

Omgevingsvergunning en besluit hogere grenswaarden geluidsbelasting Schalkwijkerstraat 153 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. OV3120016-va01 te verlenen voor het onderstaande project.

Project

Er is onder nummer 2020-02872 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een gebouw met 22 appartementen en een parkeergarage op het perceel Schalkwijkerstraat 153 (het terrein op de hoek van de Schalkwijkerstraat met de J.J. Hamelinkstraat) te Haarlem. De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op de activiteiten bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Ontwerpbesluit Hogere waarde geluidsbelasting

Burgemeester en wethouders stellen, in verband met het bovenstaande project, daarnaast op grond van art. 110a van de Wet geluidhinder hogere waarden voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting vast vanwege het wegverkeerslawaaï aan de Schalkwijkerstraat en de Schipholweg ten behoeve van het te realiseren geluidsgevoelige gebouw.

Ter inzage

De omgevingsvergunning, inclusief het besluit hogere waarde geluidsbelasting en de bijbehorende relevante stukken liggen vanaf 1 april 2022 tot en met 13 mei 2022 ter inzage.

In verband met het coronavirus (COVID-19), kunt u de stukken per mail opvragen. 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 xxx 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.

Datum

Ons kenmerk 2020-02872

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

Onderwerp: Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 3 april 2020 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor nieuwbouw van 22 appartementen op het perceel Schalkwijkerstraat 153. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2020-02872.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 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 activiteit(en):

- 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 artikel 3 van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Zomerzone Zuid'.
- Gelet op artikel 110 van de Wet geluidhinder, hogere waarden van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vast te stellen voor de noordoostelijke, de noordwestelijke en de zuidwestelijke gevel tot maximaal 63 dB vanwege het wegverkeer aan de Schalkwijkerstraat en tot maximaal 54 dB vanwege het wegverkeer aan de Schipholweg.
- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1 Wabo om af te wijken van artikel 3.2.1 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeernormen Haarlem 2018" met gebruikmaking van artikel 3.2.4 van de voorschriften van hetzelfde plan.



Nog in te dienen gegevens

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

- Constructieve (detail-) berekeningen en tekeningen.

Beroepsmogelijkheid en inwerkingtreding

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

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

Dit beroepschrift moet ten minste de volgende gegevens bevatten:

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

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

Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan bij de rechtbank 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 beroepschrift. Wij wijzen u er op dat u voor de behandeling van uw verzoek voorlopige voorziening en/of beroepschrift griffierecht moet betalen.

Wijze van indienen

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

- Digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht/>. U moet daarvoor wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). U kunt op de genoemde site kijken voor de precieze voorwaarden.
- Per post. Het beroepschrift 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 3 april 2020 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: nieuwbouw van 22 appartementen.

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

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

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

Bevoegd gezag

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

Volledigheid

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

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

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

Zienswijzen en heroverweging

Van 21 januari 2022 tot en met 4 maart 2022 heeft de aanvraag, de ontwerpbesluiting 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 geen 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.

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 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 2020-02872;

- Alle brandveiligheidsvoorzieningen die staan beschreven in de reportages brandveiligheid die onderdeel zijn van de vergunning moeten conform deze rapportages worden uitgevoerd;

- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten digitaal of op papier op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012);

- Het bouwen, alsmede het bouwlawaai, moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit;

- Het bouwafval moet u scheiden in de volgende categorieën:
 - als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen als bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst.
 - teerhoudende dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - teerhoudend asfalt;
 - bitumineuze dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - niet-teerhoudend asfalt;
 - vlakglas, al dan niet met kozijn;
 - gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - dakgrind;
 - armaturen;
 - gasontladingslampen.

- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, indien de werkzaamheden niet gereed gemeld zijn (artikel 1.25 lid 3 Bouwbesluit 2012);

- De houder van de vergunning moet de gemeente Haarlem ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden schriftelijk in kennis stellen van de beëindiging van de werkzaamheden (artikel 1.25 lid 2 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar team Toezicht &



Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (vth@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2020-02872;

- 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;
- 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
- De feitelijke aanvang van ontgravingswerkzaamheden ten behoeve van een bodemsanering (in het kader van BUS-melding of regulier saneringsplan) moet ten minste vijf werkdagen voor aanvang van de ontgraving worden gemeld (artikel 2.1 Regeling uniforme saneringen en voorschrift bij beschikking op saneringsplan) bij het Meldpunt Bodem van de Gemeente Haarlem meldpuntbodem@haarlem.nl

Activiteit strijdig gebruik

- De 24 te maken parkeerplaatsen mogen uitsluitend ten behoeve van de bewoners (en hun bezoek) van de 22 appartementen gebruikt worden. Eén van de parkeerplaatsen is bestemd en moet bestemd blijven voor een deelauto, ten behoeve van de bewoners van de appartementen in het gebouw e.e.a. conform de stukken bij de aanvraag.
- Indien op enig moment in de toekomst voor dit gebied gereguleerd parkeren wordt ingevoerd, komen de bewoners van de 22 appartementen niet in aanmerking voor een parkeervergunning, of andere parkeerrechten (in welke vorm dan ook).



BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit bouwen

INLEIDING

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

TOETSING

Geldende bestemmingsplannen

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor de volgende bestemmingsplannen zijn vastgesteld:

- Reparatieplan C Haarlem 2020, vastgesteld op 22-04-2021;
- Reparatieplan B Haarlem 2019, vastgesteld op 21-11-2019;
- Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018, vastgesteld op 17-05-2018
- Slachthuisbuurt Zuidstrook, vastgesteld op 29-11-2012;
- Slachthuisbuurt Zuidstrook, vastgesteld op 20-01-2011.

Bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'.

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook' is vastgesteld door de gemeenteraad op 29 november 2012, onder nummer 2012/332792.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming 'Detailhandel' met de gebiedsaanduiding 'Wro zone wijzigingsgebied'. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 3 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

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

"De activiteit is in strijd met artikel 3 van het bestemmingsplan omdat woningen niet zijn toegestaan op de bestemming 'Detailhandel'.

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 3 van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

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

Wij hebben de aangevraagde activiteit aan de hiervoor genoemde uitzonderingen getoetst. De resultaten van deze toetsing staan beschreven bij de overwegingen van de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.



De omgevingsvergunning kan, gelet op artikel 2.10, lid 2 en 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo, op deze grond wel worden verleend.

Bestemmingsplan 'Parapluplan Beleidsnormen Parkeren Haarlem 2018'

Parkeren

De activiteit is door de adviseur parkeervoorzieningen van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer getoetst aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening inzake parkeren. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Het advies luidt als volgt:

“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 het schilgebied. In het gebied is het parkeren ongereguleerd. Door het bouwplan worden 22 nieuwbouwappartementen gerealiseerd. Door de ontwikkeling neemt de parkeervraag toe met $(8 \times 1,0 + 12 \times 1,3 + 2 \times 1,5 = 26,6 =)$ afgerond 27 parkeerplaatsen.

De aanvrager heeft aangegeven een deelauto te willen aanbieden aan de bewoners. 1 Deelauto vervangt 4 personenauto’s. Dit uitgangspunt is correct. Er is een heldere onderbouwing aangeleverd (d.d. 29-09-2020) waarin kenbaar is gemaakt welke deelauto-aanbieder is geselecteerd en op welke wijze de deelauto (duurzaam) aangeboden en beheerd wordt. Deze onderbouwing is akkoord.

Met de reductie van 4 parkeerplaatsen op de parkeervraag door het inzetten van een deelauto, die zelf ook een parkeerplaats nodig heeft, blijft er een parkeervraag over van 24 parkeerplaatsen. De aanvrager is voornemens om 24 parkeerplaatsen in een inpandige parkeergarage te realiseren. Deze parkeergarage biedt plaats aan zowel de bewoners als bezoekers. Deze parkeeroplossing voldoet.

Het college is bevoegd medewerking te verlenen.”

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

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 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 aangepaste tekeningen en de materialenstaat zijn aanwezig.



De commissie constateert dat de penanten gelijk getrokken zijn met de gevel en dat in de loggia's hout wordt toegepast.

De commissie heeft geen bezwaar en adviseert akkoord te gaan met de aanvraag.

Als aandachtspunt en overweging ten overvloede geeft de commissie mee dat de toe te passen lichte steen (onder andere bij de liftschacht) een bepaalde hardheid dient te hebben in verband met de te verwachten vervuiling. Advies: Akkoord”

Bouwbesluit

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. 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.

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, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. 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 sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming.

Door melder is een BUS-melding 'immobiel' ingediend waar het bevoegd gezag op 15 september 2020 mee ingestemd heeft (kenmerk OMB/2020/865415). De instemming heeft een geldigheidsduur van een jaar na indiening.

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.

De feitelijke aanvang van ontgravingswerkzaamheden ten behoeve van een bodemsanering (in het kader van BUS-melding) moet ten minste vijf werkdagen voor aanvang van de ontgraving worden gemeld (artikel 2.1 Regeling uniforme saneringen en voorschrift bij beschikking op saneringsplan) bij het Meldpunt Bodem van de Gemeente Haarlem meldpuntbodem@haarlem.nl”



De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

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 artikel 3 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.

Het advies luidt als volgt:

“De aanvraag betreft de ontwikkeling van een nieuw appartementencomplex op de hoek van Schalkwijkerstraat / J.J. Hamelinkstraat.

Dit bouwplan is tot stand gekomen uit een eerdere quick-scan, en is in samenspraak met afdeling Omgevingsbeleid en de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit begeleid tot de vergunningsaanvraag.

Het plangebied is gesitueerd op een locatie waar meerdere structuren, bouwensembles, en nieuwbouwprojecten bij elkaar komen. In het traject naar de omgevingsvergunning is rekening gehouden met de lopende ontwikkelprojecten langs de Schipholweg (Slachthuisbuurt Zuidstrook), en is geanticipeerd op de plannen in het kader van de 'Stadstafel Schipholweg 1', 'Knooppunt Buitenrust', en de plannen rondom 'Schipholpoort' en 'Toekanweg'.



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 aan de Schalkwijkerstraat, het hoogteaccent aan de Schipholweg, en op de woningtypologie van het ontwikkelproject 'Slachthuisbuurt Zuidstrook blokken 7&8 (J.J. Hamelinkstraat)'.

De oriëntatie van de woningen, entrees en blinde gevels, maken verdere ontwikkelingen ten oosten van dit bouwblok met de aansluiting op de beoogde bouwhoogtes mogelijk.

Het parkeren geschiedt op eigen terrein en is in pandig opgelost met een inrit op de meest zuidoostelijke hoek. Het subtiele hoekverschil tussen het trottoir en gevelrooilijn van de zuidgevel zorgt tevens voor meer ruimte en kwaliteit in de openbare ruimte.

Geadviseerd wordt om mee te werken aan de vergunningsaanvraag.”

De integrale ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van deze vergunning en wordt als bijlage aan deze vergunning verbonden (zie bijlage 4).

Wet geluidhinder, hogere waardebeleid

De activiteit is door de adviseur geluid getoetst aan de Wet geluidhinder. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. Het advies luidt als volgt:

“Het plan ligt aan een drukke weg. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï wordt overschreden, maar aan het Hogere waardebeleid van de gemeente Haarlem wordt voldaan. De slaapkamers liggen aan een rustige zijde van het gebouw, en er is een geluidluwe buitenruimte.”

CONCLUSIE

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



BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 3 april 2020;
- Aanmeldnotitie vorm-vrije m.e.r. beoordeling;
- Aerius calculator stikstofberekening aanlegfase;
- Aerius calculator stikstofberekening gebruiksfase;
- BUS melding;
- Doorsneden AA, BB, en CC;
- Doorsneden EE en DD;
- Impressie 1 bouwwerk;
- Impressie 2 bouwwerk;
- Impressie 3 bouwwerk;
- Klick melding;
- Kopie vergunning voor het maken van de parkeerkelder op het perceel Schipholweg 1;
- Materiaalstaat;
- Melding Immobiel BUS sanering;
- MPG berekening;
- Ontvangstbevestiging BUS melding;
- Rapport 352 10042020.WVLv1 akoestisch onderzoek;
- Rapport berekening parkeerbehoefte;
- Rapport bezonningsstudie dagoverzicht;
- Rapport bezonningsstudie jaaroverzicht;
- Rapport verkennend bodemonderzoek november 2016;
- Rapport bouwbesluittoets afhaalpunt d.d. 09-11-2019;
- Rapport bouwbesluittoets app 01 en 03 d.d. 09-11-2019;
- Rapport bouwbesluittoets app 02 d.d. 19-11-2019;
- Rapport bouwbesluittoets app 04 d.d. 19-11-2019;
- Rapport bouwbesluittoets app 05, 10, 15 en 20 d.d. 09-11-2019;
- Rapport bouwbesluittoets app 07, 12 en 17 d.d. 19-11-2019;
- Rapport bouwbesluittoets app 08, 13 en 18 d.d. 09-11-2019;
- Rapport bouwbesluittoets app 09, 14 en 19 d.d. 09-11-2019;
- Rapport bouwbesluittoets app totaal d.d. 09-11-2019;
- Rapport concept 1 deelauto;
- Rapport EPG berekening;
- Rapport oppervlakte BVO en parkeren;
- Rapport R16-B855 verkennend bodemonderzoek d.d. november 2016;
- Rapport ruimtelijke onderbouwing versie 1.5 d.d. 24-05-2020;
- Rapportage brandoverslag versie 1.0 d.d. 04-09-2020;
- Rapportage brandveiligheid d.d. 01-09-2020;



- Stikstofberekening;
- Tekening 2035 blad 00 d.d. 21-09-2020;
- Tekening 2035 blad 1 d.d. 21-09-2020;
- Tekening 2035 blad 2 d.d. 21-09-2020;
- Tekening 2035 blad 3 d.d. 21-09-2020;
- Tekening 2035 blad 4 d.d. 21-09-2020;
- Tekening 2035 blad 5 d.d. 21-09-2020;
- Tekening 2035 blad 6 d.d. 21-09-2020;
- Tekening 2035 blad 7 d.d. 21-09-2020;
- Tekening 2035 blad 8 d.d. 21-09-2020;
- Tekening 2035 blad 9 d.d. 21-09-2020;
- Tekening 2035 blad 10 d.d. 21-09-2020;
- Tekening brandveiligheid indeling in brandcompartimenten en vluchtroutes d.d. 01-09-2020;
- Uitnodiging informatiebijeenkomst;
- Verslag informatiebijeenkomst.

f