

Omgevingsvergunning Pladellastraat 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.OV3120017-va01 te verlenen voor het onderstaande project.

Project

Er is onder nummer 2020-09870 een omgevingsvergunning aangevraagd voor de nieuwbouw van 19 appartementen in de sociale sector op het perceel Pladellastraat, nabij nummer 13, te 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 vrijdag 25 februari 2022 tot en met vrijdag 8 april 2022 ter inzage.

De omgevingsvergunning en de ruimtelijke onderbouwing zijn 25 februari 2022 te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Daarnaast kunt u 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.

In verband met de maatregelen rondom Covid-19 raden wij u ten eerste aan om van bovengenoemde mogelijkheden gebruik te maken. Bent u niet hiertoe niet in staat, dan kunt u het besluit 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.

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 21 februari 2022
Ons kenmerk 2020-09870
Bijlage(n) 1. Procedureel;
2. Voorschriften;
3. Overwegingen;
4. Stukken behorende bij dit besluit.

Onderwerp: Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 30 december 2020 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de nieuwbouw van een complex met 19 sociale huurappartementen voor de ontwikkeling "Slachthuishof", blok 6 op het perceel met kadastraal nummer E7415 ter plaatse van de Pladellastraat in HAARLEM. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2020-09870.

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 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 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;
- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo om af te wijken van artikel 11 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Slachthuisterrein";



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;
- Bouwfysische (detail) berekeningen en (detail)tekeningen.

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

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: de nieuwbouw van een complex met 19 sociale huurappartementen voor de ontwikkeling “Slachthuishof”, blok 6.

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. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen.

Zienswijzen en heroverweging

Van 14 december 2021 tot en met 25 januari 2022 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 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.

Gebleden 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 2020-09870;
- 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 2020-09870;



- 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 bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen voordat u een gebruiksmelding heeft ingediend (artikel 1.18 van het Bouwbesluit 2012). Deze moet u indienen bij de Gemeente Haarlem, afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving, Postbus 511, 2003 PB Haarlem;
- 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
- De bewoners, eigenaren, bezoekers en andere gebruikers komen niet in aanmerking voor parkeerrechten, hoe dan ook genaamd, indien op enig moment gereguleerd parkeren wordt ingevoerd. 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.

- **Uitgestelde inwerkingtreding (artikel 6.2c, eerste lid, Wabo) is aan de orde.** Dit houdt in dat de omgevingsvergunning niet eerder in werking treedt dan nadat:

a) op grond van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is en het betreffende besluit in werking is getreden, óf

b) op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden, óf

c) een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.

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

- 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

- Met de uitvoering van werkzaamheden, waar aanvullende tekeningen en/of bouwfysische berekeningen aan ten grondslag liggen mag niet worden begonnen voordat de medewerker bouwfysica van Team Toezicht en Handhaving, afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben. De vergunninghouder dient hiertoe ten minste drie weken voor de aanvang van de aan bouwfysica gerelateerde werkzaamheden (detail) berekeningen en (detail)tekeningen aan te leveren bij de medewerker bouwfysica.

- Met betrekking tot de twee extra beschermde vluchtroutes (EBV) via de 'wokkeltrappenhuizen' dient de voortzetting van het trappenhuis dat uitkomt in de entreehal van een 30-wbdbo scheiding te worden voorzien richting de bergingen (zie bijlage).



Hiermee wordt hitte- en rookverspreiding, t.g.v. van een brand door scootmobielen e.d., gedurende langere tijd voorkomen. Aangezien beide bergingen bereikbaar zijn via een aparte buitendeur is het monteren van een deurdranger op beide binnendeuren naar de entreehal niet bezwaarlijk.

- Zoals ook is opgemerkt in het rapport van LBP-Sight moet aan de bouwer, bijvoorbeeld in de tekeningen voor uitvoering, kenbaar gemaakt worden dat bij de woningen tussen as (6)-2 en (6)-4 de rookmelders elektrisch gekoppeld moeten worden aan de (vrijloop)deurdrangers.

Deze belangrijke opmerking is op de ingediende tekeningen niet duidelijk vermeld.

- EBV dient voortgezet te worden in de entreehal door de 30minuten-wbdbo brandwerende scheidingsconstructie met bergingen (inclusief deuren); Rode lijn. Zie bijlage bij advies VRK. Ten minste drie weken voordat de werkzaamheden worden uitgevoerd moet er een tekening worden ingediend bij het bevoegd gezag (gemeente Haarlem) waaruit blijkt dat voldaan wordt aan het advies van de VRK. Met de uitvoering van de werkzaamheden, mag niet worden begonnen totdat voorgenoemde tekening bij team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving zijn ingediend en de tekening door het team is goedgekeurd.

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;

- 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;
- Indien er toch werkzaamheden plaats zullen vinden aan het gebouw op perceelnummer HLM01 E 7482, dient hiervoor een aparte vergunning aangevraagd te worden en is aanvullend ecologisch onderzoek en een ontheffing van de Wet Natuurbescherming noodzakelijk.

Gezien de waarschijnlijke aanwezigheid van algemene broedvogels binnen het plangebied, dienen sloopwerkzaamheden of werkzaamheden aan het groen **buiten** het broedseizoen te worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 augustus. Ook buiten deze periode is het mogelijk dat vogels tot broeden komen. In het algemeen geldt dat er tijdens de werkzaamheden geen broedende vogels mogen worden verstoord.

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. Werk- en bouw materiaal dient zo veel mogelijk kop verharding geplaatst te worden zodat eventueel aanwezige fauna in de groenstructuren zo min mogelijk wordt verstoord. Voer graafwerkzaamheden in één richting uit zodat dieren de gelegenheid hebben om te vluchten.

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.

- Toekomstige eigenaren, bewoners en bezoekers van de woningen zullen niet in aanmerking komen voor parkeervergunningen en bezoekersregelingen buiten het gebied van het slachthuisterrein indien op enig moment wordt besloten tot het invoeren van gereguleerd parkeren in dit gebied.
- De toekomstige eigenaren van de woningen op het terrein moeten ervoor zorgdragen dat er adequate overeenkomsten worden gesloten met de aanbieder van de deelauto's, dat de deelauto's ook daadwerkelijk beschikbaar zijn en dat het aantal van 7 deelauto's toereikend is doordat er ook wordt voorzien in aanvullende voorzieningen zoals deelfietsen. Initiatiefnemers moeten voorafgaand aan de ingebruikname van de woningen ten behoeve hiervan getekende contracten overleggen.



BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Geldend bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan “Slachthuisterrein” is vastgesteld door de gemeenteraad op 16 juni 2016.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming “Wonen”. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 11 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan. Tevens is van toepassing de dubbelbestemming “Waarde archeologie 4” (artikel 14) en de functieaanduidingen “parkeergarage” en “verkeer”. Er geldt een maximum goothoogte van 9 meter, een minimale dakhelling van 15 graden en een maximale dakhelling van 25 graden.

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

“Het bouwplan betreft het realiseren van een bouwblok voor 19 appartementen gelegen op de bestemming Wonen. Op de plankaart staan ter plaatse twee bouwvlakken aangegeven waarin de nieuwbouw van grondgebonden woningen zijn toegestaan. Hiertussen is wel het bouwvlak met de bestemming “wonen” doorlopend maar geldt er een maximale bouwhoogte van 4 meter.

Voor de bestemming Wonen zijn onderstaande bouwregels van toepassing:

11.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend aaneengesloten binnen een bouwvlak worden gebouwd;*
- b. daar waar op de verbeelding een gevellijn is opgenomen moet de (hoofd)bebouwing in deze gevellijn worden gebouwd en daarop zijn georiënteerd;*
- c. de gevellijn mag niet worden overschreden;*
- d. in afwijking van sub c dient daar waar op de verbeelding ca. 2 meter ruimte is tussen de grens van het bouwvlak en de gevellijn, deze ruimte overkapt te worden.*
- e. de onder d genoemde overkapping mag worden ondersteund door kolommen. Binnen deze zone zijn balkons toegestaan.*
- f. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' dient de aanrijroute voor de parkeervakken obstakelvrij te blijven;*
- g. ter plaatse van de aanduiding 'goothoogte' is uitsluitend de aangegeven goothoogte toegestaan;*
- h. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is ten hoogste de aangegeven goothoogte toegestaan;*
- i. ter plaatse van de aanduiding 'bouwhoogte' is uitsluitend de aangegeven bouwhoogte toegestaan;*
- j. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;*
- k. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen;*

kap

l. indien boven de 'maximale goothoogte' wordt gebouwd, dient gebouwd te worden binnen de contouren van een kap:



1. waarvan de maximale bouwhoogte 4 m bedraagt, verticaal gemeten vanaf de maximale goothoogte;
2. waarvan de dakhelling niet minder bedraagt dan 35 en niet meer dan 60 graden;
- m. in afwijking van 11.2.1 onder l dient ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale dakhelling' de kap uitgevoerd te worden als lessenaarskap waarbij de lage zijde is gelegen aan de zijde van de gevellijn;
- n. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' dient de bestaande nokrichting, kap of dakvorm gehandhaafd te blijven;

Het appartementencomplex betreft geen aaneengesloten bebouwing en is in strijd met artikel 11.2.1 lid a.

Het gehele bouwblok heeft een hoogte van 8,88 meter. Hierdoor is er strijd met artikel 11.2.1 lid j ter plaatse van het bouwblok gelegen tussen de aangegeven bouwvlakken.

Het bouwblok wordt afgedekt met een platte afdekking. Hierdoor wordt er niet voldaan aan de gestelde minimale hellingshoek van het dakvlak ter plaatse van de bouwvlakken. Hierdoor is er strijd met artikel 11.2.1 lid m.

Artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo (Wabo-projectbesluit) is van toepassing”.

De activiteit vindt tevens plaats in het gebied waarvoor het bestemmingsplan “Parapluplan Parkeernormen Haarlem 2018” is vastgesteld. Het bouwplan is hieraan getoetst. Deze toets luidt als volgt:

“Het bouwplan betreft de nieuwbouw van een appartementencomplex voor 19 appartementen. Hiervoor kan niet voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein worden gerealiseerd. Hierdoor is het bouwplan in strijd met artikel 3.2.1 van de voorschriften. Middels artikel 3.2.4 kan hiervan eventueel binnenplannen gemotiveerd worden afgeweken”.

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 11 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan “Slachthuisbuurt” en met artikel 3 van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan “Parapluplan Parkeernormen Haarlem 2018”. 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, sub a, onder 3 van de Wabo, op deze grond wel worden verleend.



Ontwerp bestemmingsplan

Momenteel is het ontwerpbestemmingsplan "Reparatieplan C Haarlem 2020" (BP0120005-on01). Dit ontwerpbestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 18 december 2020. Het bouwplan is getoetst aan het ontwerpbestemmingsplan en is hiermee niet in strijd. De omgevingsvergunning kan op deze grond worden verleend.

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:

"Het plan is uitgewerkt tot een aanvraag omgevingsvergunning conform het door de ARK reeds in een vorige planbehandeling op hoofdlijnen goedgekeurde schetsplan.

De commissie is van mening dat de uitwerking van het plan op een zorgvuldige en passende wijze is doorgevoerd waardoor het geheel passend is binnen de gestelde criteria.

Wat betreft de inrichting van de binnenterreinen maakt ze zich nog zorgen om de toegenomen verharding in dit gebied. Ze raad aan de hoeveelheid ervan te reduceren conform de eerder toegelichte plannen uit 2019.

Op basis van bovenstaande overwegingen geldt een positief advies ten aanzien van het betreffende bouwplan, met de aanbeveling de verharding van de binnenterreinen te reduceren."

Bouwbesluit

Brandveiligheid

De activiteit is door de adviseur van de Veiligheidsregio Kennemerland, sector risicobeheersing getoetst aan de brandveiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012. Het kenmerk van de brief is 20161117, met volgnummer 20201797/JT, van datum 1 april 2021. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Het advies luidt als volgt:

"...Vluchtroutes/vluchtveiligheid.

- Met betrekking tot de twee extra beschermde vluchtroutes (EBV) via de "wokkeltrappenhuizen" adviseer ik de voortzetting van het trappenhuis dat uitkomt in de entreehal van een 30-wbdo scheiding te voorzien richting de bergingen (zie bijlage).

Hiermee wordt hitte- en rookverspreiding, a.g.v. van een brand door scootmobielen e.d., gedurende langere tijd voorkomen. Aangezien beide bergingen bereikbaar zijn via een aparte buitendeur is het monteren van een deurdranger op beide binnendeuren naar de entreehal niet bezwaarlijk.

- Zoals ook is opgemerkt in het rapport van LBP-Sight moet aan de bouwer, bijvoorbeeld in de tekeningen voor uitvoering, kenbaar gemaakt worden dat bij de woningen tussen as (6)-2 en (6)-4 de rookmelders elektrisch gekoppeld moeten worden aan de (vrijloop)deurdrangers.

Deze belangrijke opmerking is op de ingediende tekeningen niet duidelijk vermeld..."

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden."



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 voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden. De voorwaarden worden aan de vergunning verbonden. De omgevingsvergunning kan op basis hiervan worden verleend.

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. 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, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Het advies luidt als volgt:

“Op basis van het ingediende, door een gecertificeerd bureau opgestelde bodemonderzoeksrapport en een plan van aanpak is duidelijk geworden dat er ter plaatse van / in de directe nabijheid van het bouwwerk sprake is van meerdere spots met bodemverontreiniging. De omvang van de individuele spots is beperkt en er is geen sprake van een of meer gevallen van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming.

In het eind 2020 door de aannemer ingediend Plan van aanpak is beschreven dat de verontreinigingsspoten verwijderd zullen worden.

Wij hebben ingestemd met de PVA.

Uitgestelde inwerkingtreding (artikel 6.2c, eerste lid, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) is daarom aan de orde. Het bevoegd gezag Wet bodembescherming is, onder voorwaarden, akkoord met het afgeven van de omgevingsvergunning.”

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 de bestemmingsplannen “Slachthuisterrein” en “Parapluplan Parkeernormen Haarlem 2018” die staat beschreven bij de overwegingen van de activiteit bouwen van deze beschikking merken wij op dat de aangevraagde bouwactiviteit in strijd is met respectievelijk de artikelen 11 en 3 van de bij deze bestemmingsplannen 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

Het bouwplan is onderdeel van het ontwikkelproject “Slachthuisterrein” als uitwerking van de stedenbouwkundige visie “Slachthuisterrein” (Gemeente Haarlem, 2012). Het project is in samenspraak met de ontwikkelende partijen, gemeentelijke beleidsafdelingen, en de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit uitgewerkt tot een definitief ontwerp. In loop van dit proces zijn verschillende participatieavonden georganiseerd voor bewoners, omwonenden en geïnteresseerden.

Voor gebouwen 1 t/m 5 en het popcentrum (zie situatietekening) is reeds een omgevingsvergunning aangevraagd. Omdat blok 6 afwijkt van de bouwregels uit het bestemmingsplan is hiervoor een aparte aanvraag (met een uitgebreide procedure) ingediend.



Het bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan omdat buiten de aangeduide bouwvlakken hoger dan 4 m wordt gebouwd, en omdat het gebouw een plat dak heeft in tegenstelling tot een hellend dakvlak uit het bestemmingsplan.

Het project is in de loop naar het vergunningstraject afgestemd met de gemeente en de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit. Het bouwplan levert een bijdrage aan de woningbouwambities van de gemeente en past volumetrisch en architectonisch in de directe omgeving.

Gelet op de toenemende overlast van hangende jongeren in de buurt wordt geadviseerd om tijdens bouwwerkzaamheden extra voorzorgsmaatregelen te treffen (bijv. groene beveiligingslampen & camera's) voor een sociaal veiligere bouwplaats.

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

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

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

Ten aanzien van het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeernormen Haarlem 2018":

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 bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. 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 is in een gebied waar het parkeren ongereguleerd is. Met het bouwplan worden 19 sociale huurwoningen gerealiseerd waardoor de parkeervraag toeneemt met 17 parkeerplaatsen.

Het gebouw is onderdeel van een grotere ontwikkelingen waarbij 221 gerealiseerd moeten worden. Er worden 174 parkeerplaatsen gerealiseerd en er wordt ingezet op deelauto's. Hierdoor blijft een tekort van 26 parkeerplaatsen over.

De ontwikkelaar heeft aangegeven de deelauto's onderdeel te willen maken van de community hierdoor zou een extra reductie van 23 parkeerplaatsen bereikt moeten worden. Een onderbouwing



Het college vindt het echter wel wenselijk dat er ingegrepen kan worden als blijkt dat de maatwerkoplossing niet goed functioneert. Het is immers niet de bedoeling dat de gevolgen hiervan worden afgewenteld op de omgeving. Het college zal daarom aan de omgevingsvergunning de voorwaarde verbinden dat de toekomstige eigenaren, bewoners en bezoekers van de woningen niet in aanmerking zullen komen voor parkeervergunningen en bezoekersregelingen buiten het gebied van het slachthuisterrein indien op enig moment wordt besloten tot het invoeren van gereguleerd parkeren in dit gebied.

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

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. 30 december 2020;
- Situatietekening, 02-2021;
- Set tekeningen blok 6, d.d. 18-6-2021;
- Set detailtekeningen, d.d. 1-12-2020;
- Kleur- en Afwerkstaat;
- Ruimtelijke Onderbouwing, d.d. 8-2-2021;
- Constructietekening Palenplan/fundering/begane grondvloer blok 6, d.d. 23-11-2020;
- Constructietekening Palenplan blok 2 deel 1, d.d. 23-11-2020;
- Constructietekening 1^e en 2^e verdiepingvloer en dak, d.d. 23-11-2020;
- Constructietekening 3^e verdiepingvloer blok 2 deel 1, d.d. 23-11-2020;
- Constructieve principedetails fundering, d.d. 23-11-2020;
- Constructieve principedetails verdiepingen d.d. 23-11-2020
- Statische berekeningen blok 6, d.d. 15-06-2020;
- Statische berekeningen paal draagvermogen d.d. 15-06-2020;
- Statische berekeningen uitgangspunten rapport, d.d. 12-02-2020;
- Rapportage Bouwbesluit, d.d. 24-2-2021;
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï;
- Quicksan Wet natuurbescherming, d.d. 2-12-2020;
- Notitie stikstof en berekeningen, d.d. 11-12-2020;
- Parkeeranalyse Slachthuisterrein, d.d. 5-2-2020;
- Actualiserend bodemonderzoek, d.d. 3-12-2019.



Onderwerp	
Pladellastraat: ontwerp-omgevingsvergunning bouwen 19 appartementen in de sociale sector	
Nummer	2021/653755
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	Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 19 appartementen in de sociale sector aan de Pladellastraat. Het bouwplan maakt onderdeel uit van de ontwikkeling “Slachthuishof” op het voormalig slachthuisterrein. Het bouwplan is op onderdelen in strijd met het bestemmingsplan, maar is wel in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Het college is daarom bereid mee te werken aan het bouwplan en daartoe een ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage te leggen.
Behandelvoorstel voor commissie	Niet van toepassing
Relevante eerdere besluiten	- Vaststellen en vrijgeven VO openbare ruimte Slachthuisterrein ((2020/125304)). - Vaststellen definitief ontwerp openbare ruimte Slachthuisterrein ((2020/1075248)).
Besluit College d.d. (wordt ingevuld door BC)	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Het college legt de ontwerp-omgevingsvergunning voor het realiseren van 19 appartementen in de sociale sector aan de Pladellastraat ter inzage; 2. Het college stemt in met goede ruimtelijke onderbouwing en verbindt deze aan de ontwerp-omgevingsvergunning; 3. Het college mandateert het hoofd en de teammanagers van de afdeling VTH om de omgevingsvergunning na afloop van de inzagetermijn te verlenen indien er geen zienswijzen zijn ingediend. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 19 appartementen in de sociale sector aan de Pladellastraat. Het bouwplan maakt onderdeel uit van de ontwikkeling “Slachthuishof” op het voormalig slachthuisterrein. Het bouwplan is op onderdelen in strijd met het bestemmingsplan, maar is wel in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Het college is daarom bereid mee te werken aan het bouwplan en daartoe een ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage te leggen.

2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. Het college legt de ontwerp-omgevingsvergunning voor het realiseren van 19 appartementen in de sociale sector aan de Pladellastraat ter inzage;
2. Het college stemt in met goede ruimtelijke onderbouwing en verbindt deze aan de ontwerp-omgevingsvergunning;
3. Het college mandateert het hoofd en de teammanagers van de afdeling VTH om de omgevingsvergunning na afloop van de inzagetermijn te verlenen indien er geen zienswijzen zijn ingediend.

3. Beoogd resultaat

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van 19 appartementen in de sociale sector aan de Pladellastraat te Haarlem.

4. Argumenten

1. *Het bouwplan is beperkt in strijd met het bestemmingplan en is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en met de door de gemeenteraad vastgestelde startnotitie*

Ter plaatse is het bestemmingsplan Slachthuisterrein van kracht. De gevraagde woningen worden gerealiseerd op grond met de bestemming Wonen en zijn dan qua gebruik dan ook passend binnen het bestemmingsplan. Het bouwplan is op onderdelen echter wel in strijd met de bebouwingsvoorschriften. Het bestemmingsplan gaat er vanuit dat de woningbouwblokken aaneengesloten worden gebouwd en staat voor het gedeelte tussen de hogere bouwblokken een maximale hoogte van 4 meter toe. Daarnaast dienen de gebouwen te worden voorzien van een hellend dakvlak. De aanvraag wijkt op deze drie onderdelen af van het bestemmingsplan.

Het is niet ongebruikelijk dat bij de concrete uitwerking van een bouwplan blijkt dat op onderdelen moet worden afgeweken van het bestemmingsplan. Bij de toetsing van de aanvraag is beoordeeld of de strijdigheden met het bestemmingsplan afbreuk doen aan het bestemmingsplan en aan de goede ruimtelijke ordening op deze locatie. Het college constateert dat dit niet het geval is en dat het



bouwplan bijdraagt aan een goede invulling van deze locatie. Daartoe wordt het volgende overwogen.

Het bouwplan is onderdeel van het ontwikkelproject “Slachthuisterrein” als uitwerking van de stedenbouwkundige visie “Slachthuisterrein” (Gemeente Haarlem, 2012). Het project is in samenspraak met de ontwikkelende partijen, gemeentelijke beleidsafdelingen, en de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit uitgewerkt tot een definitief ontwerp. In loop van dit proces zijn verschillende participatieavonden georganiseerd voor bewoners, omwonenden en geïnteresseerden. Het bouwplan levert een bijdrage aan de woningbouwambities van de gemeente en past volumetrisch en architectonisch in de directe omgeving. Gelet hierop, gelet op de beperkte strijdigheden met het bestemmingsplan en gelet op de zeer beperkte ruimtelijke impact van deze strijdigheden, zijn wij bereid om mee te werken aan het bouwplan.

2. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is rekening gehouden met volledige ontwikkeling van het gebied

Daarnaast is het bouwplan niet in overeenstemming met het Parapluplan Parkeernormen Haarlem 2018 omdat er niet wordt voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein. Met het bouwplan worden 19 sociale huurwoningen gerealiseerd waardoor de parkeervraag toeneemt met 17 parkeerplaatsen (0,9 parkeerplaats per woning). De appartementen maken echter deel uit van het grotere ontwikkelgebied slachthuisterrein. Voor het volledige gebied wordt in een parkeeroplossing voorzien, waarbij deels parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangebracht en deels deelauto's worden ingezet. Daarnaast is in de openbare ruimte een bufferlocatie aan de Oorkondelaan beschikbaar, waar 26 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het college stemt met de volgende kanttekeningen in met deze maatwerkoplossing voor dit gebied.

Indien de bufferlocatie aan de Oorkondelaan niet nodig blijkt, heeft het de voorkeur van het college als deze in de toekomst kan worden opgeheven. Er zullen daarom in de komende jaren parkeerdrukmetingen in de omgeving worden uitgevoerd. Wanneer daaruit blijkt dat de bufferlocatie niet nodig is en de parkeerbezetting (zonder de bufferlocatie) onder de maximaal wenselijke 85% blijft, dan wordt bufferlocatie opgeheven.

Daarnaast vergt de maatwerkoplossing dat de toekomstige eigenaren van de woningen op het terrein ervoor zorgdragen dat er adequate overeenkomsten worden gesloten met de aanbieder van de deelauto's, dat de deelauto's ook daadwerkelijk beschikbaar zijn en dat het aantal van 7 deelauto's toereikend is doordat er ook wordt voorzien in aanvullende voorzieningen zoals deelfietsen. Vanuit de zijde van de initiatiefnemers is aangegeven dat hiervoor zorg zal worden gedragen, zodat het college om die reden instemt met de maatwerkoplossing.

Het college vindt het echter wel wenselijk dat er ingegrepen kan worden als blijkt dat de maatwerkoplossing niet goed functioneert. Het is immers niet de bedoeling dat de gevolgen hiervan

worden afgewenteld op de omgeving. Het college zal daarom aan de omgevingsvergunning de voorwaarde verbinden dat de toekomstige eigenaren, bewoners en bezoekers van de woningen niet in aanmerking zullen komen voor parkeervergunningen en bezoekersregelingen buiten het gebied van het slachthuisterrein indien op enig moment wordt besloten tot het invoeren van gereguleerd parkeren in dit gebied.

3. Er is geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist

De gemeenteraad van Haarlem heeft op 13 oktober 2011 (registratienummer 194736) de categorieën van gevallen aangewezen waarin geen verklaring van bedenkingen is vereist. Dit bouwplan valt binnen die aangewezen categorieën van gevallen omdat de oppervlakte van het bouwplan minder dan 2500 m² bedraagt. Er is daarom geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.

5. Risico's en kanttekeningen

Er kunnen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning. Als dit het geval is, vindt een heroverweging plaats.

6. Uitvoering

De ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken worden de dag na publicatie gedurende zes weken ter inzage gelegd. Publicatie vindt plaats door een elektronische kennisgeving in het GVOP en de Staatscourant. Als er zienswijzen worden ingediend, zullen deze bij het nemen van het definitieve besluit worden betrokken.

7. Bijlage

De volgende bijlagen is bijgevoegd:

1. Goede ruimtelijke onderbouwing