uit dat de stukken ter visie worden gelegd bij de gemeente. Belangstellenden kunnen de stukken dan bij de balie komen inzien. De kennisgeving van deze tervisielegging vindt plaats via een algemene kennisgeving.

In een verder verleden werden deze kennisgevingen geplaatst in een huis-aan-huiskrant. Deze wijze van kennisgeven was weliswaar in overeenstemming met de wet, maar stuitte op een aantal bezwaren. Mensen met een nee-nee-sticker werden niet bereikt. Er was geen zoekfunctie en men kon tijdens vakanties geen kennis nemen van de inhoud van de Stadskrant. Bovendien moest men zelf op zoek naar een Stadskrant, indien deze om welke reden dan ook niet was bezorgd.



Sinds 2014 plaatst de gemeente Haarlem de kennisgevingen dan ook in een elektronisch Gemeenteblad. Hiermee wordt een groot deel van bovengenoemde nadelen ondervangen. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om een email-service in te stellen of om aan te melden bij de app Omgevingsalert. Men kan daarbij instellen over welke kennisgevingen men graag wordt geïnformeerd, waarna men deze automatisch ontvangt. Het is niet verplicht om gebruik te maken van deze app of van de e-mailservice, maar het voorkomt dat men kennisgevingen over het hoofd ziet.

In de periode voor corona is gebleken dat de meeste belangstellenden graag een afspraak maken voor het inzien van stukken om lange wachttijden te voorkomen. Het inzien van stukken vond daarom al een aantal jaren grotendeels op afspraak plaats. Daarnaast bestond de mogelijkheid van vrije inloop op daarvoor vastgestelde tijden.

Door de maatregelen rondom Covid-19 hebben wij de wijze van tervisielegging enigszins herzien. Zowel ter bescherming van de bezoekers als ter bescherming van onze medewerkers, hebben wij ingezet op het beperken van het aantal bezoekers bij de balie. Daarnaast hebben wij, in lijn met de landelijke maatregelen, het bezoeken van de balie alleen nog maar op afspraak mogelijk gemaakt om te voorkomen dat er op enig moment teveel mensen tegelijkertijd in de Publiekshal aanwezig zouden zijn.

Om het aantal bezoekers aan de balie te beperken, hebben wij als extra service de mogelijkheid geboden om een selectie van de stukken via de mail te ontvangen. Daarbij werden de meest relevante stukken gemaild. Het was en is helaas niet doenlijk om alle stukken te mailen. Daarnaast hebben wij, alhoewel niet wettelijk verplicht, de ontwerp-omgevingsvergunning en de ruimtelijke onderbouwing via www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal beschikbaar gesteld.

Indien iemand meer stukken in wil zien, kan hij een afspraak maken bij de balie. Bij de balie kunnen alle stukken worden ingezien. Daarbij geldt dat er bij een grote aanvraag inderdaad een groot aantal stukken ter inzage ligt. En dat het bij deze stukken vaak om deskundigenstukken gaat, waardoor deze lastig leesbaar kunnen zijn. Helaas is dit onvermijdelijk, ook al begrijpen wij dat dit als vervelend kan worden ervaren.

Zienswijzen ten aanzien van de bezonning

In het bestemmingsplan zijn de bebouwingsmogelijkheden opgenomen. Daarbij heeft een afweging plaatsgevonden tussen de belangen van de omwonenden en de belangen bij het bebouwen van de gronden. Als iemand het niet eens is met het bestemmingsplan of met onderdelen daarvan, kan hij beroep hiertegen instellen. Hiervoor staat een termijn. Als er binnen deze termijn geen beroep is ingesteld, is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Als het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, mag gebruik worden gemaakt van de bebouwingsmogelijkheden. In juridische zin is er dan sprake van bestaande bouwrechten.

Op het moment dat iemand meer wil bouwen dan het bestemmingsplan toelaat, moet worden beoordeeld wat de gevolgen daarvan zijn voor onder meer de bezonning. Er moet dan dus een vergelijking worden gemaakt tussen de situatie waarin de bestaande bouwrechten volledig zijn gebruikt (dat wat het bestemmingsplan mogelijk maakt) en de situatie waarvoor vergunning wordt



gevraagd. Om die reden wordt in een bezonningsstudie niet alleen gekeken naar de feitelijk bestaande situatie, maar ook naar de bestaande bouwrechten. Deze bestaande bouwrechten zijn immers onherroepelijk en mogen zonder meer worden gebruikt.

In een bezonningsstudie dient onderzoek te worden gedaan naar de volgende maatgevende momenten:

- 22 december: de dag dat de zon het laagst staat;
- 21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat;
- 21 maart: de dag dat de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 22 december en 21 juni in (zomertijd);
- 23 september: de dag dat de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 21 juni en 22 december in (wintertijd).

De volgende tijdstippen worden meestal gehanteerd: 9.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur, 18.00 uur. Op 21 december is 18.00 uur niet relevant, omdat de zon dan al onder is. In juni is 20.00 uur ook relevant.

In de bezonningsstudie zijn bovenstaande momenten en tijdstippen opgenomen, zodat deze studie voldoet aan de eisen.

Bij de beoordeling van de bezonningsstudie wordt uitgegaan van de vergelijking tussen de bestaande bouwrechten en hetgeen nu wordt aangevraagd.

De bezonningsstudie is opgesteld om de gevolgen van het afwijken van het bestemmingsplan voor de omgeving in kaart te brengen. Om deze reden wordt een vergelijking gemaakt tussen hetgeen volgens het bestemmingsplan mag worden gebouwd en hetgeen het bouwplan mogelijk maakt. De studie laat zien dat er tussen het huidige bestemmingsplan en de nieuwe situatie een klein verschil optreedt in de periode maart t/m juni en september t/m december. In de zomer en wintermaanden is er nauwelijks een verschil waar te nemen. De bezonning van de tuinen van de woningen aan de Gouwstraat krijgen hiermee voldoende zonlicht gedurende de dag. Er wordt ruimschoots voldaan aan de 'TNO lichte norm' (ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober). Wij achten dit in een stedelijke omgeving als de gemeente Haarlem toereikend.

Zienswijze ten aanzien van de aansluiting op de bestaande omgeving

Deze zienswijze heeft met name betrekking op de bouwhoogtes van de blokken 6, 7 en 8 langs de Schipholweg. Deze blokken worden hoger dan de hiervoor aanwezige bebouwing. Het bestemmingsplan laat op deze locatie echter bouwblokken met een minimale hoogte van 13 meter en een maximale hoogte van 23 meter toe. De toegestane hoogte van 23 meter kan tijdens deze procedure daarom niet meer ter discussie worden gesteld.

De afmetingen van de bouwblokken zijn bij de vaststelling van het bestemmingsplan tot stand gekomen door de afweging tussen het beoogde woonprogramma, volume, ruimtelijke inpassing, woonkwaliteit, parkeervraag, het straat- en bebouwingsbeeld, en de kwaliteit van de openbare ruimte.



Ter plekke van blok 7 en 8 gaat het huidige bestemmingsplan uit van halfopen U-vormige bouwblokken met een aansluiting op de openbare ruimte van de J.J. Hamelinkstraat. Om sociaal onveilige ruimtes, waar alleen achterkanten van woningen zijn georiënteerd, te voorkomen is gekozen om de bouwblokken te sluiten met volumes en een smalle straat waar voordeuren op zijn georiënteerd.

Ter plaatse van de nieuwe grondgebonden woningen aan de noordzijde van het plangebied heeft het contour met de huidige bestemming 'wonen' een lichte knik. In de nieuwe situatie worden heldere rooilijnen aangehouden die evenwijdig lopen aan de Gouwstraat en de J.J. Hamelinkstraat. Dit resulteert in een lichte afwijking van de rooilijn. De bestaande structuur van de Slachthuisbuurt, uiteraard met de toenemende woon- en parkeervraag, heeft geresulteerd in gesloten bouwblokken met: aan de Schipholweg een hogere stedelijke wand in het verlengde van de nieuwbouwblokken (II t/m V), en aan de J.J. Hamelinkstraat kleinere ondiepe woningen om de bouwblokken af te sluiten.

De grondgebonden woningen functioneren als schaalsprong tussen de hoogstedelijke wand met zeven lagen aan de Schipholwegzijde en de kleinschalige bebouwing van de Slachthuisbuurt. Deze schaalsprong is onderdeel van de stedenbouwkundige visie en is ook waar te nemen ter hoogte van blok II t/m V (Hannie Schaftstraat). De overgang van zeven naar drie bouwlagen wordt bij blok VII en VIII verzacht door de kapvorm (twee lagen met een mansardekap in plaats van drie rechte lagen).

Daarmee is het bouwplan daarom naar ons oordeel, voor zover het strijdig is met het bestemmingsplan, passend in de omgeving.

Zienswijze ten aanzien van de belangen van de omwonenden

De indieners van de zienswijzen maken zich zorgen over de effecten van het bouwplan voor hun woon- en leefklimaat. Hierover overwegen wij het volgende.

In het bovenstaande hebben wij toegelicht waarom het verdichten noodzakelijk is. Er is een dringende behoefte aan extra woningen binnen de gemeente Haarlem en de regio Zuid-Kennemerland en om aan deze behoefte te voldoen, is de bouw van extra woningen onontkoombaar. Het is daarbij eveneens onvermijdelijk dat deze woningen binnenstedelijk worden gebouwd. De realisatie van extra woningen zal daarom effecten hebben op het woon- en leefklimaat in de buurt.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan en het beoordelen van een verzoek tot het afwijken van het bestemmingsplan, vindt een belangenafweging plaats. Daarbij wordt vanzelfsprekend een groot gewicht toegekend aan de belangen van de omwonenden. Dit vindt zijn weerslag onder meer in de plaatsing van de bouwblokken in de ruimte en in de afstanden tussen de nieuwbouw en de bestaande bouw.

In dit bestemmingsplan is ervoor gekozen om de hogere bouwblokken langs de doorgaande weg te situeren en de lagere bebouwing langs het achterliggende woongebied. Daarmee ontstaat afstand tussen de hogere bebouwing en de al aanwezige lagere bebouwing, waardoor de effecten voor wat bijvoorbeeld bezonning en uitzicht zoveel mogelijk worden beperkt.



Dat wil niet zeggen dat deze gevolgen zich niet voor zullen doen. Deze gevolgen worden echter vrijwel volledig veroorzaakt door hetgeen het bestemmingsplan al aan bebouwing toelaat. Het bestemmingsplan is onherroepelijk en de daarin opgenomen bouwrechten kunnen daarom in deze procedure niet meer ter discussie worden gesteld. Bovendien merken wij dat er een afstand van ruim 20 meter zal bestaan (gevel tot gevel) tussen de woningen die het dichtst bij de woningen aan de Gouwstraat zijn gelegen tot aan de woningen van de indieners van de zienswijzen. De woningen die het dichtst bij de Gouwstraat zijn gelegen zijn de grondgebonden woningen (laagbouw). Een dergelijke afstand is niet ongebruikelijk en daarmee zeker voor een stedelijke omgeving aanvaardbaar. De hogere bouwblokken zijn gesitueerd langs de Schipholweg en daarmee op een dusdanig ruime afstand van de indieners van de zienswijzen, dat ook hier sprake is van een aanvaardbare situatie.

Daarnaast draagt het bouwplan naar ons oordeel bij aan een verbetering van de kwaliteit van het gebied en aan een vergroting van de diversiteit van de woningvoorraad. Dit wordt verder versterkt doordat ook de kwaliteit van de openbare ruimte zal worden vergroot.

Alles afwegend zijn wij daarom van mening dat de gevolgen van de nieuwbouw voor de omringende bebouwing aanvaardbaar is.

Zienswijzen ten aanzien van de huismus en de gewone dwergvleermuis

Deze zienswijzen hebben betrekking op de ontheffing die door de provincie in het kader van de Wet natuurbescherming is verleend. Deze ontheffing is onherroepelijk en kan daarom niet meer worden aangevochten. Indien men van mening is dat deze ontheffing niet wordt nageleefd, is het raadzaam hierover in eerste instantie in overleg te gaan met de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft in zijn reactie aangegeven bereid te zijn hiernaar te kijken. Wij adviseren de initiatiefnemer daarom deze punten op te pakken en de uitkomsten daarvan terug te koppelen aan de indiener van de zienswijze.

Omdat de gemeente Haarlem geen bevoegd gezag is in het kader van de Wet natuurbescherming, hebben wij geen bevoegdheden om handhavend op te treden of voorschriften op te leggen op dit punt.

Zienswijze ten aanzien van de transformatorruimte

De transformatorruimte zal in blok 8 worden gerealiseerd. Extra transformatorruimtes zijn noodzakelijk in verband met de energietransitie, maar er is in de openbare ruimte onvoldoende ruimte aanwezig om deze ruimtes allemaal op te vangen. Bovendien zou dat ten koste gaan van andere functies in de openbare ruimte, zoals groen. Om die reden is het realiseren van in pandige transformatorruimtes vanuit ruimtelijke overwegingen gewenst.

Transformatorruimtes kunnen een zeer beperkt risico vormen voor kinderen tot 15 jaar, als zij langdurig (dus ononderbroken en structureel een groot aantal uren per dag) verblijven binnen een magneetveld met een jaargemiddelde van meer dan 0,4 uTesla. Over het algemeen worden deze waarden niet bereikt. Als deze bereikt worden, dan is dat binnen een afstand van nul tot twee meter vanaf de transformatorruimte. Pas als het gebouw gerealiseerd is, kan daadwerkelijk worden gemeten of er binnen deze afstand sprake is van een dergelijk magneetveld.



Deze magneetvelden vormen geen risico voor personen van 15 jaar en ouder en een heel beperkt risico voor kinderen tot 15 jaar. Dat neemt niet weg dat wij het vanuit het oogpunt van voorzorg niet wenselijk vinden dat er kinderen tot 15 jaar langdurig naast een transformatorruimte kunnen verblijven, als bovengenoemde grens wordt overschreden. Om deze reden mag de woning die direct naast de transformatorruimte is gerealiseerd, alleen door meerderjarigen worden bewoond. Omdat het hier om een huurwoning gaat en de aanvrager van de vergunning ook de verhuurder van de woning is, kan de aanvrager van de vergunning hier ook daadwerkelijk op sturen. De aanvrager van de vergunning staat bovendien achter deze voorwaarde en er zijn voldoende huishoudens zonder minderjarigen, zodat deze woning verhuurbaar is en blijft.

De gemeente Haarlem loopt hiermee vooruit, aangezien er op dit moment (nog) geen regelgeving over dit punt is, maar regelgeving hierover wel wordt verwacht.

Conclusie

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

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 de omgevingsvergunning te weigeren.



BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 1 december 2020;
- Tekeningenlijst grondgebonden woningen, d.d. 19-3-2021;
- Tekeningenlijst blok 6, d.d. 19-3-2021;
- Tekeningenlijst blok 7, d.d. 19-3-2021;
- Tekeningenlijst blok 8, d.d. 19-3-2021;
- Documentenlijst grondgebonden woningen Nieman, d.d. 1-12-2020;
- Documentenlijst blok 6 Nieman, d.d. 1-12-2020;
- Documentenlijst blok 7 Nieman, d.d. 1-12-2020;
- Documentenlijst blok 8 Nieman, d.d. 1-12-2020;
- Documentenlijst Nieman brand, bouwfysica, geluid, d.d. 1-12-2020;
- Situatietekening bestaand, d.d. 19-3-2021;
- Situatietekening nieuw, d.d. 19-3-2021;
- Plattegronden begane grond grondgebonden woningen, blok 7, d.d. 19-3-2021;
- Tekening 1^e verdieping grondgebonden woningen blok 7, d.d. 19-3-2021;
- Tekening 2^e verdieping grondgebonden woningen blok 7, d.d. 19-3-2021;
- Tekening 3^e verdieping(dak) grondgebonden woningen blok 7, d.d. 19-3-2021;
- Woningtypes grondgebonden woningen, d.d. 1-12-2020;
- Gevelaanzichten grondgebonden woningen blok 7, d.d. 19-3-2021;
- Plattegronden begane grond grondgebonden woningen, blok 8, d.d. 19-3-2021;
- Tekening 1^e verdieping grondgebonden woningen blok 8, d.d. 19-3-2021;
- Tekening 2^e verdieping grondgebonden woningen blok 8, d.d. 19-3-2021;
- Tekening 3^e verdieping(dak) grondgebonden woningen blok 8, d.d. 19-3-2021;
- Doorsneden At/m H grondgebonden woningen, d.d. 19-3-2021;
- Gevelaanzichten grondgebonden woningen blok 8, d.d. 19-3-2021;
- Geveltekeningen grondgebonden woningen tpv vrijstaand, d.d. 19-3-2021;
- Plattegrond begane grond blok 6, d.d. 19-3-2021;
- Plattegrond 1^e verdieping blok 6, d.d. 19-3-2021;
- Plattegrond 2^e verdieping blok 6, d.d. 19-3-2021;
- Plattegrond 3^e verdieping blok 6, d.d. 19-3-2021;
- Plattegrond 4^e verdieping blok 6, d.d. 19-3-2021;
- Plattegrond 5^e verdieping blok 6, d.d. 19-3-2021;
- Plattegrond dak, blok 6, d.d. 19-3-2021;
- Geveltekeningen blok 6, d.d. 19-3-2021;
- Gevelaanzicht blok 6 en aansluiting met Albert Heijn, d.d. 19-3-2021;
- Plattegrond begane grond, blok 7, d.d. 19-3-2021;
- Plattegrond 1^e verdieping, blok 7, d.d. 19-3-2021;
- Plattegrond 2^e verdieping, blok 7, d.d. 19-3-2021;
- Plattegrond 3^e verdieping, blok 7, d.d. 19-3-2021;



- Plattegrond 4^e verdieping, blok 7, d.d. 19-3-2021;
- Plattegrond 5^e verdieping, blok 7, d.d. 19-3-2021;
- Plattegrond 6^e verdieping, blok 7, d.d. 19-3-2021;
- Plattegronden 7^e en 8^e verdieping blok 7, d.d. 19-3-2021;
- 2 stuks Geveltekeningen blok 7, d.d. 19-3-2021;
- Plattegrond begane grond, blok 8, d.d. 19-3-2021;
- Plattegrond 1^e verdieping blok 8, d.d. 19-3-2021;
- Plattegrond 2^e verdieping blok 8, d.d. 19-3-2021;
- Plattegrond 3^e verdieping blok 8, d.d. 19-3-2021;
- Plattegrond 4^e en 5^e verdieping blok 8, d.d. 19-3-2021;
- 2 stuks Geveltekeningen blok 8, d.d. 19-3-2021;
- Doorsneden A,B,C en D blok 8, d.d. 1-12-2020;
- Doorsneden A,B,C, d.d. 19-3-2021;
- Doorsneden A,B,C en D, d.d. 19-3-2021;
- Doorsneden A t/m H, d.d. 19-3-2021;
- Doorsnede E, d.d. 19-3-2021;
- Doorsnede J, d.d. 19-3-2021;
- Set detailtekeningen, d.d. 1-12-2020;
- Kleur- en materiaalstaat grondgebonden woningen, d.d. 1-12-2020;
- Kleur- en materiaalstaat exterieur blok 7, d.d. 1-12-2020;
- Set tekeningen toegankelijkheidssector blok 6, d.d. 19-3-2021;
- Set tekeningen toegankelijkheidssector blok 7, d.d. 19-3-2021;
- Set tekeningen toegankelijkheidssector blok 8, d.d. 19-3-2021;
- Overzicht parkeren, bergingen en fietsen blok 6, d.d. 19-3-2021;
- Overzicht parkeren, bergingen en fietsen blok 7, d.d. 19-3-2021;
- Overzicht parkeren, bergingen en fietsen blok 8, d.d. 19-3-2021;
- Overzicht parkeren, bergingen en fietsen grondgebonden woningen, d.d. 19-3-2021;
- Tekening standaard detail inritconstructie;
- Tekening inkoopruimte trafo, d.d. 21-06-2018;
- Tekening transformatorhuisje, d.d. 12-2011;
- Tekening inpandig transformatorstation, d.d. 1-11-2017;
- Principeschema opwekkingsinstallatie, d.d. 24-4-2020;
- Documentatie MuFerro;
- Constructieve uitgangspunten grondgebonden woningen, d.d. 25-9-2020;
- Constructieve tekening fundering grondgebonden woningen blok 7, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening 1^e verdiepingvloer grondgebonden woningen blok 7, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening 2^e verdiepingvloer grondgebonden woningen blok 7, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening 3^e verdiepingvloer grondgebonden woningen blok 7, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening fundering grondgebonden woningen blok 8, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening 1^e verdiepingvloer grondgebonden woningen blok 8, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening 2^e verdiepingvloer grondgebonden woningen blok 8, d.d. 1-12-2020;



- Constructieve tekening 3^e verdiepingvloer grondgebonden woningen blok 8, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening 1^e verdiepingvloer grondgebonden woningen, blok 7, d.d. 25-9-2020;
- Constructieve tekening 2^e verdiepingvloer grondgebonden woningen, blok 7, d.d. 25-9-2020;
- Constructieve tekening 3^e verdiepingvloer(dak) grondgebonden woningen, blok 7, d.d. 25-9-2020;
- Constructieve tekening gevel as GN en GO, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening gevel as GM, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening gevel as G26 en G28, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekeningen doorsnede as GK, GL, GL-GM, d.d. 25-9-2020;
- Constructieve tekening gevel as GH en doorsnede as GM, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening doorsnede as G06, G06-G07, G07, G34, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening doorsnede as G21, G21-G22, G24, d.d. 1-12-2020;
- Uitgangspuntenrapport blok 6, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening fundering blok 6, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening begane grondvloer blok 6, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening 1^e verdiepingvloer, blok 6, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening 2^e verdiepingvloer, blok 6, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening 3^e verdiepingvloer, blok 6, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening 4^e verdiepingvloer, blok 6, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening 5^e verdiepingvloer, blok 6, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening 6^e verdiepingvloer (dak), blok 6, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening wand NT-1 t/m NT-4, blok 6, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening doorsnede as 1 en 2 blok 6, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening doorsnede as 3 t/m 5 blok 6, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening doorsnede as 9 t/m 11 blok 6, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening doorsnede as 6 en 8 en gevel as 7 blok 6, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve 3D tekening blok 6, d.d. 1-12-2020;
- Uitgangspuntenrapport blok 7, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening fundering blok 7, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening begane grondvloer, blok 7, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening 1^e verdiepingvloer, blok 7, d.d. 25-9-2020;
- Constructieve tekening 2^e verdiepingvloer, blok 7, d.d. 25-9-2020;
- Constructieve tekening 3^e verdiepingvloer, blok 7, d.d. 25-9-2020;
- Constructieve tekening 4^e verdiepingvloer, blok 7, d.d. 25-9-2020;
- Constructieve tekening 5^e verdiepingvloer, blok 7, d.d. 25-9-2020;
- Constructieve tekening 6^e verdiepingvloer, blok 7, d.d. 25-9-2020;
- Constructieve tekening 7^e verdiepingvloer, blok 7, d.d. 25-9-2020;
- Constructieve tekening 8^e verdiepingvloer, blok 7, d.d. 25-9-2020;
- Constructieve tekening 9^e verdiepingvloer (dak), blok 7, d.d. 25-9-2020;
- Constructieve tekening doorsnede as 702a en 702b, d.d. 25-9-2020;
- Constructieve tekening doorsnede as 702 en 703, d.d. 1-12-2020;



- Constructieve tekening doorsnede as 702-703 en 704, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening doorsnede as 705 en 706, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening doorsnede as 707 en 708, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening doorsnede as 709 en 710, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening doorsnede as 711-a lift t/m 711d-lift, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening doorsnede as 711, 711-712, 712, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening doorsnede as 713 en 714, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening doorsnede as 715 en 716, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening doorsnede as 717 en 718, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening doorsnede as 718-719 en gevel as 723, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening gevel as 7A en doorsnede as 7B, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening doorsnede as 7b1, 7b2, 7c, d.d. 25-9-2020;
- Constructieve tekening doorsnede as 7C-7D, 7G, 7H, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening doorsnede 7E en 7F blok 7, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekeningen doorsnede 7I – 7K en 7K, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening Wand L1 t/m L4 tpv lift, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening doorsnede as 12, T1 en T2, d.d. 1-12-2020;
- 2 stuks Constructieve 3D-tekening blok 7, d.d. 1-12-2020;
- Uitgangspuntenrapport blok 8, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening fundering blok 8, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening begane grondvloer, blok 8, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening 1^e verdiepingvloer, blok 8, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening 2^e verdiepingvloer, blok 8, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening 3^e verdiepingvloer, blok 8, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening 4^e verdiepingvloer, blok 8, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening 5^e verdiepingvloer, blok 8, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening 6^e verdiepingvloer, blok 8, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening 7^e verdiepingvloer(dak), blok 8, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening doorsnede as 801 en 802, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening doorsnede as 803 en 804, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening doorsnede as 805 en 806, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening doorsnede as 807, 808 en 809, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening doorsnede as 810 en 811, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening doorsnede as 812 en 813, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening doorsnede as 814 en 815, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening doorsnede as 816 en 817, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening doorsnede 818 en 819, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening doorsnede 8E t/m 8H, d.d. 1-12-2020;
- Constructieve tekening doorsnede liftwanden tpv as 803, d.d. 25-9-2020;
- Constructieve tekening doorsnede liftwanden tpv as 811, d.d. 25-9-2020;
- Constructieve tekening gevel as 820, doorsnede as 819-820, 811-812, d.d. 1-12-2020;



- Constructieve tekening doorsnede 8D/801-804, 8D/802-804, 8D/819-820, d.d. 1-12-2020;
- 2 stuks Constructieve 3D-tekening blok 8, d.d. 1-12-2020;
- Ontwerptoelichting openbare ruimte, d.d. 21-10-2020;
- Bijlage D, blok 6, natuurinclusieve wand, d.d. 19-3-2021;
- Impressies verlichting en materialisatie, d.d. 22-3-2021;
- Kleur- en materiaalstaat interieurs blok 6,7 en 8, d.d. 1-12-2020;
- Overzicht woningtypen;
- Ruimtelijke onderbouwing, d.d. 5-3-2021;
- Bezonningsstudie, d.d. 18-2-2021;
- Documentenlijst rapportages Nieman, d.d. 1-12-2020;
- Rapportage bouwfysica blok 6, d.d. 1-12-2020;
- Rapportage bouwfysica blok 7, d.d. 1-12-2020;
- Rapportage bouwfysica blok 8, d.d. 1-12-2020;
- Rapportage brandveiligheid blok 6, d.d. 1-12-2020;
- Rapportage brandveiligheid blok 7, d.d. 1-12-2020;
- Rapportage brandveiligheid blok 8, d.d. 1-12-2020;
- Rapportage brandveiligheid en bouwfysica grondgebonden woningen , d.d. 1-12-2020;
- Rapportage geluidwering gevels, d.d. 1-12-2020;
- Installatietechnische input bouwaanvraag, blok 6, d.d. 1-12-2020;
- Installatietechnische input bouwaanvraag, blok 7, d.d. 1-12-2020;
- Installatietechnische input bouwaanvraag, blok 8, d.d. 1-12-2020;
- Installatietechnische input bouwaanvraag, grondgebonden woningen, d.d. 1-12-2020;
- Verkennend bodemonderzoek, d.d. 06-2019;
- Aanvullend bodemonderzoek/asfaltonderzoek, d.d. 09-2020;
- Parkeerbalans ontwikkeling Hamelinkstraat, d.d. 26-5-2021;
- Programma van Eisen in pandige middenspanningsruimte, d.d. 06-2018;
- Participatie- en communicatie aanpak;
- Notitie stikstof 06483-52760-01, d.d. 30-3-2020;
- Ontheffing Wnb, d.d. 10-9-2019;
- Onderzoek naar beschermde fauna, d.d. 14-11-2018;
- Notitie inventarisatie en plaatsing vleermuiskasten en huismuskasten, d.d. 22-7-2019;
- Documentatie steenstrips;
- Notitie gevelonderhoud en bewassing, d.d. 19-3-2021;
- Boominventarisatie, d.d. 13-2-2018;
- Reactie aanvullende gegevens, d.d. 14-12-2020;
- Foto's bestaande en omliggende bebouwing, d.d. 24-12-2020.