

Ontwerp-omgevingsvergunning De Bazellaan 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, voornemens zijn een omgevingsvergunning met het identificatienummer NL.IMRO.0392.OV3120018-on01 te verlenen voor het onderstaande project.

Project

Er is onder nummer 2021-09674 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een appartementengebouw met 103 appartementen op het perceel De Bazellaan te Haarlem. De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op de activiteiten bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Ter inzage

De ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende relevante stukken liggen vanaf dinsdag 12 juli 2022 tot en met 22 augustus 2022 ter inzage.

U kunt de ontwerp-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 het ontwerpbesluit 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 zienswijzen kunnen worden ingediend. De ontwerp-omgevingsvergunning is daarnaast vanaf 12 juli 2022 te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Zienswijze

U kunt uw zienswijzen schriftelijk of mondeling gedurende de termijn van ter inzage leggen indienen, dus vanaf 12 juli 2022 tot en met 22 augustus 2022. De gemeente betreft uw zienswijzen bij het nemen van een definitief besluit.

U kunt uw zienswijzen schriftelijk indienen bij: het college van Burgemeester en wethouders van Haarlem, t.a.v. de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, Postbus 511, 2003 PB te Haarlem. Uw brief moet voorzien zijn van: (1) uw naam en handtekening, (2) uw adres, (3) de datum waarop u de brief verzendt, (4) een omschrijving van het voorgenomen besluit en (5) uw inhoudelijke zienswijzen.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om uw zienswijzen mondeling in te dienen. Dit kan alleen telefonisch en op afspraak. U kunt hiervoor een afspraak maken met de behandelend ambtenaar via het algemene nummer van de gemeente Haarlem : 14023.

De beantwoording van de zienswijzen wordt als onderdeel van het besluit gepubliceerd op internet, inclusief de namen van de indieners. Mocht u bezwaar hebben tegen het publiceren van uw naam dan kunt u dit vermelden bij het indienen van de zienswijze.

Ontwerp-besluit vaststelling hogere waarden De Bazellaan (blok 4) te Haarlem

Burgemeester en wethouders van Haarlem zijn voornemens om op grond van de artikelen 82, 83 en 110a van de Wet geluidhinder en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht over te gaan tot vaststelling van hogere waarden dan de in de Wet geluidhinder genoemde voorkeursgrenswaarden voor de geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen op het perceel De Bazellaan (blok 4) te Haarlem.

Ter inzage

Het ontwerp-besluit ligt met het daarbij behorende stuk met ingang van 12 juli 2022 tot en met 22 augustus 2022 ter inzage.

U kunt het ontwerp-besluit en het bijbehorende stuk opvragen via yth@haarlem.nl. Wij verzoeken u uw mail te richten aan mevrouw A.F. van Heusden-Verhoef.

U kunt het ontwerpbesluit en het bijbehorende stuk ook komen inzien. Dit kan op afspraak 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 zienswijzen kunnen worden ingediend.

Zienswijze

U kunt uw zienswijzen schriftelijk of mondeling gedurende de termijn van ter inzage leggen indienen, dus vanaf 12 juli 2022 tot en met 22 augustus 2022. De gemeente betreft uw zienswijzen bij het nemen van een definitief besluit.

U kunt uw zienswijzen schriftelijk indienen bij: het college van Burgemeester en wethouders van Haarlem, t.a.v. de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, Postbus 511, 2003 PB te Haarlem. Uw brief moet voorzien zijn van: (1) uw naam en handtekening, (2) uw adres, (3) de datum waarop u de brief verzendt, (4) een omschrijving van het voorgenomen besluit en (5) uw inhoudelijke zienswijzen.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om uw zienswijzen mondeling in te dienen. Dit kan alleen telefonisch en op afspraak. U kunt hiervoor een afspraak maken met de behandelend ambtenaar via het algemene nummer van de gemeente Haarlem : 14023.

De beantwoording van de zienswijzen wordt als onderdeel van het besluit gepubliceerd op internet, inclusief de namen van de indieners. Mocht u bezwaar hebben tegen het publiceren van uw naam dan kunt u dit vermelden bij het indienen van de zienswijze.



Onderwerp De Bazellaan: ontwerp-verklaring van geen bedenkingen voor het vergunnen van 103 appartementen in de sociale huursector	
Nummer	2022/650202
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	Pré Wonen heeft een aanvraag ingediend voor het realiseren van 103 woningen in de sociale huursector aan De Bazellaan. De aanvraag is op onderdelen in strijd met het bestemmingsplan. Het gemeentebestuur kan daarom alleen medewerking verlenen aan de aanvraag als het bereid is om af te wijken van het bestemmingsplan. Hiervoor zijn een ontwerp-omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders en een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist. Het bouwplan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en met de beleidsdoelen van het gemeentebestuur. Het draagt bij aan het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad. Daarnaast neemt het aantal sociale huurwoningen toe. Het gemeentebestuur is daarom bereid de procedure tot vergunningverlening te starten en daartoe de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen ter inzage te leggen.
Behandelvoorstel 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	- Prestatieafspraken Haarlem 2022 tot en met 2025 met woningcorporaties Ymere, Pré Wonen en Elan Wonen en huurdersorganisaties (2022/67145), zoals besproken in de commissie Ontwikkeling van 14 april 2022; - Vaststellen anterieure overeenkomst Staalstraat – Bazellaan (2022/86995), zoals vastgesteld door het college op 1 maart 2022.

Besluit College d.d. 17 mei 2022	1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast. 2. Het college besluit voorts: • de ontwerp-omgevingsvergunning voor het realiseren van 103 woningen in de sociale huursector ter inzage te leggen indien en nadat de gemeenteraad hiervoor een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven; • in te stemmen met de goede ruimtelijke onderbouwing en deze aan de ontwerp-omgevingsvergunning te verbinden; • op grond van de Wet geluidhinder hogere waarden vast te stellen voor de geluidsbelasting op de woningen vanwege wegverkeer en daartoe een ontwerp-besluit ter inzage te leggen; • het hoofd en de teammanagers van de afdeling VTH te mandateren om de omgevingsvergunning na afloop van de inzagetermijn te verlenen indien er geen zienswijzen zijn ingediend. 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: Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van een ontwerp-omgevingsvergunning voor het realiseren van 103 woningen in de sociale huursector aan De Bazellaan. de griffier, de voorzitter,



1. Inleiding

Pré Wonen heeft een aanvraag ingediend voor het realiseren van 103 woningen in de sociale huursector aan De Bazellaan. De aanvraag is op onderdelen in strijd met het bestemmingsplan. Het gemeentebestuur kan daarom alleen medewerking verlenen aan de aanvraag als het bereid is om af te wijken van het bestemmingsplan. Hiervoor zijn een ontwerp-omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders en een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist.

Het bouwplan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en met de beleidsdoelen van het gemeentebestuur. Het draagt bij aan het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad. Daarnaast neemt het aantal sociale huurwoningen toe. Het gemeentebestuur is daarom bereid de procedure tot vergunningverlening te starten.

In het kader van deze procedure legt het college een ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage. In een aantal gevallen schrijft de wet voor dat het college dit alleen mag doen, als de gemeenteraad daarmee heeft ingestemd. Deze instemming vindt plaats in de vorm van een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen.

Mensen die het niet eens zijn met het bouwplan, kunnen zienswijzen indienen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen. Als het college van mening is dat de omgevingsvergunning ondanks de zienswijzen toch moet worden verleend, legt het college het bouwplan en de ingediende zienswijzen voor aan de gemeenteraad. De gemeenteraad besluit dan over het afgeven van een definitieve verklaring van geen bedenkingen. Als er geen zienswijzen worden ingediend, geldt de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen als een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van een ontwerp-omgevingsvergunning voor het realiseren van 103 woningen in de sociale huursector aan De Bazellaan.

3. Beoogd resultaat

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van 103 appartementen in de sociale huursector.

4. Argumenten

1. *Het bouwplan berust op een goede ruimtelijke onderbouwing*

Pré Wonen heeft een ruimtelijke onderbouwing ingediend, waarin op alle ruimtelijk relevante aspecten wordt ingegaan. Deze onderbouwing is als bijlage bij deze nota gevoegd en zal onderdeel uitmaken van de ontwerp-omgevingsvergunning.

De ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de eisen die de wet hieraan stelt. Uit deze onderbouwing blijkt dat het bouwplan goed inpasbaar is in de omgeving en dat aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening wordt voldaan.

De huidige flat is volledig afgeschreven en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. De woningen zijn onvoldoende veilig en er is geen sprake meer van een gezond leefklimaat in de woningen. Het vervangen van de flat is dan ook noodzakelijk.

Het bouwplan zorgt architectonisch voor een geaccentueerde beëindiging van de Architectenbuurt en is een gunstige schakel tussen het nieuwe ensemble en de groene lange lijn langs het Meerspoorpad. Het bouwplan is daarmee ook naar het oordeel van het gemeentebestuur goed inpasbaar in de omgeving.

Verder is het plan gesitueerd in Parkwijk. Kenmerkend voor de woningbouw in deze periode is de bouw van repeterende eenheden op open groene velden, waarbij verschillende woningtypen in een complex als een vaste ruimtelijke compositie worden herhaald en gezamenlijk een buurt vormen. Het terrein dat direct aansluit op het nieuwbouwcomplex is in eigendom bij Pré Wonen en maakt geen onderdeel uit van deze aanvraag. Er vinden immers geen vergunningplichtige activiteiten plaats op dit terrein. Pré Wonen mag dit terrein inrichten binnen de ruimtelijke kaders van het bestemmingsplan.

Dat neemt niet weg dat er sprake is van een openbaar toegankelijk gebied, dat niet alleen waarde heeft voor de bewoners van het complex, maar ook voor de omgeving. De gemeente vindt het wenselijk dat het terrein zijn waarde voor de omgeving behoudt en dat er niet alleen wordt ingezet op het realiseren van woningbouw, maar ook op een breder gebruik van de terreinen die bij het complex behoren. Ook Pré Wonen ziet hierin haar verantwoordelijkheid. In de anterieure overeenkomst is dan ook overeengekomen dat Pré Wonen verplicht is om het ontwerp van de binnentuin af te stemmen met de gemeente. Met Pré Wonen zijn hier inmiddels ook afspraken over gemaakt.



Gelet op het bovenstaande is het bouwplan naar het oordeel van het gemeentebestuur in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

2. *Het bouwplan draagt bij aan de toename van het aantal sociale huurwoningen in de gemeente Haarlem en past daarmee binnen het gemeentelijk beleid*

Het bouwplan zal worden gerealiseerd aan De Bazellaan. Op dit moment is daar een appartementencomplex aanwezig dat bestaat uit 48 sociale huurwoningen, verdeeld over vier bouwlagen en met halfverdiepte bergingen. In het nu voorliggende bouwplan wordt voorzien in een complex van 103 sociale huurwoningen inclusief bergingen. Het nieuwbouwplan (ook wel bekend als blok 4 van De Bazellaan) heeft verspringende hoogtes. De maximale hoogte bedraagt afgerond naar boven 24,5 meter, exclusief technische voorzieningen als zonnepanelen, verdeeld over acht bouwlagen.



Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan Zomerzone Noord. Dat komt omdat in het bestemmingsplan vanzelfsprekend is uitgegaan van het bestaande appartementencomplex. Deze afmetingen zijn als bouwrecht opgenomen in het bestemmingsplan. Het nieuw te bouwen appartementencomplex voorziet in meer dan een verdubbeling van het aantal woningen, maar is daarmee uiteraard ook hoger en groter dan het bestaande complex. De nieuwbouw wordt daardoor gedeeltelijk buiten het bouwvlak gerealiseerd op de aangrenzende gronden en wordt daarnaast hoger dan de maximaal toegestane 13 meter.

Zoals bekend is er zowel in Haarlem als in de regio sprake van een groot tekort aan woningen, waaronder sociale huurwoningen. Het gemeentebestuur zet daarom ook in op het uitbreiden van de woningvoorraad. Dit is onder meer vastgelegd in de Woonvisie 2021-2025, zoals deze op 6 april 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld en maakt bijvoorbeeld ook onderdeel uit van de prestatie-

afspraken die met de corporaties zijn gemaakt. Het bouwplan is weliswaar in strijd met het bestemmingsplan, maar past wel binnen het gemeentelijk beleid.

Volledigheidshalve merken wij op dat het nu voorliggende bouwplan betrekking heeft op blok 4. De totale ontwikkeling voorziet in de vervanging van vier blokken. Daarbij zal de uitbreiding van het aantal woningen in zijn totaliteit 44 woningen bedragen.

3. *Het parkeren vindt plaats in de openbare ruimte. Om te zorgen dat de parkeerdruk aanvaardbaar is en blijft, worden drie extra parkeerplaatsen gerealiseerd*

Voor de beoordeling van het aantal benodigde parkeerplaatsen is uitgegaan van de realisatie van de blokken 1 tot en met 4. In deze blokken worden gezamenlijk 180 sociale huurwoningen gerealiseerd. De parkeernorm voor een sociale huurwoning bedraagt 0,9 per woning, zodat de parkeerbehoefte 162 parkeerplaatsen bedraagt.

De parkeerbehoefte werd en wordt voor deze complexen opgevangen in de openbare ruimte. De maximaal toelaatbare parkeerdruk in de openbare ruimte bedraagt 85 %. Om te zorgen dat hieraan wordt voldaan, zijn drie extra parkeerplaatsen nodig. Deze zullen in de openbare ruimte worden gerealiseerd, zodat aan de parkeernorm wordt voldaan.

4. *Vaststellen hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder*

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) moet bij een ruimtelijke ontwikkeling worden getoetst aan de geluidsnormen, zodat er sprake is van een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat. Hiervoor zijn in de Wgh voorkeurswaarden opgenomen. Deze voorkeurswaarden mogen worden overschreden als het niet mogelijk is om de geluidsbelasting verder te verlagen. Wel is er een maximale geluidsbelasting welke niet mag worden overschreden.

Op deze locatie is sprake van geluidbelasting vanwege het Prinses Beatrixplein, De Bazellaan en de Berlagelaan. Deze belasting bedraagt ten hoogste 52 dB, na aftrek van 5 dB conform artikel 110g Wgh. Daarmee wordt de voorkeurswaarde van 48 dB overschreden. De geluidsbelasting blijft echter ruim onder de maximale waarde van 63 dB. De geluidsbelasting kan niet verder worden verlaagd en de overschrijding van de voorkeurswaarde is beperkt. Het college is daarom bereid hogere waarden vast te stellen. De procedure tot vaststelling van deze hogere waarden wordt gelijktijdig met de ruimtelijke procedure gevoerd.



5. *Duurzaamheidsparaagraaf*

Binnen het bouwplan wordt rekening gehouden met duurzaamheid, klimaatadaptie en natuurinclusief bouwen. Het appartementengebouw wordt aardgasvrij gerealiseerd waarbij zonnepanelen en lucht-water-warmtepompen worden toegepast. De warmtepompen vervullen ook een koelfunctie in de zomermaanden. Op de hoogste daken zullen zonnepanelen worden gerealiseerd. Door Liander wordt een transformator geplaatst aan de Van Loghemstraat, in het appartementengebouw is geen transformatorruimte voorzien.

Op het binnenterrein wordt zoveel mogelijk hemelwater op eigen terrein geïnfiltreerd door het toepassen van een wadi en/of krattensysteem en/of rainaway verharding. Dit om wateroverlast te voorkomen. In de bebouwde omgeving vermindert de nestelgelegenheid voor vleermuizen en andere diersoorten. Bij de voorgenomen ontwikkeling worden er in de bebouwing daarom nestkasten voor vleermuizen geïntegreerd in de achtergevel nabij een kopgevel.

Voor het overige valt de natuurbescherming onder de Wet natuurbescherming. Hiervoor is de provincie bevoegd gezag. Pré Wonen heeft de benodigde ontheffing aangevraagd bij de provincie. De ontheffing is op 4 mei 2022 verleend.

5. Risico's en kanttekeningen

Er kunnen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen en de ontwerp-omgevingsvergunning. Als dit het geval is, vindt een heroverweging plaats door de gemeenteraad en door burgemeester en wethouders. Er volgt dan nadere besluitvorming over de ingediende zienswijzen.

Als er geen zienswijzen worden ingediend, is geen definitieve verklaring van bezwaar van de gemeenteraad vereist. In dat geval zal de omgevingsvergunning in mandaat door het hoofd en/of de teammanagers van de afdeling VTH worden verleend.

6. Uitvoering

De ontwerp-verklaring van geen bedenkingen, de ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerp-besluit tot vaststelling van de hogere waarden worden ter visie gelegd. Iedereen wordt hier via een kennisgeving in het elektronisch Gemeenteblad van Haarlem over geïnformeerd. Tijdens de termijn van de terinzagelegging kan iedereen een zienswijze indienen. Eventuele zienswijzen zullen bij het nemen van het definitieve besluit worden betrokken.

Binnen het Haarlems Ruimtelijk Planproces bevindt het plan zich in de voorbereidingsfase:



Met het ter visie leggen van de ontwerp-omgevingsvergunning wordt een belangrijke stap gezet richting de afronding van het planproces en de daadwerkelijke start van de bouw.

7. Bijlagen

De volgende bijlagen zijn bijgevoegd:

1. Ontwerp-omgevingsvergunning
2. Goede ruimtelijke onderbouwing

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 23 juni 2022 16:25
Aan: Griffiebureau
CC: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Antwoord vraag commissie Ontwikkeling over De Bazellaan: ontwerp-verklaring van geen bedenkingen voor het vergunnen van 103 appartementen in de sociale huursector

Geachte leden van de gemeenteraad,

Naar aanleiding van de vraag tijdens de commissie Ontwikkeling over het parkeren bij bovengenoemd bouwplan, meld ik u het volgende:

Ten tijde van het parkeeronderzoek waren de woningen van blok 2 en 3 inderdaad gesloopt. Dat zijn 56 appartementen. De parkeernorm daarvoor is 0,9 per woning, zodat er 50 auto's minder geparkeerd stonden dan waar volgens de parkeernorm rekening mee moet worden gehouden. Blijkens de parkeertellingen waren er 120 parkeerplaatsen vrij. Wanneer daar 50 plekken vanaf worden gehaald, waren er nog 70 parkeerplaatsen over. Dit is op zichzelf voldoende om de parkeerbehoefte van de extra woningen (40 parkeerplekken, waarvan 27 voor bezoekers) op te vangen. Wel wordt de parkeerdruk dan hoger dan 85 %. Wij vinden dat in deze omstandigheden acceptabel. De grens van 85 % is gekozen omdat aankomend verkeer dan niet altijd eenvoudig een parkeerplaats kan vinden. In gevallen als deze, waarbij er ook bij een parkeerdruk van 85 % nog tientallen parkeerplekken beschikbaar zijn, acht het college dit minder bezwaarlijk. Gelet op de zorgen over het foutparkeren, zal het college na oplevering van het gebouw met enige regelmaat controles op het foutparkeren laten plaatsvinden en waar nodig handhavend optreden.

Met vriendelijke groet,

Angelique van Heusden
Team Procedures & Projecten
Vergunningen, Toezicht en Handhaving, gemeente Haarlem en Zandvoort
023-511 3770 (niet op vrijdag)



Datum

Ons kenmerk 2021-09674

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

Onderwerp: Ontwerp Omgevingsvergunning uitgebreide procedure

Burgemeester en wethouders hebben op 3 december 2021 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een appartementengebouw met 103 appartementen (blok IV De Bazellaan) op de percelen kadastraal bekend Sectie P nummers 3178 ged. en 4298 ged.. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2021-09674.

ONTWERPBESLUIT

Burgemeester en wethouders zijn, gelet op artikel 2.1, 2.10, 2.12, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), voornemens 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 van de Wabo om af te wijken van artikel 20 lid 2.1. onder a en e, artikel 11 en artikel 18 van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Zomerzone Noord';
- 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;

Ter inzagelegging en mogelijkheid om zienswijzen in te dienen

De ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende relevante stukken worden, op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, vanaf 12 juli 2022 tot en met 22 augustus 2022 ter inzage gelegd.

Gedurende de termijn van ter inzagelegging kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen. De gemeente betreft uw zienswijzen bij het nemen van een definitief besluit.

U kunt uw zienswijzen schriftelijk indienen bij: het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem, t.a.v. de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving Postbus 511, 2003 PB Haarlem.

Uw brief moet voorzien zijn van: (1) uw naam en handtekening, (2) uw adres, (3) de datum waarop u de brief verzendt, (4) een omschrijving van het voorgenomen besluit en (5) uw inhoudelijke zienswijzen.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om uw zienswijzen mondeling in te dienen. Dit kan alleen op afspraak. U kunt hiervoor een afspraak maken met de behandelend ambtenaar via het algemene telefoonnummer van de gemeente Haarlem: 14 023.

De ontwerp-omgevingsvergunning en de ruimtelijke onderbouwing zijn vanaf 12 juli 2022 te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Daarnaast kunt u de ontwerp-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.

Daarnaast kunt u het ontwerpbesluit 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 zienswijzen kunnen worden ingediend.

BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 3 december 2021 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het bouwen van een appartementengebouw met 103 appartementen (blok IV De Bazellaan).

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.

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 en 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.

Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb)

De gemeenteraad heeft op 29 juni 2022 een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen afgegeven,

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 2020-06505;
- 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 2020-06505;



- 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 werkzaamheden waar Bouwfysische aspecten aan ten grondslag liggen mag u niet beginnen voordat de medewerker Bouwfysica 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
- Om dat de kans aanwezig is dat in de toekomst de gemeente wil overgaan naar scheiding van afval- en hemelwaterafvoer, dient de hemelwater van daken gescheiden te worden aangeleverd van afvalwater.

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 bestemmingsplannen 'Zomerzone Noord', 'Reparatieplan B Haarlem 2019', 'Reparatieplan C Haarlem 2020' en 'Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018' gelden.

Het bouwplan is getoetst aan deze bestemmingsplannen en de toets luidt als volgt:

"Bestemmingsplan 'Zomerzone Noord'

Het bouwplan wordt gerealiseerd op de enkelbestemmingen 'Wonen' (artikel 20) binnen een 'bouwvlak' en maatvoering 'maximum bouwhoogte:13 meter', 'Groen' (artikel 11) en 'Verkeer' (artikel 18) alsmede de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 4' (artikel 25).

Artikel 20. Wonen

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep of gastouderopvang;
- b. garageboxen of in pandige parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- c. parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- d. bijbehorende voorzieningen zoals, groenvoorzieningen, ondergrondse of halfverdiepte parkeervoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, bergingen, tuinen, erven en terreinen.

20.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Wonen' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

20.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is uitsluitend een onderdoorgang toegestaan;



- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bebouwingspercentage' is ten hoogste het aangegeven maximale bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' dient binnen de aangegeven bouwhoogte te worden gebouwd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'minimale - maximale bouwhoogte' dient binnen de aangegeven bouwhoogten te worden gebouwd;
- h. de verticale diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 7 m bedragen;

De aanvraag betreft een nieuw appartementencomplex welke in volume beduidend groter is dan de huidige bebouwing.

De aanvraag is in strijd met: artikel 20 lid 2.1. onder a en e van de planvoorschriften van dit bestemmingsplan, omdat gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd (op de bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen') en de maximale bouwhoogte van 13 meter wordt overschreden, gedeeltelijk met ongeveer :

- 2,5 meter tot een hoogte van ongeveer 15,5 meter;
- 8,5 meter tot een hoogte van ongeveer 21,5 meter;
- 11,5 meter tot een hoogte van ongeveer 24,5 meter.

Doordat het nieuwe complex het bouwvlak overschrijdt wordt tevens gebouwd op gronden met de bestemming 'Groen'(artikel 11):

Artikel 11 Groen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage';
- d. bij de bestemming behorende waterlopen en waterpartijen, straatmeubilair, speelvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, voorzieningen van, waterberging, bergbezinkbassins, (ondergrondse) afval- en recyclecontainers, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

11.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Groen' mogen bouwwerken worden opgericht, onder de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b. de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 7,0 m bedragen.

De aanvraag is in strijd met artikel 11 van het bestemmingsplan, omdat binnen deze bestemming woningen niet zijn toegestaan.

Doordat het nieuwe complex het bouwvlak overschrijdt wordt tevens gebouwd op gronden met de bestemming 'Verkeer (artikel 18):

Artikel 18 Verkeer

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en voet- en fietspaden;
- b. garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- c. in- en uitrit parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - in- en uitrit parkeergarage';
- d. fly-over uitsluitend ter plaats van de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - fly-over';
- e. tunnel ter plaats van de aanduiding 'tunnel';
- f. brug ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- g. openbaar vervoerstation ter plaatse van de aanduiding 'openbaar vervoerstation';
- h. kiosk ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - kiosk';
- i. standplaatsen;
- j. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, straatmeubilair, geluidwerende voorzieningen, speelvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, waterberging, bergbezinkbassins, (ondergrondse) afval- en recyclecontainers, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport, waterhuishoudkundige voorzieningen.

De aanvraag is in strijd met artikel 18.1 van de planvoorschriften van dit bestemmingsplan, omdat woningen niet zijn toegestaan.

Artikel 25 Waarde – Archeologie

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde- archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

25.2 Bouwregels

1. In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden de volgende regels:
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie' 4 dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstoring bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in



geval de oppervlakte van het project meer dan 2500 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld plaatsvinden, een archeologisch rapport te overleggen.

2. Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie' kunnen de volgende voorschriften worden verbonden;
 - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

De oppervlakte van het bouwplan bedraagt ongeveer 1650 m². Er is geen strijd met dit bestemmingsplan. Daarnaast is archeologische onderzoek gedaan naar het gehele plangebied. Uit het onderzoek komt naar voren dat er een lage archeologische waarde verwachting is. (rapport 'Bureau voor Archeologie Rapport 481. Bazellaan, Haarle, gemeente Haarlem: een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase', d.d. 22 mei 2017)

Bestemmingsplan 'Reparatieplan B Haarlem 2019'

Op de verbeelding valt het betreffende perceel op de gebiedsaanduiding 'overige zone – herziening planregels 1'. Dit heeft betrekking op de begripsbepaling 'woonschip' en 'historisch woonschip'. Er is geen strijd met dit bestemmingplan.

Bestemmingsplan 'Reparatieplan C Haarlem 2020'

Op de verbeelding liggen de betreffende percelen op de gebiedsaanduiding 'overige zone – herziening planregels 7'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn in aanvulling op de specifieke gebruiksregel van in deze zone voorkomende bestemmingsplannen, de gronden, voor zover deze (mede) aangewend kunnen worden voor de functie Wonen, bedoeld voor een gebruik als woning naar de andere toegestane functies. Er is geen strijd met dit bestemmingsplan.

Bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018'

In artikel 3.2.1 van de voorschriften van dit bestemmingsplan wordt aangegeven dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken 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'.

Het bouwplan ligt in het schilgebied van Haarlem. In deze wijk mag vrij geparkeerd worden. Bij het bouwplan worden 180 sociale huurwoningen verbouwt en gebouwd. De parkeervraag wordt dan $(0.9 \times 180 =)162$ parkeerplaatsen.

De parkeervraag kan niet op eigen terrein worden gerealiseerd.

De aanvraag is in strijd met artikel 3.2.1 van de voorschriften van dit bestemmingsplan.

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 20 lid 2.1. onder a en e, artikel 11 en artikel 18 van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan 'Zomerzone Noord' en met artikel 3.2.1 van de voorschriften behorende bij het 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. Bij deze toetsing merken wij aanvullend aan het advies nog het volgende op. Ten tijde van het parkeeronderzoek in 2021 waren de woningen van blok 2 en 3 gesloopt. Dat zijn 56 appartementen. De parkeernorm daarvoor is 0,9 per woning, zodat er 50 auto's minder geparkeerd stonden dan waar volgens de parkeernorm rekening mee moet worden gehouden. Blijkens de parkeertellingen waren er 120 parkeerplaatsen vrij. Wanneer daar 50 plekken vanaf worden gehaald, waren er nog 70 parkeerplaatsen over. Dit is op zichzelf voldoende om de parkeerbehoefte van de extra woningen (40 parkeerplekken, waarvan 27 voor bezoekers) op te vangen. Wel wordt de parkeerdruk dan hoger dan 85 %. Wij vinden dat in deze omstandigheden acceptabel. De grens van 85 % is gekozen omdat aankomend verkeer dan niet altijd eenvoudig een parkeerplaats kan vinden. In gevallen als deze, waarbij er ook bij een parkeerdruk van 85 % nog tientallen parkeerplekken beschikbaar zijn, acht het college dit minder bezwaarlijk. Gelet op de zorgen over het foutparkeren, zal het college na oplevering van het gebouw met enige regelmaat controles op het foutparkeren laten plaatsvinden en waar nodig handhavend optreden.

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 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:

"Namens de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Haarlem (ARK) uit te brengen advies d.d.11-04-2022: De projectleider, ontwikkelaar en de architecten zijn aanwezig, alsmede de stedenbouwkundige van de gemeente.

Sinds de vorige behandeling is het plan gewijzigd op de volgende onderdelen:



- *Eén woning en fietsenberging zijn omgedraaid zodat er meer levendigheid zit in de plint;*
- *Het lange balkon op de eerste verdieping is opgeknipt ten behoeve van extra daglicht.*

Voor de rest zijn de details ongewijzigd gebleven.

De projectleider geeft aan dat de inrichting van de buitenruimte nog op een later moment terugkomt in de ARK.

Bevindingen

De commissie constateert dat er tegemoet is gekomen aan haar opmerkingen van de vorige keer. Zij adviseert akkoord te gaan met de aanvraag en ziet de inrichting van de tegemoet.

Advies: Akkoord.”

Advies afvalwater en hemelwaterafvoer

De activiteit is door de adviseur Beheer en Beleid Openbare Ruimte beoordeeld. Het advies luidt als volgt:

“De riolering en stedelijk water zijn er voor deze buurt geen specifieke eisen volgens de nu bekende plannen. Het lijkt me echter wel zinvol om nu als eis op te nemen dat hemelwater van daken gescheiden wordt aangeleverd van afvalwater. Voorlopig sluiten beide op hetzelfde gemengde riool aan, maar de kans is aanwezig dat we hier in de toekomst toch over willen gaan naar scheiding van afval- en hemelwater.”

Advies afvalinzameling

De activiteit is door de adviseur van Spaarnelanden beoordeeld. Het advies luidt als volgt:

“In principe kan de huidige situatie voor inzamelmiddelen volstaan voor de aantallen die in onderstaande mail zijn aangegeven.

Echter moet Pré Wonen wel bijdragen voor de extra 41 woningen, dat is dan de 41x €350 die bij elk project binnen Haarlem de standaard is.

Van dit bedrag á €14.350 kan er een ondergrondse container worden bijgeplaatst bij bijvoorbeeld de noordoost zijde waar nu nog een bovengrondse container PBD staat.

Op deze wijze werkt de ontwikkeling mee aan de inrichting van de openbare ruimte.”

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.

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.

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.

Duurzaam bouwen

De duurzaamheidsaspecten van het project Staalstraat blok 4 worden beschouwd op basis van de volgende thema's: Energie, Circulair, Klimaatadaptie en Natuur inclusiviteit.

Energie

Het appartementengebouw wordt aardgasvrij gerealiseerd waarbij zonnepanelen en bodem-water-warmtepompen worden toegepast. De warmtepompen vervullen ook een koelfunctie in de zomermaanden. Het dak zal zo veel mogelijk worden benut met zonnepanelen, wellicht in combinatie met groene daken, indien daken niet geschikt zijn voor zonnepanelen. Er is nog geen keuze gemaakt voor de definitieve engineering van de energievoorziening. Er is wel gekozen voor het principe (gesloten) WKO-systeem.

Onderwerp	Indicator	Wettelijk	Staalstraat blok 4
Energie	BENG 1: maximale energiebehoefte voor verwarming en koeling (in kWh/m2/jaar)	Gestapeld: ≤65	60,46
	BENG 2: maximaal primair fossiel energiegebruik (in kWh/m2/jaar)	Gestapeld: ≤50	47,66
	BENG 3: minimaal aandeel hernieuwbare energie (in %)	Gestapeld: ≥40	45%

Staalstraat blok 4 voldoet aan de minimale BENG norm.

Het complex maakt gebruik van koudelevering. Daardoor is Tojuli (Temperatuuroverschrijding juli) nihil. Daarmee voldoet het project ruimschoots aan de wettelijke norm.

Circulair

De MPG (Milieu Prestatie Gebouwen) is een belangrijke maatstaf voor circulariteit van een gebouw. Hoe lager de MPG, hoe duurzamer het materiaalgebruik. Staalstraat blok 4 voldoet aan het bouwbesluit en de score die vanaf 1-7-2021 geldt, namelijk 0,8. Van overige toe te passen circulaire maatregelen, zoals losmaakbaarheid en percentage hergebruik, is niet bekend in hoeverre deze worden toegepast.

Klimaatadaptatie

Op het binnenterrein wordt zoveel mogelijk hemelwater op eigen terrein geïnfiltreerd door het toepassen van een wadi en/of krattensysteem en/of rainaway verharding. Dit om wateroverlast te voorkomen. Het binnenterrein wordt herontwikkeld tot een groene aantrekkelijke omgeving voor de bewoners uit het appartementengebouw.



Uit de stukken blijkt niet hoe het plan voldoet aan het basisveiligheidsniveau van het strategisch plan klimaatadaptatie dat op 11 januari 2022 door het College is vastgesteld. Het projectplan was reeds gereed voordat dit besluit is genomen.

Natuur inclusiviteit

In de bebouwde omgeving vermindert de nestelgelegenheid voor vleermuizen en andere diersoorten. Bij de voorgenomen ontwikkeling worden er in de bebouwing daarom meerdere nestkasten voor vleermuizen geïntegreerd in de kopgevels.

Natuuronderzoek heeft plaatsgevonden en het project voldoet aan de procedure die moet worden gevolgd conform wet Natuurbescherming.

Overige voorschriften

De activiteit is door de planbeoordelaar van de afdeling Vergunning Toezicht en Handhaving getoetst aan de overige voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De planbeoordelaar heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning.

Bouwverordening Haarlem 2020

Bodem

De activiteit is door de adviseur bodem van de afdeling Milieu, bureau Bodem getoetst aan de voorschriften uit de bouwverordening Haarlem 2020 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.”

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 ‘Zomerzone Noord’ en het bestemmingsplan ‘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 artikel 20 lid 2.1. onder a en e, artikel 11 en artikel 18 van de bij bestemmingsplan 'Zomerzone Noord' en artikel 3.2.1. van de bij bestemmingplan 'Parapluplan Parkeernormen Haarlem 2018' 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.

Goede ruimtelijke onderbouwing

Onderdeel van het besluit bevat een goede ruimtelijke onderbouwing: 'Ruimtelijke onderbouwing 11 februari 2022, ingekomen 22 februari 2022';

Stedenbouwkundig

De activiteit is voorgelegd aan de afdeling Omgevingsbeleid, team Stedenbouw en planologie. Het advies luidt als volgt:

OVERWEGINGEN / MOTIVERING

1. Samenvatting bouwplan

De aanvraag betreft een nieuw appartementencomplex welke in volume groter is dan de huidige bebouwing. De aanvraag is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Zomerzone Noord (2012)' omdat de bouwhoogte wordt overschreden en omdat buiten het bouwvlak wordt gebouwd in de bestemmingen 'groen' en 'verkeer'.

Het bouwplan is onderdeel van het nieuwe ensemble 'de Architect' (blokken I t/m IV). Het totaalplan levert per saldo 41 extra woningen op. Deze aanvraag betreft blok IV waarin 103 woningen zijn opgenomen.

De aanvraag levert een bijdrage aan de woningbouwambities van de gemeente en zorgt volumetrisch en architectonisch voor een geaccentueerde beëindiging van de Architectenbuurt en een gunstige schakel tussen het nieuwe ensemble (blokken I t/m III) en de groene 'lange lijn' het Meerspoorpad.

2. Beoordeling straat- en bebouwingsbeeld, bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden
Bij de afwijking van het bestemmingsplan wordt beoordeeld op het straat- en bebouwingsbeeld, de privacy en bezonning van de omwonenden; en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.



a. Bezinning

De bezinningstudie laat zien dat omliggende woningen minimaal 2 bezonningsuren per dag krijgen. Hiermee voldoet het plan aan de lichte TNO normering. Daarmee is er geen sprake van een onevenredige aantasting qua bezinning van de omwonenden.

b. Straat- en bebouwingsbeeld

Het plan is gesitueerd in Parkwijk. Kenmerkend voor de woningbouw in deze periode is bijvoorbeeld de bouw van repeterende eenheden op open groene velden, waarbij verschillende woningtypen in een complex als een vaste ruimtelijke compositie worden herhaald en gezamenlijk een buurt vormen. Essentieel onderdeel van deze zogenaamde stempels is de integrale afstemming van de woningtypologie op de groenaanleg en inrichting van de openbare ruimte van het bebouwingsveld.

Het ingediende plan is onderdeel van een ensemble met open groene toegankelijke ruimten (open hoven). Het ontwerp van deze ruimte beïnvloedt voor een groot deel het straatbeeld van de Berlagelaan en de Bazellaan. Beplanting en het groen bepaalt in belangrijke mate de uitstraling. Met het ontbreken van een inrichtingsplan kan op dit aspect geen volledige beoordeling gegeven worden.

c. Gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden

Omdat een helder concept op de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nog ontbreekt, is onduidelijk of er collectieve tuinen worden aangelegd of openbaar toegankelijk groen. Het inrichtingsplan van deze ruimte bepaalt hoe dit gebied wordt gebruikt, hoe toegankelijk en hoe (sociaal) veilig deze ruimte wordt.

Met het ontbreken van een inrichtingsplan kan op dit aspect geen volledige beoordeling gegeven worden.

3. Bomen en groen:

De Haarlemse bomenwachters hebben aangegeven teleurgesteld te zijn dat de betreffende bomen gekapt moeten worden gezien de waarde van deze bomen. De aanvrager is zich bewust van de leefbare omgeving en zal daar dus ook alle aandacht aan geven met het ontwerp van het binnenterrein.

Onder de voorwaarde dat rekening gehouden wordt met de leefbaarheid rondom de nieuwbouw, kan de afvaardiging van de bomenwacht akkoord gaan met de kap van de 3 bomen. Bij het planten van bomen worden aanvullende eisen gesteld met betrekking tot type, ordegrootte, afstand van de gevels, groeiruimte voor wortels etc.

Met het ontbreken van een inrichtingsplan kan op dit aspect geen volledige beoordeling gegeven worden.

4. Openbare ruimte en parkeervakken:

In de aanvraag zijn drie indicatieve parkeervakken getekend op de huidige inrichting.

Onduidelijk is hoe de parkeervakken worden uitgevoerd, of het ontwerp aansluit op het 'Handboek Inrichting Openbare Ruimte' en hoe deze worden geïntegreerd in het inrichtingsplan.

Met het ontbreken van een inrichtingsplan kan op dit aspect geen volledige beoordeling gegeven worden.

a. Fietsparkeren

Met collectieve bergingen wordt voldaan aan de fietsparkeernormen voor bewoners. Volgens de CROW normen dient ook rekening te worden gehouden met fietsparkeren voor bezoekers.

Met het ontbreken van een inrichtingsplan kan op dit aspect geen volledige beoordeling gegeven worden.

b. Afvalcontainers

De woningen maken gebruik van de bestaande containers.

c. Waterberging

Het nieuwbouwplan voegt verharding toe in het groen. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat het hemelwater zoveel mogelijk op eigen terrein geïnfiltreerd wordt door het toepassen van een wadi en/of krattensysteem en/of rainaway verharding. Met een overstort naar het gemeentelijk riool.

Met het ontbreken van een inrichtingsplan kan op dit aspect geen volledige beoordeling gegeven worden.

NB

In blokken I t/m III zijn plastic HWA pijpen aan de kopgevels gesitueerd. Blok IV grenst aan een Haarlemse 'Lange Lijn', waarvoor bijzondere welstandscriteria gelden. Dit onderdeel valt ter beoordeling bij de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.

5. Conclusie

Het bouwplan is op bepaalde onderdelen (~~zie in het rood~~) onbeoordeelbaar, omdat een inrichtingsplan voor de openbare ruimte c.q. het maaiveld ontbreekt. Om die reden wordt geadviseerd om medewerking te verlenen aan de aanvraag om de omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat de volgende voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

i. De woningen mogen niet eerder in gebruik worden genomen, dan nadat voor de gronden van de openbare ruimte en het binnenterrein c.q. binnentuin een inrichtingsplan is opgesteld en goedgekeurd door het college.

ii. Het gebruiken van de woningen is alleen toegestaan onder de voorwaarde dat binnen één jaar na goedkeuring van het college van het inrichtingsplan de gronden zijn ingericht en ingericht blijven overeenkomstig het inrichtingsplan.

Parkeren



De activiteit is voorgelegd aan de afdeling Beheer en Beleid Openbare Omgeving inzake het parkeren. Het advies luidt als volgt:

In artikel 3.2.1 van de voorschriften van bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018' wordt aangegeven dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken 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'. 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 bouwplan ligt in het schilgebied van Haarlem. In deze wijk mag vrij geparkeerd worden. Bij het bouwplan worden 180 sociale huurwoningen verbouwd en gebouwd. De parkeervraag wordt dan $(0.9 \times 180 =)162$ parkeerplaatsen.

De indieners hebben hiervoor een parkeeronderzoek laten uitvoeren. Het parkeeronderzoek heeft laten zien dat er 3 parkeerplaatsen te kort komen in het maatgevende moment. (nacht). De indiener heeft daarom voorgesteld 3 extra openbare parkeerplaatsen te realiseren aan de De Bazellaan. Hiermee wordt er voldaan aan de maximale parkeerdruk van 85% en zo wordt er voldaan aan de parkeervraag.

Er wordt positief geadviseerd.

Advies Hoogheemraadschap Van Rijnland

De activiteit is door de adviseur van het hoogheemraadschap van Rijnland getoetst aan de geldende regelgeving inzake de watervergunning. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. Het advies luidt als volgt:

“Er is geen bezwaar tegen het plan. De waterhuishoudkundige belangen zijn niet in het geding. Een verhardingstoename 245 m² met versnelde afvoer naar riolering of oppervlaktewater beschouwt Rijnland als een geringe belasting op het watersysteem. Een toename verharding onder de 500 m² valt onder de zorgplicht. Er is geen watervergunning benodigd.”.

Flora en Fauna

De activiteit is door de adviseur Beheer en Beleid Openbare Ruimte getoetst aan de geldende regelgeving inzake Flora en Fauna. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. Het advies luidt als volgt:

Na lezing van de documenten concludeer ik dat Pré Wonen de juiste procedure volgt met betrekking tot de Wet natuurbescherming. Naar aanleiding van het recente vervolgonderzoek (2021) naar het voorkomen van vleermuizen heeft Pré Wonen op 21-12-2021 bij de omgevingsdienst een ontheffing aangevraagd.

Wat de gemeente betreft, wij toetsen in dit geval niet op de naleving van de wet, dat ligt bij de Omgevingsdienst. Pré Wonen zal dus het resultaat van de toetsing, c.q. afgeven van de ontheffing moeten afwachten. Voor nu voldoet de door Pré Wonen gevolgde procedure.

(Inhoudelijke opmerkingen: uit de bijgevoegde tabel blijkt dat er mitigerende maatregelen worden genomen. Ook zijn in een eerder stadium bij een naburig woonblok vleermuiskasten ingebouwd die volgens de onderzoeker in gebruik zijn, hetgeen natuurlijk een gunstig signaal is.)

CONCLUSIE

Het college overweegt naar aanleiding van de uitgebrachte adviezen het volgende. 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.

Het terrein dat direct aansluit op het nieuwbouwcomplex is in eigendom bij Pré Wonen en maakt geen onderdeel uit van deze aanvraag. Er vinden immers geen vergunningplichtige activiteiten plaats op dit terrein. Pré Wonen mag dit terrein inrichten binnen de ruimtelijke kaders van het bestemmingsplan.

Dat neemt niet weg dat er sprake is van een openbaar toegankelijk gebied, dat niet alleen waarde heeft voor de bewoners van het complex, maar ook voor de omgeving. De gemeente vindt het wenselijk dat het terrein zijn waarde voor de omgeving behoudt en dat er niet alleen wordt ingezet op het realiseren van woningbouw, maar ook op een breder gebruik van de terreinen die bij het complex behoren. Ook Pré Wonen ziet hierin haar verantwoordelijkheid. In de anterieure overeenkomst is dan ook overeengekomen dat Pré Wonen verplicht is om het ontwerp van de binnentuin af te stemmen met de gemeente.

Daarnaast merken wij op dat de provincie Noord-Holland op 4 mei 2022 een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming heeft verleend voor het nu voorliggende bouwplan. Aan deze ontheffing zijn voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden gelden naast de voorwaarden die het gemeentebestuur aan de omgevingsvergunning verbindt. De vergunninghouder dient dan ook zowel aan de voorwaarden te voldoen die aan de omgevingsvergunning zijn verbonden als aan de voorwaarden die voor de ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming gelden.



BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 3 december 2021;
- Ruimtelijke onderbouwing 11 februari 2022, ingekomen 22 februari 2022;
- Rapport verkennend bodemonderzoek 24 april 2017, ingekomen 3 december 2021;
- Tekening plattegronden brandadvies Blok4 d.d. 2 september 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Rapport berekening dakisolatie d.d. 22 november 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Rapport verkennend natuuronderzoek d.d. 17 november 2020, ingekomen 3 december 2021;
- Rapport vleermuisonderzoek d.d. oktober 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Activiteitenplan vleermuizen, ingekomen 3 december 2021;
- Rapport funderingsadvies d.d. 25 oktober 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Checklist veilig onderhoud, ingekomen 3 december 2021;
- Tekening constructie plattegronden d.d. 30 november 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Tekening constructiedetails d.d. 30 november 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Tekening maatvoering fundering As01-08 d.d. 3 december 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Tekening maatvoering fundering As 08-14 d.d. 3 december 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Rapport constructie ontwerpberekening d.d. 3 december 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Tekening palenplan As 01-08 d.d. 3 december 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Tekening palenplan As 08-14 d.d. 3 december 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Tekening oppervlakte BVO d.d. 2 december 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Document Tekeningenlijst architect Blok4 d.d. 3 december 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Tekening gevelaanzichten d.d. 3 december 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Tekening doorsneden a, b en c d.d. 3 december 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Tekening overzicht gebruiksoppervlakten d.d. 2 december 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Document BVO en woningtypologie d.d. 2 december 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Tekening trappen d.d. 2 december 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Rapport BENG-berekening d.d. 1 december 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Tekening constructieve doorsneden d.d. 30 november 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Rapport onderzoek archeologie d.d. 22 mei 2017, ingekomen 3 december 2021;
- Windbelasting bovendak berekening d.d. 22 november 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Documentenlijst constructeur d.d. 3 december 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Tekening constructieve details matenplan d.d. 30 november 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Tekening sondeerpunten d.d. 21 oktober 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Document geluidwering- en absorptie eisen vanuit de NEN d.d. 3 december 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Tekening situatie bestaande en nieuwe toestand d.d. 3 december 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Tekening situatie met tuingrenzen en extra parkeerplaatsen d.d. 2 december 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Tekening plattegronden d.d. 2 december 2021, ingekomen 3 december 2021;

- Tekening verblijfsruimtes d.d. 2 december 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Document wateropname-eisen uit de NEN d.d. 3 december 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Brief aanvullingen bijna energieneutraal d.d. 2 november 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Begeleidende brief BENG berekening d.d. 2 november 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Rapport Bouwbesluitberekeningen Blok4 d.d. 19 november 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Rapport Brandveiligheidsconcept Blok4 d.d. 3 december 2021, ingekomen 3 december 2021;
- Rapport ecologische beoordeling d.d. 31 maart 2017, ingekomen 7 december 2021;
- Rapport verkennend onderzoek F en F d.d. 31 maart 2017, ingekomen 7 december 2021;
- Rapport bezonningsstudie d.d. 4 februari 2022, ingekomen 22 februari 2022;
- Rapport quickscan verkennend windklimaat d.d. 10 februari 2022, ingekomen 22 februari 2022;
- Tekening detailboek d.d. 28 februari 2022, ingekomen 22 februari 2022;
- Rapport berekening stikstof realisatiefase en gebruiksfase d.d. 15 januari 2022, ingekomen 22 februari 2022;
- Tekening situatie brandweervoorzieningen d.d. 20 december 2022, ingekomen 22 februari 2022;
- Tekening voorbeeld plattegronden opstelplaats installatie d.d. 18 februari 2022', ingekomen 22 februari 2022;
- Tekening principe rioolaansluitingen d.d. 1 oktober 2021, ingekomen 22 februari 2022;
- Rapport beoordeling interne geluidsisolatie en galm d.d. 11 februari 2022, ingekomen 22 februari 2022;
- Rapport akoestisch onderzoek karakteristieke geluidwering gevels d.d. 3 februari 2022, ingekomen 22 februari 2022;
- Rapport verdunningsfactor op 9m hoogte, ingekomen 23 februari 2022;
- Rapport verdunningsfactor op 12m hoogte, ingekomen 23 februari 2022;
- Rapport verdunningsfactor 15m hoogte, ingekomen 23 februari 2022;
- Rapport verdunningsfactor op 21m hoogte, ingekomen 23 februari 2022;
- Rapport verdunningsfactor op 24m hoogte, ingekomen 23 februari 2022;
- Tekening plaats afvalverzameling blok 4, ingekomen 2 maart 2022;