

Omgevingsvergunning Emauslaan 2 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.OV4120011-va01 te verlenen voor het onderstaande project.

Project

Er is onder nummer 2020-05830 een omgevingsvergunning verleend voor de nieuwbouw van het clubgebouw met een tribune als uitbreiding van het reeds bestaande clubgebouw op het perceel Emauslaan 2 in Haarlem. De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', de activiteit 'bouwen' en de activiteit 'uitweg'.

Ter inzage

De omgevingsvergunning en de bijbehorende relevante stukken liggen vanaf donderdag 15 juni 2023 tot en met donderdag 27 juli 2023 ter inzage.

U kunt de omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken opvragen via bedrijven-omgeving@haarlem.nl. Als u meer informatie nodig heeft, kunt u hiervoor bellen naar het telefoonnummer 14 023.

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

De omgevingsvergunning is daarnaast vanaf donderdag 15 juni 2023 te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Wij adviseren u bij het opvragen van stukken of het maken van een afspraak rekening te houden met de termijn waarbinnen beroep kan worden ingediend.

Beroep

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



Onderwerp	
Emauslaan 2: omgevingsvergunning voor de realisatie van een nieuw clubhuis en bijbehorende voorzieningen	
Nummer	2023/761377
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.3 Aantrekkelijke leefomgeving
Afdeling	VTH
Auteur	Heusden-Verhoef, A.F. van
Telefoonnummer	023-5113770
Email	a.v.heusden@haarlem.nl
Kernboodschap	Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de realisatie van een nieuw clubhuis met bijbehorende voorzieningen op het perceel Emauslaan 2 (HFC). De aanvraag is in strijd met de beheersverordening “Haarlem Zuid”. Er kan alleen medewerking worden verleend aan de aanvraag, als het college bereid is om van deze beheersverordening af te wijken. Het college heeft besloten de procedure tot afwijking van de beheersverordening te starten en heeft daartoe een ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegd. Een aantal omwonenden is het niet eens met de aanvraag en heeft daarom zienswijzen ingediend. Het college heeft de zienswijzen beoordeeld. De omgevingsvergunning kan naar het oordeel van het college worden verleend onder aanscherping van een aantal voorwaarden
Behandelvoorstel voor commissie	Niet van toepassing
Relevante eerdere besluiten	Ontwerp omgevingsvergunning voor de realisatie van een nieuw clubhuis op het terrein van HFC op het perceel Emauslaan 2 te Haarlem (2022/1194632), behandeld in de collegevergadering van 6 september 2022
Besluit College d.d. 6 juni 2023	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. De omgevingsvergunning voor het realiseren van een nieuw clubhuis met bijbehorende voorzieningen op het perceel Emauslaan 2 te verlenen; 2. De zienswijzennota aan de omgevingsvergunning te verbinden; 3. In te stemmen met de goede ruimtelijke onderbouwing zoals deze aan het collegebesluit is toegevoegd. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de realisatie van een nieuw clubhuis met bijbehorende voorzieningen op het perceel Emauslaan 2 (HFC). De aanvraag is in strijd met de beheersverordening “Haarlem Zuid”. Er kan alleen medewerking worden verleend aan de aanvraag, als het college bereid is om van deze beheersverordening af te wijken.

Het college heeft besloten de procedure tot afwijking van de beheersverordening te starten en heeft daartoe een ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegd. Een aantal omwonenden is het niet eens met de aanvraag en heeft daarom zienswijzen ingediend. Het college heeft de zienswijzen beoordeeld. De omgevingsvergunning kan naar het oordeel van het college worden verleend onder aanscherping van een aantal voorwaarden.

2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. De omgevingsvergunning voor het realiseren van een nieuw clubhuis met bijbehorende voorzieningen op het perceel Emauslaan 2 te verlenen;
2. De zienswijzennota aan de omgevingsvergunning te verbinden;
3. In te stemmen met de goede ruimtelijke onderbouwing zoals deze aan het collegebesluit is toegevoegd.

3. Beoogd resultaat

Het juridisch planologisch mogelijk maken van een nieuw clubhuis met bijbehorende voorzieningen op het perceel Emauslaan 2 met inachtnaam van de zorgen van de omwonenden

4. Argumenten

1. *Het nieuwe clubhuis dient ter vervanging van een bestaand clubhuis, dat niet meer aan de eisen van deze tijd voldoet. In de nieuwe situatie is sprake van een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie*

Het bouwplan voorziet in een nieuwbouw van het clubgebouw. Het huidige clubgebouw dateert uit 1975 en is aan vervanging toe vanwege de staat van het gebouw. In de nieuwe situatie zal het clubgebouw zoveel mogelijk duurzaam worden gerealiseerd.

In de nieuwe situatie kunnen de ruimtes ook door anderen worden gebruikt. Dit past binnen het streven van de gemeente naar een meer efficiënter gebruik van de gronden en de ruimtes binnen de gemeente Haarlem. Een dergelijk dubbelgebruik is wenselijk vanwege de grote druk op de ruimte in Haarlem.



Vooralsnog zal het gaan om gebruik door een fysiotherapeut, huiswerkbegeleiding en een sportopleiding, welke plaats zullen vinden als HFC de ruimtes en/of de velden niet in gebruik heeft. Het is mogelijk dat HFC de ruimtes in de toekomst ook aan anderen wil verhuren. Indien en voor zover dit in strijd is met de beheersverordening of de opvolger daarvan, zal daar een nieuwe omgevingsvergunning dan wel een aanpassing van het omgevingsplan voor nodig zijn. Op dit moment ziet de vergunning alleen toe op de reeds genoemde fysiotherapeut, huiswerkbegeleiding en een sportopleiding.

In de nieuwe situatie zal het aantal zitplaatsen op de tribune toenemen met 250. De ruimte langs de hekken langs de lange zijde, waar plek is voor 320 bezoekers, zal echter verdwijnen, waardoor het maximaal mogelijke aantal bezoekers wordt verminderd. Bovendien wordt de tribune zo gebouwd en zo gesitueerd, dat het geluid van de bezoekers wordt verminderd en zich minder richt op de woonomgeving en meer op de Dreef.

2. *Er wordt voldaan aan de Beleidsregels Parkeernormen Haarlem*

Omdat het bouwplan is ingediend voor de inwerkingtreding van de Nota parkeernormen, moet het aantal parkeerplaatsen voldoen aan de Beleidsregels Parkeernormen Haarlem. Deze nota gaat uit van 0,04 parkeerplaats per zitplaats. Omdat het aantal zitplaatsen toeneemt met 250, dient er te worden voorzien in 10 extra parkeerplaatsen. De aanvraag is hiermee in overeenstemming.

3. *De voorwaarden aan de omgevingsvergunning zullen worden aangescherpt in verband met de zorgen van de omwonenden*

Een aantal omwonenden heeft zienswijzen ingediend tegen het verlenen van een omgevingsvergunning. Uit deze zienswijzen komt naar voren dat men zich zorgen maakt over overlast door de vervanging van het clubhuis, inclusief het dubbelgebruik. Zoals uit de zienswijzennota blijkt, is het college van mening dat de zorg van omwonenden op onderdelen begrijpelijk is. Het college zal daarom aan de omgevingsvergunning voorwaarden verbinden over het gebruik van het terras en over het compenseren van groen in verband met het aanbrengen van de extra parkeerplaatsen.

4. *De zienswijzen geven geen aanleiding om de omgevingsvergunning te weigeren*

Voor een volledige weergave van de zienswijzen en onze reactie daarop, verwijzen wij naar de bijgevoegde zienswijzennota. Zoals hieruit blijkt, zien wij in de zienswijzen geen aanleiding om de omgevingsvergunning alsnog te weigeren. Wel zullen wij de voorwaarden aanscherpen.

5. Risico's en kanttekeningen

1. *Er kan beroep worden ingesteld tegen de omgevingsvergunning.*

Nadat de omgevingsvergunning is verleend, kan hiertegen beroep worden ingesteld bij de rechtbank Noord-Holland. De omgevingsvergunning is dan ook nog niet onherroepelijk.

6. Uitvoering

De omgevingsvergunning wordt na de verlening gepubliceerd in het elektronisch Gemeentebblad en ter inzage gelegd. De indieners van de zienswijzen worden geïnformeerd over het verlenen van de omgevingsvergunning.

7. Bijlagen

1. Zienswijzennota
2. Ruimtelijke onderbouwing



Datum

Ons kenmerk 2020-05830

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

Onderwerp: Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 17 juli 2020 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de nieuwbouw van het clubgebouw met een tribune als uitbreiding van het reeds bestaande clubgebouw op het perceel Emauslaan 2 in Haarlem.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2020-05830.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders zijn, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10, 2.12, 2.18, 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 maken en hebben of het veranderen van een uitweg of het veranderen van het gebruik van een uitweg (verder te noemen **activiteit uitweg**);

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder a, c, en de activiteit als genoemd in artikel 2.2, lid 1, onder e 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 8 (Sport) en artikel 5 (Groen-1) van de voorschriften van de beheersverordening 'Haarlem Zuid'.
- 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:

- De definitieve versie van Constructieve (detail-) berekeningen en tekeningen;
- (Detail-)berekeningen en tekeningen met betrekking tot Bouwfysica;
- Een definitieve versie van het bouwveiligheidsplan (artikel 8.7 Bouwbesluit);
- Een definitieve versie van een terreininrichtingsplan voor het gebied aan de Van Oldenbarneveltlaan;
- Aangepaste tekeningen brandveiligheid, zoals genoemd in advies VRK d.d. 2 augustus 2022;
- Een (concept) Programma van Eisen waaruit duidelijk blijkt welk type brandmeldinstallatie geïnstalleerd gaat worden. Door de totale grootte is een brandmeldinstallatie met de omvang “gedeeltelijke bewaking” noodzakelijk.

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.

Voorlopige voorziening

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



BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 17 juli 2020 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen. Op 25 januari 2022 is echter een aangepaste aanvraag ontvangen. Deze aanvraag is in behandeling genomen onder hetzelfde zaaknummer als de aanvraag uit 2020.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: nieuwbouw van het clubgebouw met een tribune als uitbreiding van het reeds bestaande clubgebouw.

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;
- activiteit uitweg;

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder a en c van de Wabo en de activiteit als genoemd in artikel 2.2, lid 1, onder e van de Wabo.

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

Bevoegd gezag

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

Volledigheid

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

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

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



Zienswijzen en heroverweging

Van 9 september 2022 tot en met 21 oktober 2022 heeft de aanvraag, de ontwerpbeschikking en de bijbehorende stukken ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

Voor de ingekomen zienswijzen en de beoordeling daarvan verwijzen wij naar de bijlage "zienswijzennota" welke onderdeel uitmaakt van het besluit.

De omgevingsvergunning kan naar het oordeel van het college van Burgemeester en Wethouders worden verleend onder aanscherping van een aantal voorwaarden.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is getoetst aan voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10, voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12, voor de activiteit uitweg aan artikel 2.18, van de Wabo.

Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb)

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 6.5 van het Bor, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

De gemeenteraad van Haarlem heeft echter bij besluit van 13 oktober 2011 (registratienummer 194736) op grond van artikel 6.5, derde lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een aantal categorieën van gevallen aangewezen waarin geen verklaring van bedenkingen is vereist onder voorwaarde dat het college de raadscommissie Ontwikkeling (achteraf) in kennis stelt van de genomen "Wabo-projectbesluiten".

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



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 2020-05830;
- 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;
- Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de 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;
- Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat definitieve tekeningen van de lichtmasten zijn ingediend en deze tekeningen door VTH zijn goedgekeurd;
- Een aantal door u ingediende gegevens zijn (naar ons idee) (nog) niet volledig inhoudelijk te toetsen. Voor de bouwaanvraag hebben wij geen bezwaar tegen het constructieprincipe. De stukken worden bij de beschikking gevoegd met de opmerking "Geen bezwaar op constructieprincipe, tekening niet voor uitvoering". Uiterlijk drie weken voor aanvang dient u deze gegevens nogmaals voor uitvoering in te dienen;
- 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;
- Met de uitvoering van werkzaamheden waar aanvullende constructietekeningen en/of -berekeningen aan ten grondslag liggen, mag niet worden begonnen voordat de medewerker constructie van Team Advies & Ondersteuning, afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben. De vergunninghouder dient hiertoe ten



minste drie weken voor de aanvang van de desbetreffende constructiewerkzaamheden (detail) berekeningen en tekeningen aan te leveren bij de medewerker constructie;

- 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.
- Omdat bij de aanvullende stukken geen wijzigingen zijn voorzien wat betreft plattegronden en type brandmeldinstallatie willen wij de volgende aandachtspunten/voorwaarden meegeven om verder uit te werken ter voorbereiding op de realisatie brandmeldinstallatie:
 - Volgens de opgave in de tekeningen van Heiko Hulsker is het totale GO van het nieuwbouw deel ruim groter dan 1.000 m² (ca. 2.580 m²); waarbij het grootste deel van de verblijfruimtes met een aanzienlijk aantal toe te laten personen de bijeenkomstfuncties betreffen. Door deze totale grootte is een brandmeldinstallatie met de omvang “gedeeltelijke bewaking” noodzakelijk. Hierbij worden de ganggebieden/verkeersruimtes voorzien van automatische melders.
 - De aanvrager dient een (concept) PvE aan te leveren waaruit duidelijk blijkt welke type brandmeldinstallatie geïnstalleerd gaat worden.
 - Het plan moet voldoen aan de doelstelling van artikel 6.20 van het Bouwbesluit.
 - Brandwerende opening in westgevel: Zoals vermeld in het brandoverslagrapport van S&W moet de opening (raam) in de gang 0.28 (tussen as -4 en -5) brandwerend gemaakt worden. Op de plattegrond van Heiko Hulsker staat dit niet als zodanig aangegeven. Gevraagd wordt dit duidelijk kenbaar te maken aan de bouwer; Bijvoorbeeld op de uitvoeringstekening.
 - Schuifdeuren in brandscheiding: Op de tekening van de 1e verdieping staan een 2-tal schuifdeuren getekend die tevens onderdeel zijn van de brandscheiding. Het betreft de scheiding tussen ruimte 1.09 en 1.01. De combinatie van schuifdeur en brandwerende eigenschappen is in de praktische uitvoering een lastig te realiseren geheel. Er dient een duidelijk rapport van de brandwerende eigenschappen van de betreffende deuren te worden overlegd aan de toezichthouder op de bouw om na te gaan of deze voldoen aan de eisen van het bouwbesluit.
- Het bouwafval moet u scheiden in de volgende categorieën:
 - o als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen als bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst.
 - o teerhoudende dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - o teerhoudend asfalt;
 - o bitumineuze dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - o niet-teerhoudend asfalt;



- vlakglas, al dan niet met kozijn;
 - gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - dakgrind;
 - armaturen;
 - gasontladingslampen.
- De vergunninghouder of degene die de activiteit uitvoert, moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek tonen aan de daartoe bevoegde ambtenaren;
 - 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;
 - 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, het onderwerp en uw zaaknummer 2020-05830;
 - Indien het bouwplan en/of de bodemverstorende werkzaamheden onverhoopt afwijken (qua locatie, omvang en diepte) van die in de aanvraag vermeld zijn, dan dient contact opgenomen te worden met het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem. Het bureau Archeologie zal dan bepalen of archeologisch onderzoek noodzakelijk is en zo ja, in welke vorm. De door het bureau Archeologie opgelegde voorwaarden dienen gevolgd te worden.
 - Indien bij de bodemverstorende werkzaamheden onverhoopt alsnog zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is hij volgens de Erfgoedwet (artikel 5.10) verplicht dit direct te melden bij Onze Minister. De melding dient te gebeuren bij het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl).
 - 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 certificering voor archeologisch onderzoek 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).
- De vondsten, monsters en onderzoeksdocumentatie van het proefsleuvenonderzoek dienen binnen twee jaar na afronding van het veldwerk - en uitdrukkelijk na goedkeuring van het archeologisch rapport door Bureau Archeologie van de gemeente Haarlem - te worden aangeleverd aan het archeologisch depot van de gemeente Haarlem conform de eisen van het depot, de vigerende versie van de KNA en de Haarlemse richtlijnen voor archeologisch onderzoek.
- 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 nummer 14 023 of per email meldpuntbodem@haarlem.nl
- Om dat de kans aanwezig is dat in de toekomst de gemeente wil overgaan naar scheiding van afval- en hemelwaterafvoer, dient het hemelwater van daken gescheiden te worden aangeleverd van afvalwater.
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, indien de werkzaamheden niet gereed gemeld zijn (artikel 1.25, lid 3 Bouwbesluit 2012);

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- 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;
- De bouwwerken 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;



- Voorafgaand aan de uitvoering van het project dient een aangepast geluidsrapport te worden aangeleverd waarin het onderdeel 'stemgeluid bezoekers terrassen' is opgenomen, aangezien een terras onderdeel is van de (milieu)inrichting;
- Het gebruiken van het pand voor een Buitenschoolse opvang (BSO) en voor het organiseren van feesten en partijen voor derden maakt geen onderdeel uit van deze vergunning;
- Vergunninghouder dient alle mitigerende maatregelen te treffen die in, dan wel bij de aanvraag om de omgevingsvergunning worden voorgesteld;
- 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;
- In verband met de mogelijke aanwezigheid van algemene broedvogels, dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen (dat globaal loopt van maart tot en met juli) uitgevoerd te worden. Vogels kunnen ook buiten het broedseizoen tot broeden komen. In het algemeen geldt dat er tijdens de werkzaamheden geen broedende vogels mogen worden verstoord. Indien er niet buiten het broedseizoen gestart kan worden, dient de locatie direct vooraf aan de werkzaamheden gecontroleerd te worden door een deskundig ecooloog of dient een werkprotocol in samenwerking met een ecooloog te worden opgesteld om verstoring van broedvogels te voorkomen.

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.

Incidenteel gebruik van het clubgebouw door vleermuizen is niet geheel uit te sluiten en daarom dient bij de werkzaamheden eventuele schade die daarbij zou kunnen optreden te worden beperkt. N.B. Een beschrijving van de werkwijze is opgenomen in het Aanvullend onderzoek van de Natuurtoets "Clubgebouw Koninklijke HFC" door AFO Advisering & Onderzoek.

Het uitgangspunt voor de nieuw te realiseren bebouwing, is dat er groen- en natuurinclusief wordt gewerkt, bijvoorbeeld door het toepassen van groene daken, gevelgroen, verblijfplaatsen/nestplaatsen in de bebouwing voor vogels (zoals huismus en gierzwaluw) en vleermuizen.

Activiteit uitweg

- De vergunninghouder is verantwoordelijk voor het (laten) aanleggen van de uitweg en draagt daar de kosten van. De gemeente kan tot een maand nadat de vergunninghouder de uitweg gereed heeft gemeld, controleren of laten controleren of de uitweg volgens de voorwaarden van de vergunning is aangelegd. Dit kan er toe leiden dat de gemeente de vergunninghouder



aanwijzingen geeft tot aanpassingen van de uitweg zodat deze alsnog komt te voldoen aan de voorwaarden van de vergunning;

- De vergunninghouder of degene die de uitweg aanlegt, moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Haarlem tonen;
- Schade aan personen en/of eigendommen van de gemeente en/of derden, die het gevolg is van de aanlegwerkzaamheden of van de aanwezigheid of het gebruik van de aangelegde uitweg komt voor rekening van de vergunninghouder;
- Onderhoud van de uitweg is voor rekening van de vergunninghouder. Ook schade veroorzaakt door derden moet door of in opdracht van de vergunninghouder worden hersteld. Eventueel hieruit voortkomende kosten zijn voor rekening van de vergunninghouder;
- De vergunninghouder dient er voor te zorgen dat de uitweg tijdens en na afronding van eventuele bouw- of sloopwerkzaamheden veilig en in goede staat is;
- De gemeente behoudt zich het recht voor bij wegreconstructies de uitweg te wijzigen of op andere wijze te doen verlopen;
- De werkzaamheden moeten zo worden verricht dat passanten die gebruikmaken van weg, inclusief het trottoir, hiervan geen verkeersoverlast of verkeershinder ondervinden;
- Het goot- en trottoirgedeelte, gelegen ter plaatse van de uitweg, moet tijdens de aanleg van de uitweg schoon worden gehouden;
- Het werk moet zodanig worden uitgevoerd dat van de ter plaatse aanwezige gemeentelijke groenvoorziening zoveel mogelijk gespaard blijft;
- Eventuele straat-, of trottoirkolken moeten tijdens de werkzaamheden beschermd worden tegen indringen van zand, grond en puin;
- Het afvoeren of anderszins verwijderen van vrijgekomen materialen van de openbare weg is voor rekening van de vergunninghouder;
- Veranderingen of opbrekingen aan de rijweg zijn niet toegestaan, met uitzondering van eventuele kantopsluitingen;
- Het bestratingsmateriaal moet overeen komen met de toegepaste bestaande inritten in de straat;
- De bestrating moet opgesloten worden met opsluitbanden met afmeting 10 x 20 x 100 cm.



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

Het plan betreft het gedeeltelijk slopen van het bestaande clubhuis en de tribune van HFC en het realiseren van een nieuw clubhuis bestaande uit twee bouwlagen. Het clubhuis krijgt een opvallende kapvorm en een geïntegreerde tribune. De nieuwbouw is gelegen tussen de voetbalvelden, aansluitend op het bestaande clubgebouw van HFC.

In het nieuwe clubgebouw komen op de begane grond o.a. meerdere kleedkamers, vier bondsarbiterruimtes, een clubscheidsrechterraimte, twee massageruimtes/EHBO-ruimtes, twee fysiotherapie-/verzorgingsruimtes en een medische fitnessruimte, een receptieruimte met kantoren, toiletruimten, een technische ruimte en bergruimte. Op de verdieping komt o.a. een sportkantine met bar, een keuken met spoelkeuken, een bestuursruimte, een biljartkamer met bar, een sponsorruimte met bar, technische ruimtes, een buiten bar met terras aansluitend op de tribune. Ook worden er twee nieuwe lichtmasten geplaatst.

Om te voorzien in de toekomstige parkeerbehoefte worden er in totaal 10 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein en er worden 3 openbare parkeerplaatsen verplaatst naar het eigen terrein in verband met de nieuwe in- en uitrit aan de Van Oldenbarneveltlaan. Verderop in de Van Oldenbarneveltlaan wordt een aantal laad- en losplaatsen aangelegd. Ook wordt er een nieuwe watergang met duiker aangelegd in het kader van de watercompensatie.

Geldende bestemmingsplannen

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

- 'Beheersverordening Haarlem Zuid' (NL.IMRO.0392.BV4120001-va01) onherroepelijk, vastgesteld door de gemeenteraad op 17 december 2020, onder nummer 2020/901414;
- 'Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018' (NL.IMRO.0392.BP0120001.va01) vastgesteld door de gemeenteraad op 17 mei 2018, onder nummer 2018/74284;
- 'Reparatieplan B Haarlem 2019' (NL.IMRO.0392.BP0120003-va01) vastgesteld door de gemeenteraad op 21 november 2019, onder nummer 2019/673096;
- 'Reparatieplan C Haarlem 2020' (NL.IMRO.0392.BP0120005-va01), vastgesteld door de gemeenteraad op 22 april 2021, onder nummer 2021/90336. Voor de locatie van het gevraagde project zijn geen planregels aangeduid op de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Toets aan Beheersverordening 'Haarlem Zuid'

Op de verbeelding behorende bij de beheersverordening 'Haarlem Zuid' heeft het perceel ter plaatse van het nieuw te bouwen gebouw met de geïntegreerde tribune het besluitvak 'Sport'. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 8 van de planregels. In de planregels wordt voor de bouwregels verder verwezen naar artikel 19 van de planregels.

Ook is hier het besluitvak 'Waarde – Archeologie 3' van toepassing. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 15 van de planregels.

Het grootste deel van het bouwproject is gesitueerd buiten de op de plankaart opgenomen bebouwingsvlakken. Hierdoor is het bouwplan in strijd met artikel 19.1.1 onder a, omdat hierin staat aangegeven dat gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd mogen worden. Daar waar het bouwvoornemen binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken wordt gerealiseerd, wordt de voorgeschreven bouwhoogte van 6 m en 7 m overschreden. Het dak is bijzonder vormgegeven maar bedraagt op het hoogste punt circa 11,80 m.

Het oprichten van gebouwen buiten het bouwvlak is niet toegestaan. Hiervoor is ook geen bouwhoogte opgenomen en daardoor is het gehele gebouw in strijd.

Verder geldt op grond van artikel 8.1 onder b dat de aan de hoofdbestemming ondergeschikte en daarmee verbonden horeca-activiteiten niet meer dan 20% van de totale bruto vloeroppervlakte mogen bedragen. Uit de bij de aanvraag aangeleverde bouwbesluitrapportage blijkt dat de gebruiksoppervlakte (GO) van ruimtes welke aangeduid zijn als bijeenkomstfunctie ongeveer 45% van de totale gebruiksoppervlakte (GO) bedraagt en daarnaast is er nog een buitenterras met een bar aanwezig. Ook op dit punt blijkt het bouwproject in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan.

Voor het besluitvak 'Waarde – Archeologie 3' gelden de volgende regels op grond van artikel 15.2, lid 1, onder a: ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemversturende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 500 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch te overleggen;

Artikel 15.2, lid 2: Indien uit een waardestellend archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden worden verstoord door het bouwen van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, kunnen aan een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 15.2 onder 1 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 bodemversturende activiteiten door een archeologisch deskundige.



De aanvrager heeft bij deze aanvraag een rapportage aangeleverd van een uitgevoerd Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO-P), deze maakt onderdeel uit van de Ruimtelijke Onderbouwing van het plan.

Er wordt een in- en uitrit (uitweg) gerealiseerd aan de Van Oldenbarneveltlaan. Ook worden er 13 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. Zowel de uitweg als de parkeerplaatsen worden gerealiseerd op de bestemming 'Groen-1'. De voor 'Groen-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. openbare groenvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. bij de bestemming behorende waterlopen en waterpartijen, speel- en sportvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging, reclameuitingen, straatmeubilair, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport;
- d. water en oevervoorzieningen;
- e. (...);
- f. een ondersteunende horecavoorziening, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'horeca categorie 1';
- g. (...);
- h. (...);
- i. **parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'parkeerterrein';**
- j. tijdelijke evenementen met een omvang van minder dan 250.000 bezoekers per jaar.

Het gebruik als uitweg en de aanleg van een parkeerterrein is niet toegestaan binnen de voorschriften behorende bij de bestemming 'Groen-1' en daarmee in strijd met artikel 5.

Toets aan Bestemmingsplan 'Reparatieplan B Haarlem 2019'

Op de verbeelding valt het betreffende perceel op de gebiedsaanduiding 'overige zone – herziening planregels 1' (artikel 6.2). Binnen de aanduiding 'Overige zone - herziening planregels 1' zijn de wijzigingen zoals opgenomen in dit Reparatieplan van toepassing. Voor het overige blijft binnen deze aanduiding het juridisch-planologisch regime van alle bestemmingsplannen van Haarlem gelden die reeds zijn vastgesteld op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van Reparatieplan B. Dit artikel heeft betrekking op de begripsbepaling 'woonschap' en 'historisch woonschap'. Er is geen strijd met dit bestemmingplan.

Toets aan 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'. Ten aanzien van het laden en lossen wordt gebruik gemaakt van de openbare ruimte in de bocht van de Van Oldenbarneveltlaan ter plaatse van de toegang van de voetgangers. Hierdoor is het plan in strijd met de voorschriften.



De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 19.1.1 onder a, artikel 8.1 onder b en artikel 3 van de regels behorende bij 'Beheersverordening Haarlem Zuid' en is tevens in strijd 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.

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

Welstand

De activiteit is op 31 januari 2022 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 ligt opnieuw voor en is aangepast. De architect en opdrachtgever zijn aanwezig bij de planbespreking. De boven- en onderbouw zijn aangepast en meer op elkaar afgestemd.

De rechte hoeken in de onderbouw zijn vervangen voor afgeronde koppen. De materialisering van de Onderbouw is afgestemd op de bovenbouw. De installatieruimte is onder het dak geplaatst. Tevens is er bij de gemeente een verzoek tot verkleining ingediend waarbij het ontwerp in compactere vorm wordt uitgevoerd.

Bevindingen:

De commissie bedankt voor de heldere presentatie. Zij is van mening dat het ontwerp zich positief heeft ontwikkeld en adviseert akkoord te gaan met de aanvraag. De commissie geeft aan het te waarderen wanneer de architect langs gemandateerd ARK-lid Debby Alferink gaat met de laatste detailwijzigingen (bij verkleining). Ten overvloede merkt de commissie aan dat er veel verharding in het voorterrein aanwezig is. Wellicht bieden de ontwikkelingen van het clubhuis kans om het voorgebied te vergroenen."

De omgevingsvergunning kan, gelet op artikel 2.10, lid 2 sub d van de Wabo, op deze grond worden verleend.



Bouwbesluit

Brandveiligheid

De activiteit is door de adviseur brandveiligheid van de Veiligheidsregio, sector Risicobeheersing, team Brandveiligheid, getoetst aan de brandveiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012.

Het advies d.d. 13 april 2022 luidt als volgt: *“Op uw verzoek heb ik een brandveiligheidsadvies opgesteld ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning, onderdeel bouwen.*

De aanvraag betreft het nieuw bouwen van een multifunctioneel sportcomplex met meerdere gebruiksfuncties. Het nieuwbouwdeel wordt doorverbonden middels een overdekte gang op de 1e verdieping met een klein deel van de bestaande bebouwing. Het is door mij getoetst op het niveau van nieuwbouw; het bestaande bouwdeel heb ik buiten beschouwing gelaten.

Uit de aanvraag blijkt voldoende dat er aan de brandveiligheidsvoorschriften wordt voldaan. Ik adviseer u de vergunning op basis van de ingediende stukken af te geven.

Met betrekking tot een risicogerichte benadering van het plan wil ik de volgende aandachtspunten meegeven om verder uit te werken ter voorbereiding op de realisatie.

Brandmeldinstallatie.

In het rapport van S&W wordt aangegeven dat het pand slechts voorzien hoeft te worden van een niet-automatische brandmeldinstallatie. S&W baseert zich hierbij op de omvang (gebruiksoppervlak; GO) van de bijeenkomstfunctie.

Volgens de opgave in de tekeningen van Heiko Hulsker is het totale GO van het nieuwbouw-deel ruim groter dan 1.000 m² (ca. 2.580 m²); waarbij het grootste deel van de verblijfruimtes met een aanzienlijk aantal toe te laten personen de bijeenkomstfuncties betreffen. Door deze totale grootte is een brandmeldinstallatie met de omvang “gedeeltelijke bewaking” noodzakelijk.

Hierbij worden de ganggebieden/verkeersruimtes voorzien van automatische melders.

Ik adviseer u de aanvrager een (concept) PvE aan te laten leveren waaruit duidelijk blijkt welke type brandmeldinstallatie geïnstalleerd gaat worden. Het plan moet voldoen aan de doelstelling van artikel 6.20 van het Bouwbesluit.

Brandwerende opening in westgevel.

Zoals vermeld in het brandoverslagrapport van S&W moet de opening (raam) in de gang 0.28 (tussen as -4 en -5) brandwerend gemaakt worden. Op de plattegrond van Heiko Hulsker staat dit niet als zodanig aangegeven. Ik adviseer dit duidelijk kenbaar te maken aan de bouwer; bijvoorbeeld op de uitvoeringstekening.

Schuifdeuren in brandscheiding.

Op de tekening van de 1e verdieping staan een 2-tal schuifdeuren getekend die tevens onderdeel zijn van de brandscheiding. Het betreft de scheiding tussen ruimte 1.09 en 1.01. De combinatie van schuifdeur en brandwerende eigenschappen is een lastige vanwege de kiervorming om de deur soepel te laten schuiven e.d. Ik adviseer de toezichthouder op de bouw een duidelijk rapport van de



brandwerende eigenschappen van de betreffende deuren op te vragen om na te gaan of deze voldoen aan de eisen van het bouwbesluit.”

Naar aanleiding van dit uitgebrachte advies, zijn op 21 juli 2022 gewijzigde/ aanvullende gegevens ingediend in het kader van de brandveiligheid. Deze gegevens zijn opnieuw ter beoordeling voorgelegd aan de adviseur brandveiligheid van de Veiligheidsregio, sector Risicobeheersing, team Brandveiligheid.

Het advies d.d. 2 augustus 2022 luidt als volgt: *“Op uw verzoek heb ik een brandveiligheidsadvies opgesteld ten behoeve van de aanvullende documenten bij de eerdere aanvraag omgevingsvergunning, onderdeel bouwen.*

De aanvraag betreft het nieuw bouwen van een multifunctioneel sportcomplex met meerdere gebruiksfuncties. Het nieuwbouwdeel wordt doorverbonden (middels een overdekte gang op de 1e verdieping met een klein deel van de bestaande bebouwing. Het is door mij getoetst op het niveau van nieuwbouw; het bestaande bouwdeel heb ik buiten beschouwing gelaten.

Uit de aanvraag blijkt voldoende dat er aan de brandveiligheidsvoorschriften wordt voldaan. Ik adviseer u de vergunning op basis van de ingediende stukken af te geven.

NB: De aanvrager heeft op 21-07-2022 een 10-tal documenten aan de oorspronkelijke aanvraag OLO-5329651 in het omgevingsloket toegevoegd. De meeste van deze 10 documenten, die een relatie hebben met brandveiligheid, zijn in een eerder stadium ook al aan de aanvraag toegevoegd. Deze heb ik niet opnieuw beoordeeld; hierop is door mij reeds positief geadviseerd.

Het enige “nieuwe” document betreft een schets met een wijziging van afstanden van het buitenterras. De invloed op de brandveiligheid is hier verwaarloosbaar; daarom niet relevant. Ik adviseer u de aanvrager in het vervolg duidelijker kenbaar te maken welke “nieuwe” wijziging(en) kenbaar gemaakt worden en alleen stukken toe te voegen die nog niet eerder beoordeeld zijn. Het dossier van OLO-5329651 bevat inmiddels een enorme hoeveelheid documenten en dat maakt het er niet overzichtelijker op”.

Constructieve veiligheid

De activiteit is door de constructeur van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de constructieve veiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. Het advies luidt als volgt: *“Advies d.d. 03-06-2022 - wijziging en aanpassing constructie. Beoordeeld zijn de volgende documenten:*

- Statische berekening Pieters Bouwtechniek d.d. 22-01-2021 (uitgangspunten)*
- Gewicht en stabiliteitsberekening Pieters Bouwtechniek d.d. 07-04-2022*
- Tekening Pieters Bouwtechniek principe details d.d. 17-05-2022.*
- Fundering begane grond constructie Pieters Bouwtechniek d.d. 17-05-2022*
- Tekening Kaplan staal windverbanden overspanningen d.d. 17-05-2022*
- Tekening Pieters Bouwtechniek 1e verdieping beton/ metselwerk en liggers d.d. 17-05-2022*

Geen weigeringsgrond”.



Bouwfysica

De activiteit is door de bouwfysicus van de 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 voorwaarde: *“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”*.

De voorwaarde wordt als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Overige voorschriften

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

CONCLUSIE

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwproject, door het opnemen van (aanvullende) voorschriften in het besluit ter uitvoering, kan voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit. De omgevingsvergunning kan, gelet op artikel 2.10, lid 2 sub a van de Wabo, op deze grond worden verleend.

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, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Het advies luidt als volgt: *“Op basis van het aanwezige, door een gecertificeerd bureau opgesteld, bodemonderzoeksrapport is geconcludeerd dat er ter plaatse van het bouwwerk 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 gaat akkoord met het afgeven van de omgevingsvergunning.”

Overige voorschriften

De activiteit voldoet aan de overige voorschriften uit de Bouwverordening Haarlem 2020.



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

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 19.1.1 onder a, artikel 8.1 onder b en artikel 3 van de regels behorende bij 'Beheersverordening Haarlem Zuid'. Deze strijdigheden kunnen niet worden opgelost met toepassing van de in deze beheersverordening 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.

Voor de met het bestemmingsplan strijdige gevallen die niet onder artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) vallen (de zogenaamde kruimelgevallen regeling) en evenmin met een in het bestemmingsplan voorziene mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen (binnenplanse afwijking of wijzingsbevoegdheid) kunnen worden gerealiseerd, geldt dat de omgevingsvergunning met de uitgebreide voorbereidingsprocedure van paragraaf 3.3 van de Wabo wordt voorbereid. In deze paragraaf wordt de uitgebreide voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Awb van toepassing verklaard.

De aanvrager heeft bij deze aanvraag een rapport met de titel 'Ruimtelijke Onderbouwing - Koninklijke HFC Clubhuis' d.d. 21 juli 2022 aangeleverd: In deze ruimtelijke onderbouwing wordt het plan getoetst aan het vigerend ruimtelijke beleid en de relevante milieu- en omgevingsaspecten.

De activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening 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 plan betreft de nieuwbouw van een clubhuis met 2 lagen en een kap. Het clubhuis krijgt een opvallende kapvorm en een geïntegreerde tribune. De nieuwbouw is gelegen tussen de voetbalvelden, aansluitend op het bestaande clubgebouw van HFC. In het nieuwe clubgebouw komen kleedkamers, een kantine met bar, vergaderruimtes, verzorgingruimtes, een fitnessruimte, een wasruimte en een materialenhok.



Om te voorzien in de toekomstige parkeerbehoefte worden er in totaal 10 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Er zijn 13 plekken ingetekend om de bestaande plekken die komen te vervallen ivm de ontsluiting van het parkeerterreintje te compenseren. De parkeerplaatsen zullen komen ten westen van veld 5, in aansluiting op de van Oldebarneveldtlaan. Deze nieuwe parkeerplaatsen worden gerealiseerd nabij de 70 bestaande parkeerplaatsen aan de van Oldenbarneveldtlaan.

Voortraject

Voorliggende bouwaanvraag volgt na een uitgebreid voortraject waarbij HFC overleg heeft gevoerd met de gemeente, omwonenden en de naastgelegen tennisclub. De bouw van het clubgebouw staat niet op zichzelf. Het heeft invloed op de verkeers- en parkeersituatie, op de ontsluiting van de tennisclub, laden en lossen, watercompensatie etc. De gemeente heeft in het voortraject de wens uitgesproken dat deze ontwikkeling integraal wordt opgepakt.

Ruimtelijke onderbouwing

Met de ruimtelijke onderbouwing die nu voorligt is aan deze wens voldaan.

Onderwerpen die direct te maken hebben met de aanvraag zijn betrokken en uitgewerkt en kunnen nu door de verschillende specialisten worden beoordeeld.

Daarnaast is in het voortraject besproken hoe de verkeers- en parkeersituatie in de nabije toekomst kan worden verbeterd. Samen met de gemeente zullen de maatregelen die daarvoor nodig zijn worden opgepakt.

Advies nieuwbouw in relatie tot strijdigheid met het bestemmingsplan

Voorgestelde nieuwbouw van het clubhuis is deels in strijd met het bestemmingsplan, omdat het nieuwe clubgebouw een groter bouwoppervlak heeft dan in het bestemmingsplan is toegestaan. De nieuwbouw betreft één gebouw met twee bouwlagen en een kap. Binnen dit gebouw worden alle benodigde functies geïntegreerd. De tribune, fitnessruimte, biljartkamer, ten behoeve van de sport gebruikte kantoorruimtes, bestuurskamer en toevoeging van nieuwe kleedkamers allemaal onder één dak. Het gebouw is multifunctioneel inzetbaar. Gezien de aanvaardbare hoogte, de ligging op grote afstand van omliggende bebouwing en het functionele ontwerp is het ruimtelijk aanvaardbaar om van het bestemmingsplan af te wijken."

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

Het gevraagde project is tevens in strijd met artikel 3.2.1 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen Haarlem 2018'. Op grond van ditzelfde bestemmingsplan kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 3.2.1 overeenkomstig de afwijkingsmogelijkheden die vastliggen in de beleidsregels als bedoeld in sublid 3.2.2.



De activiteit is door de adviseur parkeervoorzieningen van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer getoetst aan de voorschriften uit de Beleidsregels, inzake parkeren.

De activiteit is door de adviseur parkeervoorzieningen van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer getoetst aan de voorschriften uit het parkeerbeleid, inzake het onderdeel 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 ligt in rest bebouwde kom. In het gebied is het parkeren ongereguleerd. Door het bouwplan wordt een clubhuis uitgebreid en 250 tribuneplaatsen gerealiseerd. Volgens het parkeeronderzoek, uitgevoerd door Goudappel Coffeng B.V. is voor het clubhuis uitgegaan van uitsluitend ondersteunende functies van de sportvelden en gaat hier dus uitsluitend over de toename van het aantal parkeerplaatsen als gevolg van de toename van het aantal stadionplaatsen. Dit komt dan neer op 10 parkeerplaatsen.

In de tekening is te zien dat het om een forse uitbreiding gaat en dat er ook ruimte gerealiseerd worden zoals een biljartkamer. Verder is door de functies en oppervlaktes op met name de 1e verdieping te verwachten dat dit verder gaat dan puur ondersteuning van de voetbalvelden. Het gaat dan te kort door de bocht om aan te geven dat de groei in parkeervraag puur door de stadionplaatsen worden veroorzaakt en niets door het clubhuis. Het college wordt geadviseerd geen medewerking te verlenen.

Het advies is om met de functies onderbouwt aan te geven of de parkeervraag erdoor toeneemt of niet.”

Naar aanleiding van dit negatieve advies is een aanvullende onderbouwing vanuit de aanvrager ontvangen. Hierna is het plan opnieuw voor advies uitgezet bij de adviseur parkeervoorzieningen van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer.

De adviseur heeft geen 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 ligt in rest bebouwde kom. In het gebied is het parkeren ongereguleerd. Door het bouwplan wordt een clubhuis uitgebreid en 250 tribuneplaatsen gerealiseerd. Volgens het parkeeronderzoek, uitgevoerd door Goudappel Coffeng B.V. is voor het clubhuis uitgegaan van uitsluitend ondersteunende functies van de sportvelden en gaat hier dus uitsluitend over de toename van het aantal parkeerplaatsen, als gevolg van de toename van het aantal stadionplaatsen. Dit komt dan neer op 10 parkeerplaatsen.

In de tekening is te zien dat behalve de sportvelden, ook de kantine flink wordt uitgebreid. Echter valt te benoemen dat deze functies ter ondersteuning van de sport staan en het gebouw alleen voor andere functies gebruikt kan worden buiten de piekmomenten waardoor het aantal benodigde parkeerplaatsen niet hoger is dan wanneer er wedstrijden gespeeld worden. Zo staat het tevens gemotiveerd in een aanvullend stuk bijgevoegd bij de aanvraag omgevingsvergunning. door het clubhuis. Het college wordt geadviseerd medewerking te verlenen."

Beoordeling verkeersafwikkeling

Aan de hand van de voorgestelde groei van 10 parkeerplaatsen is de verkeersafwikkeling in het bestaande gebied goed mogelijk zonder extra voorzieningen te treffen. Dit onderdeel voldoet.

Beoordeling verkeerscirculering

Uit de tekeningen blijkt dat er voldoende ruimte is om zowel van als naar de parkeerplaatsen toe te rijden. Er is voldoende ruimte voor in-/uitparkeren. Dit onderdeel voldoet.

Planschade

Het bouwplan voldoet aan het bepaalde artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) en daarmee ook aan artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro), waardoor het vaststellen van een grondexploitatieplan ingevolge afdeling 6.4 Wro in beginsel van toepassing is. In dit geval is het niet noodzakelijk een dergelijk plan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Met de aanvrager is een planschadeovereenkomst gesloten. Hierdoor is een grondexploitatieplan niet noodzakelijk.

Maatschappelijk overleg

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.18 van het Bro juncto artikel 3.1.1 van het Bro is wettelijk vooroverleg gevoerd met de provincie Noord-Holland (via indienen E-formulier) alsmede het Hoogheemraadschap van Rijnland (advies per email).

Er is geen reactie ontvangen waaruit blijkt, dat geen medewerking kan worden verleend.

Relatie met Wet natuurbescherming

Een benodigde toestemming uit hoofde van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) kan bestaan uit een vergunning- en een ontheffingsplicht. Een dergelijke toestemming is nodig als een activiteit



mogelijk negatieve effecten heeft op een Natura 2000-gebied of op beschermde planten- en diersoorten. De natuurtoestemming verloopt via artikel 2.1, eerste lid, sub i, van de Wabo, juncto artikel 2.2aa van het Bor.

Artikel 2.2aa van het Bor bepaalt dat een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder i, van de Wabo nodig is als sprake is van:

- Een project waarvoor een vergunning ingevolge artikel 2.7, tweede lid, van de Wnb (gebiedsbescherming) nodig is, maar deze vergunning niet is aangevraagd of verleend;
- Een handeling waarvoor toestemming ingevolge de artikelen 3.1, 3.5 of 3.10, eerste lid, van de Wnb (soortenbescherming) nodig is, maar deze niet is aangevraagd of verleend.

Deze onderdelen zijn opgenomen in het rapport met de titel 'Ruimtelijke Onderbouwing - Koninklijke HFC Clubhuis' d.d. 21 juli 2022 en beoordeeld door onze adviseurs Ecologie. Het advies luidt als volgt: *"Er zijn geen verblijfplaatsen van strikt beschermde diersoorten aangetroffen op de planlocatie. Ook is geen sprake van de aanwezigheid van beschermde planten."*

Het is niet volledig uit te sluiten dat op de planlocatie algemene broedvogels tot broeden kunnen komen.

Er is geen sprake van effecten op nabij gelegen beschermde natuurgebieden. De stikstofuitstoot in het meest nabij gelegen Natura 2000 is zowel voor de aanlegfase als de gebruiksfase niet boven de 0,00 mol/ha/jaar." Er is geen weigeringsgrond of aanhaakverplichting met de Wnb.

Alle onderdelen voldoen. Het college is bevoegd medewerking te verlenen aan het gevraagde project door toepassing te geven aan artikel 2.10, lid 2 en 2.12, lid 1, sub a, onder 1 en 3 van de Wabo,

CONCLUSIE

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

Activiteit uitweg

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.2, lid 1, onder e van de Wabo niet voldoet aan het in de Algemene plaatselijke verordening (APV) van de gemeente Haarlem gestelde toetsingskader. Een toetsing aan dit kader heeft plaatsgevonden.

TOETSING

De activiteit uitweg is voorgelegd aan de afdeling Beheer en Beleid Openbare Ruimte en is getoetst en akkoord bevonden aan de voorschriften uit de APV, inzake in-/uitrit, onder het stellen van een aantal (standaard)voorwaarden welke als voorschrift aan deze vergunning zijn verbonden.



Als gevolg van de ontwikkeling van het perceel aan de Emauslaan 2 dient het bouwplan verkeerskundig beoordeeld te worden. Het betreft een beoordeling ten aanzien van het realiseren van een uitweg.

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

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

Beoordeling in-/uitrit - Van Oldenbarneveltlaan

Er is op een tekening aangegeven dat er aan de noordzijde van het complex parkeerplaatsen worden gerealiseerd t.b.v. de uitbreiding van de kantine. Hierdoor ontstaat een in-/uitrit om deze parkeerplaatsen te bereiken. De verkeersveiligheid wordt voldoende gewaarborgd op deze locatie. Dit onderdeel voldoet.

Beoordeling verkeersafwikkeling

Aan de hand van de voorgestelde groei van 10 parkeerplaatsen is de verkeersafwikkeling in het bestaande gebied goed mogelijk zonder extra voorzieningen te treffen. Dit onderdeel voldoet.

Beoordeling verkeerscirculering

Uit de tekeningen blijkt dat er voldoende ruimte is om zowel van als naar de parkeerplaatsen toe te rijden. Er is voldoende ruimte voor in-/uitparkeren. Dit onderdeel voldoet.

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op de **activiteit uitweg** zijn er ten aanzien van deze geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.



BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

1. Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 17 juli 2020;
2. Document: foto's bestaande situatie, ingekomen d.d. 16 mei 2021;
3. Document: nadere onderbouwing parkeerbehoefte, ingekomen d.d. 16 mei 2021;
4. Document: Afmetingen verschil 1e plan en nieuw plan, ingekomen d.d. 25 januari 2022;
5. Tekening: Voorstel Watercompensatie 02, ingekomen d.d. 1 december 2020;
6. Tekening: Watercompensatie – Definitief, ingekomen d.d. 15 februari 2021;
7. Tekening: Situatietekening - parkeren bestaande situatie, ingekomen d.d. 16 mei 2021;
8. Tekening: situatietekening bestaand - te slopen delen in rood, ingekomen d.d. 16 mei 2021;
9. Tekening: tekening bestaande situatie - uit archief, ingekomen d.d. 16 mei 2021;
10. Tekening: bestaande situatie B.G.G. en 1e verd. – slooptekeningen, ingekomen d.d. 16 mei 2021;
11. Tekening: bestaande situatie - geveltekeningen – slooptekeningen, ingekomen d.d. 16 mei 2021;
12. Tekening: Plattegrond Nieuw – Dak, ingekomen d.d. 25 januari 2022;
13. Tekening: Plattegrond Nieuw - Begane Grond, ingekomen d.d. 25 januari 2022;
14. Tekening: Plattegrond Nieuw - 1e verdieping, ingekomen d.d. 25 januari 2022;
15. Tekening: Gevels Nieuw - Oost en Zuid, ingekomen d.d. 25 januari 2022;
16. Tekening: Gevels Nieuw - West en Noord, ingekomen d.d. 25 januari 2022;
17. Tekening: Plattegrond - BGG - verschil nieuwe versie, ingekomen d.d. 25 januari 2022;
18. Tekening: Plattegronden - verschil in BVO, ingekomen d.d. 25 januari 2022;
19. Tekening: Plattegrond - 1e verd. - verschil nieuwe versie, ingekomen d.d. 25 januari 2022;
20. Tekening: Doorsnede AA BB en CC – Nieuw, ingekomen d.d. 25 januari 2022;
21. Tekening: Doorsnede DD en EE – Nieuw, ingekomen d.d. 25 januari 2022;
22. Tekening: Detailboekje – Principedetails, ingekomen d.d. 26 januari 2022;
23. Tekening: Situatietekening nieuw - inclusief parkeren en uitweg, ingekomen d.d. 4 maart 2022;
24. Tekening: Doorsnedetekening tribune– inclusief lichtmasten, ingekomen d.d. 4 maart 2022;
25. Tekening: Brandveiligheid - Plattegronden en doorsneden - S&W Consultancy d.d. 03-03-2022, ingekomen d.d. 17 mei 2021;
26. Tekening: Doorsneden - Constructie – Definitief, ingekomen d.d. 17 mei 2022;
27. Tekening: Plattegrond - Kaplan - Constructie - Definitief, ingekomen d.d. 17 mei 2022;
28. Tekening: Plattegrond - 1e verd. – Constructie - Definitief, ingekomen d.d. 17 mei 2022;
29. Tekening: Plattegrond - Fundering en BGG - Constructie – DO-100 D - Definitief, ingekomen d.d. 17 mei 2022;
30. Tekening: Situatie met afstanden terras - bestaand en nieuw, ingekomen d.d. 21 juli 2022;
31. Rapport: verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740, ingekomen d.d. 16 mei 2021;
32. Rapport: Rapport - akoestisch onderzoek AIM - versie 0 - S&W Consultancy, ingekomen d.d. 16 mei 2021;
33. Rapport: Ecologische quickscan wet natuurbescherming, ingekomen d.d. 16 mei 2021;
34. Rapport: Natuurtoets aanvullend onderzoek vleermuizen, ingekomen d.d. 16 mei 2021;
35. Rapport: parkeeronderzoek- Goudappel Goffeng d.d. 9 april 2020, ingekomen d.d. 16 mei 2021;



36. Rapport: Rapportage Uitgangspunten A - VABI – BENG, ingekomen d.d. 4 maart 2022;
37. Document: Bijlage B - tabel ruimteverwarming en koeling, ingekomen d.d. 4 maart 2022;
38. Rapport: Bijlage C - Warmteverlies - BENG -VABI, ingekomen d.d. 4 maart 2022;
39. Rapport: Bijlage D - rapport Koellast- BENG -VABI, ingekomen d.d. 4 maart 2022;
40. Rapport: rapport - berekening HWA, ingekomen d.d. 4 maart 2022;
41. Rapport: Bouwbesluittoetsingen versie 5.0 - S&W consultancy d.d. 25-04-2022, ingekomen d.d. 17 mei 2022;
42. Rapport: Rapportage brandveiligheid versie 7 - S&W consultancy d.d. 03-05-2022, ingekomen d.d. 17 mei 2022;
43. Rapport: Rapportage brandoverslag versie 7.0 - S&W consultancy d.d. 10-05-2022, ingekomen d.d. 17 mei 2022;
44. Rapport: Gewicht- en Stabiliteitsberekening - Constructie - Wijz. A, ingekomen d.d. 17 mei 2022;
45. Rapport: Uitgangspunten en Constructief ontwerp - Constructie, ingekomen d.d. 17 mei 2022
46. Rapport: Ruimtelijke Onderbouwing - Koninklijke HFC Clubhuis, ingekomen d.d. 21 juli 2022;
47. Rapport: Archeologisch onderzoek - Transect-rapport 3018DEF, ingekomen d.d. 16 mei 2022
48. Rapport: Stikstofdepositieberekening - OZ20096, ingekomen d.d. 21 juli 2022;
49. Rapport: Projectberekening AERIUS kenmerkRsdQbSD37itG, ingekomen d.d. 21 juli 2022;
50. Planschade overeenkomst d.d. 28 juli 2022 (**vertrouwelijk document – niet openbaar**).
51. Zienswijzennota definitief.

Termijn

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Algemene wet bestuursrecht vanaf 9 september 2022 tot en met 21 oktober 2022 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode konden belanghebbenden zienswijzen tegen de ontwerpbeschikking indienen.

Zienswijzen

Tijdens deze termijn zijn zienswijzen ingediend door de bewoners van Van Oldenbarneveltlaan 1, 5A, 7, 9, 13, 15, 17, 19, 21 Emauslaan 5, 7, 11, 25 HLTC Jacob Catslaan 1, 2, Crayenestersingel 65

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

1. Er wordt geluidsoverlast ervaren van HFC. Deze overlast is in de loop van de jaren toegenomen en er wordt niet tegen opgetreden.
2. Er wordt verkeersoverlast ervaren. Ouders, spelers en bezoekers rijden te hard door de wijk. Omdat er ook kinderen en scholieren door de wijk fietsen en er daarnaast ook andere fietsers en voetgangers aanwezig zijn, ontstaan er regelmatig levensgevaarlijke situaties;
3. Er wordt parkeeroverlast ervaren. Bezoekers parkeren in de straten rondom HFC en niet bij Uyt den Bosch. Het is de meeste bezoekers niet bekend dat LTC parkeerplaatsen heeft. En er wordt niet gehandhaafd op fout parkeren.
4. Een wezenlijk deel van de overlast wordt veroorzaakt door de bezoekers die na de voetbalwedstrijden lang blijven hangen in het clubhuis en daarna gespreid over de avond tot diep in de nacht de voorzieningen verlaten. Deze overlast zal naar verwachting toenemen als de tribune groter wordt en de horecavoorzieningen worden uitgebreid.
5. De kans wordt gemist om fundamentele problemen op te lossen door bijvoorbeeld het hoofdveld en de speelvelden anders te positioneren, evenals ingangen, uitgangen en parkeerplaatsen en door het clubhuis meer te verplaatsen naar de hoek waar deze begrensd wordt door wegen in plaats van woningen.
6. Eerst dienen de fundamentele problemen ten aanzien van verkeersvoorzieningen en de verkeersveiligheid te worden opgelost voordat er een vergunning voor nieuwbouw kan worden afgegeven.
7. Het feit dat er een in- en uitrit zijn opgenomen, is onvoldoende om aan te nemen dat de verkeersveiligheid voldoende is geborgd.
8. De al bestaande overlast zal verder uitbreiden, omdat het aantal functies op deze locatie uitbreidt, evenals het aantal uren dat de locatie in gebruik is. HFC houdt hier geen rekening mee en is ook niet bereid om in overleg met de buurt afspraken te maken en deze vast te leggen in een convenant. Daarbij wordt opgemerkt dat HFC ook niet vast wil leggen dat de vereniging niet verder zal groeien.
9. De groei van HFC wordt vooral veroorzaakt door een toename van het aantal leden van buiten de regio. Hierdoor neemt de overlast verder toe. Het maximum aantal leden is bereikt, evenals het maximum aantal activiteiten. Er dient een zorgvuldige afweging te worden gemaakt tussen de belangen van HFC bij het uitbreiden van het aantal leden en het aantal activiteiten en de belangen van de omwonenden. Deze afweging ontbreekt.

10. Het is onduidelijk wat de beleidsplannen van de gemeente Haarlem en van het bestuur van HFC zijn met betrekking tot de groei van het ledental en daarmee de omvang van de voetbalvereniging. Er is niet aangegeven hoe de HFC zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld en er is geen onderzoek gedaan naar het ledenbestand qua herkomst van de leden. Ook de toekomstige verwachtingen zijn onduidelijk. In de vergunning dient het maximaal aantal leden te worden vastgelegd. Ook moet er beleid zijn ten aanzien van het maximum aantal bezoekers bij wedstrijden en de frequentie daarvan.
11. Er zal een reden zijn waarom de HFC niet in het structuurplan wordt genoemd, maar dit wordt niet toegelicht. Er dient daarom te worden gemotiveerd waarom HFC niet in het structuurplan wordt genoemd, maar nu wel tot speerpunt is verheven en waarom hier het bestemmingsplan voor moet worden aangepast.
12. Op dit moment vinden er door de week vrijwel alleen voetbaltrainingen plaats. De nieuwe activiteiten leiden door de week tot extra verkeer en activiteit in de buurt, welke doordeweeks een rustige woonomgeving is. In de vergunning moet worden opgenomen dat de doordeweekse activiteiten zich moeten beperken tot voetbal en cricket;
13. Er is geen draagvlak in de buurt voor de plannen van HFC. HFC heeft hier wel pogingen toe gedaan, maar dit heeft niet geleid tot resultaat. De omwonenden ervaren de communicatie als eenzijdig.
14. In de ruimtelijke onderbouwing worden verschillende aantallen parkeerplaatsen genoemd. Onduidelijk is of er in de huidige situatie 45 of 70 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Onduidelijk is wat de omvang is van het huidige clubhuis, waardoor ook onduidelijk is wat de omvang van de plannen is. Ook is daarmee onduidelijk of de functies van het clubhuis passen binnen het bestemmingsplan, omdat er geen verifieerbare berekening is opgenomen.
15. Het plan voorziet in het aanbrengen van extra parkeerplaatsen ter plekke van de parkeerlus. Omwonenden merken op dat hiermee de veiligheid nog verder in gevaar wordt gebracht, doordat er een extra (onoverzichtelijke) T-splitsing ontstaat.
16. Het realiseren van 10 extra parkeerplaatsen aan het einde van de Van Oldebarneveltlaan leidt tot een extra hangplek voor jongeren. Dit zal leiden tot overlast en gevoelens van onveiligheid.
17. De uitbreiding leidt tot meer parkeervraag en de aanvullende parkeerplaatsen op eigen terrein zijn niet voldoende. Naast de tribune worden ook de horecafaciliteiten en het gebruiksoppervlak van het gebouw vergroot. Dit heeft een aanzuigende werking, ook ten aanzien van de hoeveelheid verkeer, bezoekers en leveranciers. Bezoekers zullen weliswaar worden geadviseerd om met de fiets te komen, maar hiervoor zijn geen aanvullende voorzieningen gemaakt. Een groot deel van de leden komt van (ver) buiten Haarlem. Er zijn geen los/laadvoorzieningen voor vrachtwagens en/of spelersbussen. Deze staan nu meestal midden op de weg stil. Het plan voorziet onvoldoende in extra voorzieningen voor (fiets)parkeren en laden en lossen.
18. Het plan is niet in overeenstemming met de in het bestemmingsplan opgenomen beleidsregels parkeernormen. De vergroting van de gebouwen en de daaraan gekoppelde nieuwe activiteiten zijn niet ter ondersteuning van de functies van de sportvelden en leiden dan ook tot een grotere behoefte aan parkeervoorzieningen. Een aantal van 10 extra parkeerplaatsen is onvoldoende.
19. Het is onduidelijk waarom in extra parkeerplaatsen moet worden voorzien. Er is alleen op drukke dagen extra parkeergelegenheid nodig. De geparkeerde auto's staan dan al tot ver

aan de Crayenestersingel. Onduidelijk is waarom de extra auto's ook niet verderop kunnen gaan staan.

20. In de huidige groenstrook wordt al jaren geparkeerd. Als dit met grasbeton wordt ingelegd, kan dat een verbetering zijn, mits de parkeervakken niet worden voorzien van witte strepen, waardoor het het aanzien krijgt van een IKEA-parkeerterrein en het laantje wordt aangetast.
21. De omwonenden willen dat de ontsluiting plaatsvindt vanaf de Spanjaardslaan, in ieder geval voor wat betreft het bouwverkeer. Het is niet duidelijk waarom de gemeente de ontsluiting niet op deze locatie wil realiseren.
22. De omwonenden geven aan dat er parkeervoorzieningen kunnen worden aangebracht aan de zijde van de Spanjaardslaan, waarbij daar extra verkeerslichten kunnen worden geplaatst. Dit is ook gebeurd bij het Haarlem College aan de Schipholweg. Als bijkomend voordeel wordt daarmee ook de maximumsnelheid op de Spanjaardslaan beter gehandhaafd.
23. De plannen voorzien in het verwijderen van een aanzienlijk deel van de bomen en de struiken. Hiermee verdwijnt groen, terwijl er in Haarlem weinig groen aanwezig is en het aanwezige groen beschermd dient te worden. Bovendien werkt het groen enigszins geluiddempend, wat nodig is vanwege het wegverkeerslawaai van de Herenweg en de Westelijke Randweg.
24. Gemeenteambtenaren verklaren zelf dat de oude populieren, onder andere die naast de geplande oprit, kwetsbaar zijn en schade kunnen ondervinden van het verwijderen van het naastgelegen groen en van werkzaamheden vlak boven de wortels. De populieren zouden hier volgens de Adviescommissie Haarlemmerhout aan kunnen bezwijken.
25. Het uitzicht vanuit de woonkamer van één van de omwonenden wijzigt naar een gapend gat waar hangjongeren naar binnen kunnen kijken. Dit leidt tot een aantasting van de privacy, verstoring van het woongenot en een waardedaling van het huis.
26. Het clubhuis komt dicht bij de woningen te liggen. Bovendien komt er aan de zijde van de woningen een bar met terras op de 1^e etage. Het ontwerp van de luifel van het dak heeft de vorm van een megafoon. Mogelijk ontstaat hierdoor voor een aantal omwonenden extra geluidsoverlast door het nieuwe clubhuis. Hierop is in de ruimtelijke onderbouwing niet ingegaan.
27. De voorwaarde met betrekking tot het geluidsrapport is onvoldoende. Er dient eerst een nulmeting te worden uitgevoerd. Na het gereedkomen van het nieuwe clubhuis dient een nieuw onderzoek te worden uitgevoerd. Er dient vervolgens te worden vastgelegd in de vergunning dat elke toename van geluid ten opzichte van de nulmeting middels mitigerende maatregelen gecompenseerd dient te worden. In het geluidsrapport is opgenomen dat het dakterras niet verwarmd zal worden en dat er geen muziekinstallatie zal zijn. Er is echter niet geborgd dat dit ook daadwerkelijk het geval zal zijn.
28. In de voorwaarden is opgenomen dat een BSO geen onderdeel uitmaakt van deze vergunning. Dit geldt eveneens voor feesten en partijen van derden. Dit maakt onvoldoende duidelijk of een dergelijke vergunning dan wel op andere titel kan worden verleend. Ook is niet duidelijk wat onder derden wordt verstaan. Dit dient te worden aangescherpt in de vergunning.
29. Het bouwverkeer vergroot de risico's op het gebied van verkeersveiligheid en kan leiden tot schade aan woningen. Er wordt gevreesd door schade aan de huizen door het bouwverkeer. Het is niet gewenst dat het bouwverkeer door de woonwijk rijdt. Als dit wel gebeurt, dient er

een nulmeting plaats te vinden, zodat schade ten gevolge van de bouw door de gemeente, HFC en/of de aannemers kunnen worden vergoed.

Reactie van de aanvrager

De aanvrager is overeenkomstig artikel 3:15 van de Algemene wet bestuursrecht in de gelegenheid gesteld om op de zienswijze te reageren. De aanvrager heeft bij brief van 31 december 2022 van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

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

1. Het clubhuis dateert uit 1975 en is zwaar verouderd. Dat komt mede doordat het ledenaantal van destijds meer dan is verdubbeld. Het clubhuis vraagt bovendien veel onderbouwd en past niet meer in de huidige doelstellingen van duurzaamheid.
2. HFC heeft 2000 leden, waarvan ongeveer 1800 spelende leden. Dit aantal is al jarenlang stabiel en wijzigt niet in de nieuwe situatie. Hetzelfde geldt voor het aantal leden van buiten Haarlem, Heemstede, Aerdenhout, Overveen, Bloemendaal, Bennebroek en Vogelenzang. Circa 5 % van de leden komt uit andere gemeenten en ook dit aantal is stabiel.
3. De groei van het aantal spelende leden wordt beperkt door de omvang van de velden.
4. HFC heeft zich in de afgelopen jaren ingespannen om met de omgeving tot een convenant te komen. Op 6 november 2021 is een convenant getekend met de wijkraad en het Comité omwonenden HFC. De wijkraad en het Comité voelen zich hier niet meer aan gebonden.
5. HFC heeft naar aanleiding van de contacten met de buurt wijzigingen doorgevoerd in het plan.
6. HFC is een openbaar terrein en wordt ook gebracht door middelbare scholen. Niet alle verkeersbewegingen worden dan ook veroorzaakt door HFC.
7. Er zijn in de afgelopen jaren weinig meldingen van (geluids-)overlast geweest. De geluidsinstallatie wordt eens per twee weken gebruikt als het eerste elftal thuis speelt en incidenteel bij toernooien. Door vernieuwing en het beter richten van de geluidsinstallatie zal deze sterk verbeterd worden bij de nieuwbouw.
8. HFC heeft toegezegd een nulmeting ten aanzien van het huidige terras uit te zullen voeren.
9. Er is geen relatie tussen het te hard rijden door de buurt en de aanvraag voor de vergunning.
10. HFC communiceert actief om met de fiets naar HFC te komen. Dit gebeurt ook op grote schaal.
11. Het aantal extra parkeerplaatsen is in overeenstemming met de CROW-normen, waarbij HFC opmerkt dat met de toename van het aantal zitplaatsen het aantal staanplaatsen afneemt. De extra parkeercapaciteit zal vooral in het weekend worden gebruikt.
12. HFC is bereid het groen dat door de extra parkeerplaatsen wordt verwijderd, te compenseren.
13. Het aantal vierkante meters van de bestaande bebouwing is opgenomen op de tekening van de bestaande situatie.
14. Er zijn langs de Van Oldenbarneveltlaan 70 parkeerplaatsen aanwezig in de bestaande situatie.
15. De hoofdfunctie is sport. De overige functies zijn hiermee verbonden en hieraan ondergeschikt. Uit de tekeningen blijkt dat er niet meer dan 20 % van de bruto vloeroppervlakte voor zal worden gebruikt. Dit is daarmee verifieerbaar aan de hand van de tekeningen. Verder voorziet het plan niet in nieuwe functies. Er vindt al fysiotherapie, huiswerkbegeleiding en incidenteel CIOS plaats. HFC beschikt over een exploitatievergunning. Op basis van deze vergunning dienen activiteiten altijd voetbalgerelateerd te zijn.
16. Een toegang aan de Spanjaardslaan is besproken, maar vindt de gemeente niet wenselijk.

17. Er zal voor het bouwverkeer door de aannemer een BLVC-plan worden opgesteld, dat ter goedkeuring bij de gemeente zal worden ingediend.
18. Er vindt overleg plaats met de HTLC.

Beoordeling van de ingediende zienswijzen

Korte omschrijving van het plan

Het nu voorliggende plan voorziet in de nieuwbouw van het clubgebouw met een tribune als uitbreiding van het reeds bestaande clubgebouw op het perceel Emauslaan 2 in Haarlem.

In de huidige situatie zijn er een clubgebouwen en kleedkamers aanwezig. In de nieuwe situatie wordt een nieuw clubhuis gerealiseerd met een vloeroppervlak van circa 2900 m² over twee lagen. Dit clubhuis komt op de plek waar nu een pad en een uitloopstrook bij veld 1 is gesitueerd. In de huidige situatie zijn bij het clubgebouw 300 zitplaatsen beschikbaar. Dat worden 550 zitplaatsen in de nieuwe situatie, zodat het aantal zitplaatsen met 250 toeneemt. Tegelijkertijd neemt het aantal staanplaatsen af. De sportvelden veranderen niet.

Op dit moment zijn er 70 parkeerplaatsen beschikbaar. Het plan voorziet in de aanleg van 10 extra parkeerplaatsen ten westen van veld 5, in aansluiting op de Van Oldebarneveltlaan.

De aanvrager geeft aan voornemens te zijn om het clubgebouw aan derden te verhuren om zo de exploitatie sluitend te krijgen. Daarbij zal alleen verhuur plaatsvinden ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen die passen binnen het bestemmingsplan. Concreet worden een fysiotherapiepraktijk, huiswerkbegeleiding en een sportopleiding (CIOS) genoemd. Deze functies maken gebruik van de bestaande (en in de toekomst de nieuwe) ruimtes van HFC en krijgen daarmee geen eigen ruimtes. Deze ruimtes worden gebruikt op de momenten dat HFC zelf niet of nauwelijks gebruik maakt van de faciliteiten.

Reactie op de zienswijzen ten aanzien van overlast

Het bouwplan voorziet in een nieuwbouw van het clubgebouw. De aanvrager geeft daarbij aan dat het clubgebouw uit 1975 dateert en dat vervanging nodig is vanwege de staat van het clubgebouw. In de nieuwe situatie zal het clubgebouw zoveel mogelijk duurzaam worden gerealiseerd.

HFC geeft aan dat het aantal leden niet zal groeien, mede omdat de omvang van de vereniging wordt beperkt door de beschikbare ruimte. Het college acht dit aannemelijk. Daarnaast geeft HFC aan dat het aantal zitplaatsen weliswaar toeneemt, maar dat het aantal staanplaatsen afneemt. In de huidige situatie bevinden zich voor de tribune aan de lange zijde staanplaatsen die in de nieuwe situatie niet terugkeren. Het gaat hierbij om 320 staanplaatsen. Het aantal beschikbare plaatsen voor bezoekers neemt daarmee af. Daarnaast is de huidige tribune verouderd. In de nieuwe situatie zal de tribune anders worden gebouwd, waardoor geluid beter kan worden gedempt. Bovendien is de tribune anders gesitueerd, waardoor het geluid van de toeschouwers die nu nog langs het hek staan aan de lange zijde, maar straks plaats zullen nemen op de tribune, niet meer richting de buurt zal gaan, maar richting de Dreef. Er zal daarom geen sprake zijn van een toename van het aantal leden en/of een toename van het aantal bezoekers, waardoor ook geen sprake zal zijn van een toename van geluid.

Wel bestaat dat de mogelijkheid dat het gebruik van de ruimte door anderen dan door de HFC toe zal nemen, waardoor de ruimtes vaker in gebruik zullen zijn dan nu. Daarbij gaat het om gebruik door een fysiotherapiepraktijk, huiswerkbegeleiding en een sportopleiding, welke plaats zullen vinden als HFC de ruimtes en/of de velden niet in gebruik heeft. Het gaat hier om kleinschalige voorzieningen met een beperkte ruimtelijke uitstraling. Deze functies zijn passend binnen de omgeving.

Ten overvloede merken wij het volgende op. De omwonenden geven aan overlast te ervaren. Daarbij gaat het met name om overlast door gedrag. Gedrag kan echter niet worden geregeld via een omgevingsvergunning. Hierop is andere regelgeving van toepassing. Zo valt verkeergedrag onder de verkeersregelgeving en geluidsoverlast vanuit bijvoorbeeld de horeca onder de milieuregelgeving. Wij kunnen gedrag dan ook niet via de omgevingsvergunning reguleren. Daar waar het gedrag in strijd komt met wettelijke regelgeving, kan er door de politie en/of de gemeente handhavend worden opgetreden. Dit gaat echter het bereik van deze vergunning te buiten.

In de reactie op de zienswijzen geeft HFC aan, daar waar mogelijk maatregelen te treffen om de gevolgen voor de omgeving zoveel mogelijk te beperken. De geluidsinstallatie wordt alleen gebruikt als het eerste elftal eens per twee weken thuis speelt en verder bij toernooien. De geluidsinstallatie zal worden vernieuwd en beter worden afgericht, waardoor de hoeveelheid geluid voor de omwonenden zal afnemen. HFC zet daarnaast sterk in het stimuleren van fietsgebruik en zet bijvoorbeeld ook verkeersregelaars in. Daarnaast handhaaft HFC nu sterk op de sluitingstijden van het clubgebouw. Dit heeft geleid tot een daling van het aantal overlastklachten en inmiddels ontvangt HFC vrijwel geen klachten meer.

Uit de zienswijzen en de reactie blijkt dat alle partijen aangeven graag met elkaar in gesprek te willen gaan en tot afspraken te willen komen. Er worden verschillende redenen aangevoerd waarom dit niet is gelukt. Dat neemt niet weg dat de bereidheid door alle partijen wordt uitgesproken en dat partijen ook begrip voor elkaar tonen. Wij hopen daarom dat het alsnog lukt om met elkaar tot afspraken te kunnen komen. Waar nodig kan contact worden opgenomen met de gemeente om hierin te faciliteren. Voor de nu aan de orde zijnde vergunning geldt echter dat wij partijen niet kunnen dwingen om met elkaar in gesprek te gaan.

Ten aanzien van overlast vanaf het terras, overwegen wij nog het volgende. HFC zal moeten voldaan aan de regels die hiervoor vanuit de milieuregelgeving gelden. Het is daarom op zichzelf niet verplicht om een nulmeting uit te voeren. HFC mag dit vanzelfsprekend wel doen. Om aan de zorgen van de omwonenden tegemoet te komen, zullen wij aan de vergunning nog de voorwaarde verbinden dat het stemgeluid op het terras niet mag worden versterkt en dat er ook voor het overige geen versterkt geluid op het terras ten gehore mag worden gebracht. Daarnaast dient het gebruik van het terras uiterlijk om 23.00 uur te worden gestaakt, omdat dan de periode van nachtrust begint.

Reactie op de zienswijzen ten aanzien van het dubbelgebruik

Het college is van mening dat dubbelgebruik passend is binnen een goede ruimtelijke ordening. De beschikbare ruimte is beperkt in de stad, terwijl tegelijkertijd het aantal woningen en daarmee ook de behoefte aan extra voorzieningen toeneemt en verder toe zal gaan nemen. In dit kader is het gewenst dat de beschikbare ruimte in de stad zo optimaal mogelijk wordt gebruikt. Het gebruiken van gebouwen met een maatschappelijke bestemming op het moment dat de hoofdgebruiker hier geen gebruik van maakt, draagt bij aan een goede en zorgvuldige inpassing van functies in de stad.

Vanzelfsprekend dienen deze voorzieningen te passen binnen de bestemming van het gebouw. Dat is hier het geval. Dat neemt niet weg dat het in het algemeen voorkomt dat bij sportverenigingen voorzieningen worden verhuurd aan derden voor het organiseren van feesten en partijen. Dat is op deze locatie niet wenselijk door de nabijheid van woningen. Om die reden is aan de omgevingsvergunning een extra voorwaarde verbonden om daarmee buiten twijfel te stellen dat de horecavoorziening niet door derden voor feesten en dergelijke mag worden gebruikt. Daarbij wordt met derden bedoeld: anderen dan de vergunninghouder. Wij zullen de term derden in de voorwaarde vervangen door "anderen dan de vergunninghouder". Volledigheidshalve merken wij op dat ook de HFC zelf de ruimtes overeenkomstig het bestemmingsplan en de overige geldende regels zal moeten gebruiken.

De extra activiteiten (fysiotherapie, huiswerkbegeleiding en sportopleiding) vinden op dit moment al plaats, zodat er in zoverre geen uitbreiding van de activiteiten plaatsvindt. Dat neemt niet weg dat het mogelijk is dat de activiteiten in de toekomst zullen worden uitgebreid qua dagen en/of uren. Het college heeft hier op zichzelf geen bezwaren tegen, omdat de ruimtelijke gevolgen van een fysiotherapiepraktijk, huiswerkbegeleiding en een sportopleiding (CIOS) beperkt zijn, hiermee een optimaal gebruik van de ruimtes kan worden gerealiseerd en deze functies op deze locatie niet tot onaanvaardbare overlast zullen leiden.

Reactie op de zienswijzen over alternatieven

Wij moeten beslissen op de aanvraag zoals deze is ingediend. Eventuele alternatieven kunnen alleen aan de orde komen, als deze met aanmerkelijk minder bezwaren kunnen worden gerealiseerd. Het volledig herinrichten van de velden is een grootschalige ingreep, die grote kosten met zich meebrengt. Dit kan dan ook niet als gelijkwaardig alternatief worden aangemerkt.

De Spanjaardslaan is een provinciale weg, de N205. De gemeente heeft hier geen bevoegdheden om zelfstandig aanpassingen aan deze weg te verrichten, bijvoorbeeld door een extra afslag en/extra verkeerslichten aan te brengen. Dat houdt in dat de vergunninghouder het zeker niet in zijn macht heeft om hier aanpassingen aan te verrichten. Daarnaast maakt de N205 onderdeel uit van een doorgaande route en vormt de verbinding tussen de A9, de N208 en de N201. Het aanbrengen van een extra afslag met extra verkeerslichten belemmert de doorstroming. Dit is daarom geen gelijkwaardig alternatief, nog afgezien van het feit dat dergelijke ingrepen de omvang van de aanvraag (ver) te buiten gaan.

Reactie op de zienswijzen over het parkeren en het groen

De aanvraag is ingediend voordat de Nota Bouwen en parkeren is vastgesteld. Dat houdt in dat hierop nog de beleidsregels uit 2015 van toepassing zijn. Op basis van deze beleidsregels dient te worden voorzien in 0.04 extra parkeerplaats per extra zitplaats. Dat houdt in dat 10 extra parkeerplaatsen nodig zijn op eigen terrein. Het plan voorziet hierin.

Bij de mobiliteitstransitie wil het college inzetten op het terugdringen van de automobilititeit. De parkeernormen gaan in dit verband dan ook omlaag. Dit plan valt echter nog onder de oude regels.

Op zichzelf heeft het college er geen overwegende bezwaren tegen als de 10 extra parkeerplaatsen niet worden gerealiseerd, zodat mensen blijvend worden gestimuleerd om andere vormen van vervoer te zoeken. Bovendien blijft het groen behouden. Daarnaast neemt het aantal plaatsen voor bezoekers feitelijk af, omdat er weliswaar 250 zitplaatsen bijkomen, maar de ruimte voor 320 staanplaatsen verdwijnt.

Dat neemt niet weg dat het aantal zitplaatsen toeneemt met 250 en dat de parkeernorm uitgaat van zitplaatsen en geen rekening houdt met staanplaatsen. Wij mogen de vermindering van het aantal bezoekersplaatsen volgens de officiële normen dan ook niet met elkaar verdisconteren. Verder volgt uit de zienswijzen dat er bij een deel van de omwonenden wel vrees bestaat voor een toename van het aantal auto's, zodat wij vast moeten houden aan de officieel geldende parkeernormen. HFC heeft zich overigens bereid verklaard het groen te compenseren. Aan de omgevingsvergunning verbinden wij daarom de voorwaarde dat de afname van het groen in overleg met de gemeente wordt gecompenseerd.

De ruimtelijke onderbouwing is ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen in de bestaande situatie inderdaad onduidelijk. Er zijn 70 parkeerplaatsen aanwezig. Daar waar 45 staat in de ruimtelijke onderbouwing, moet dan ook 70 worden gelezen.

Reactie op de zienswijze over het Structuurplan

Het Structuurplan is een plan dat op hoofdlijnen wordt vastgesteld. De concrete ruimtelijke ontwikkeling in de stad vindt plaats middels bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. Het Structuurplan heeft dan ook geen rechtstreekse werking. Elke aanvraag om omgevingsvergunning moet op zijn eigen merites worden beoordeeld. Wij kunnen een aanvraag niet weigeren omdat het plan niet in het Structuurplan is opgenomen.

Reactie op de zienswijze over draagvlak

Bij draagvlak gaat het om draagvlak in algemene zin en niet uitsluitend om draagvlak in het omringende gebied. In zijn algemeenheid is er draagvlak binnen de gemeente voor sportvoorzieningen en overige maatschappelijke voorzieningen zoals een fysiotherapeut, huiswerkbegeleiding en een sportopleiding.

Reactie op de zienswijzen over de bouwfase

De vergunninghouder is ervoor verantwoordelijk dat er door de uitvoering van de bouwwerkzaamheden geen schade ontstaat. Indien en voor zover onverhoopt toch schade zou ontstaan, is de vergunninghouder hiervoor verantwoordelijk. Verder dienen de werkzaamheden plaats te vinden overeenkomstig de bepalingen uit het Bouwbesluit.

Het college acht het overigens niet aannemelijk dat schade zal ontstaan door de bouwwerkzaamheden. Er kan sprake zijn van het rijden van bouwverkeer door de straat, maar dit leidt bij panden met een redelijke staat van onderhoud niet tot schade. Het is ook niet verboden om met vrachtverkeer door deze straten te rijden. Er is geen sprake van bouwwerkzaamheden direct naast kwetsbare panden, zodat niet valt in te zien dat bij normale bouwwerkzaamheden schade zal ontstaan.

Conclusie

Na afweging van alle betrokken belangen en na de beoordeling van de ingediende zienswijzen, zijn wij van mening dat aan het belang dat is gediend met dit bouwplan, een doorslaggevend belang moet worden toegekend. Wij zijn daarom bereid medewerking te verlenen aan het bouwplan. Wel zullen wij de voorwaarden die zijn verbonden aan de omgevingsvergunning aanscherpen.