



Datum 12 april 2024
Ons kenmerk 2022-05553
Bijlage(n) 1. Procedureel;
2. Voorschriften;
3. Overwegingen;
4. Stukken behorende bij dit besluit.

Onderwerp: Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 18 juli 2022 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een appartementencomplex met 29 woningen, een parkeergarage en een winkelruimte (fase 1) op het perceel Spaarndamseweg 74-78 in Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2022-05553.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders zijn, gelet op artikelen 2.1 en 2.12, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), voornemens de omgevingsvergunning te verlenen.

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

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

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

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo om af te wijken van artikel 5.1, lid a, artikel 5.2.1 lid a en b, en artikel 5.2.2, lid b van de regels van het bestemmingsplan "Spaarndamseweg e.o.";
- Vaststelling hogere waarden voor de gevels van de 29 woningen aan de Spaarndamseweg *maximaal* optredende geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Spaarndamseweg 62dB;
- Vaststelling hogere waarden voor de gevels van de 29 woningen aan de Spaarndamseweg *maximaal* optredende geluidsbelasting vanwege het industrielawaai Waarderpolder op 55dB.

Let op: om het project te kunnen moet de activiteit bouwen, als genoemd in artikel 2.1, lid 1 onder a van de Wabo, nog worden aangevraagd en goedgekeurd.



Beroepsmogelijkheid en inwerkingtreding

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

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

Dit beroepsschrift moet ten minste de volgende gegevens bevatten:

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

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

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

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

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

Wijze van indienen

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

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

Hoogachtend,

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

mr. H.H.T. de Boer

Afdelingsmanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving

voor deze,

Teammanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving



BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 18 juli 2022 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het realiseren van een appartementencomplex met 29 woningen, een parkeergarage en een winkelruimte (fase 1).

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

- activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Het betreft hier de activiteit als genoemd 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.

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 handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12 van de Wabo.

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



Zienswijzen en heroverweging

Vanaf 21 augustus 2023 tot en met 1 oktober 2023 heeft de aanvraag, de ontwerpbeschikking en de bijbehorende stukken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. In bijlage 3 en in de zienswijzennota wordt hier nader op ingegaan.

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, eerste lid van het Bor jo. Artikel 2.12, eerste lid, onder 3, sub a van de Wabo, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Op 20 juli 2023 is door de gemeenteraad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Op 29 februari 2024 is door de gemeenteraad een definitieve verklaring van geen bezwaar afgegeven.



BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- De vergunninghouder of degene die de activiteit uitvoert, moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek tonen aan de daartoe bevoegde ambtenaren;
- De werkzaamheden dienen qua omvang, opzet en locatie geplaatst respectievelijk uitgevoerd te worden conform de aanvraag, echter voor zover niet strijdig met onderhavige vergunning;
- De vergunninghouder dient ervoor zorg te dragen dat aan alle personen die vergunde werkzaamheden verrichten, waaronder het personeel van derden, een toereikende schriftelijke instructie is verstrekt die is gericht op het voorkomen en uitsluiten van handelingen die tot gevolg (kunnen) hebben dat de aan de vergunning verbonden voorschriften niet worden nageleefd;
- Indien vergunninghouder voornemens is activiteiten c.q. werkzaamheden in afwijking van deze vergunning te laten plaatsvinden, dient dit terstond schriftelijk te worden gemeld aan afdeling. Voor veranderingen die van enige betekenis kunnen zijn met betrekking tot de toepasselijke wetgeving, dient opnieuw een aanvraag voor een omgevingsvergunning te worden ingediend.

Bodem

- Uitgestelde inwerkingtreding (artikel 6.2c, eerste lid, Wabo) is aan de orde. Dit houdt in dat de omgevingsvergunning niet eerder in werking treedt dan nadat:
 - a) op grond van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is en het betreffende besluit in werking is getreden, óf
 - b) op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden, óf
 - c) een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.

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



Archeologie

- Er dient een archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden in de vorm van een verkennend booronderzoek;
- Voorafgaand aan het booronderzoek dient een Plan van Aanpak (PvA) te worden opgesteld door een archeologisch bedrijf. Dit PvA moet voorafgaand aan de start van het booronderzoek aan het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem ter beoordeling worden voorgelegd;
- Op basis van de resultaten van het booronderzoek zal door het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem bepaald worden of archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is en zo ja, in welke vorm. Dat kan zijn: geen vervolgonderzoek noodzakelijk, een inventariserend (waardestellend) proefsleuvenonderzoek, een archeologische opgraving voorafgaand aan de civieltechnische werkzaamheden of het laten verrichten van de bodemversturende werkzaamheden onder archeologische begeleiding (conform KNA-protocol opgraven - variant archeologische begeleiding) of een combinatie van de genoemde opties. De door het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem opgelegde voorwaarden dienen gevolgd te worden;
- Als het uitvoeren van het archeologisch onderzoek - bijvoorbeeld vanwege de aanwezigheid van bebouwing en/of oppervlakteverharding, intredend (grond)water, etc. - belemmeringen ondervindt, dan dienen hiervoor passende maatregelen te worden getroffen die de uitvoering alsnog mogelijk maken binnen de randvoorwaarden van het vastgestelde archeologisch Plan van Aanpak/Programma van Eisen. Ten aanzien van de te nemen maatregelen dient tevens afstemming met het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem plaats te vinden;
- Indien een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek en/of archeologische begeleiding en/of opgraving noodzakelijk is, dient voorafgaand daaraan een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld door een archeologisch bedrijf. Dit PvE moet ten minste drie weken voorafgaand aan de start van het betreffende onderzoek aan het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem ter beoordeling worden voorgelegd. Het proefsleuvenonderzoek/de archeologische begeleiding/opgraving kan pas starten nadat het PvE door het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem is geaccordeerd;
- Het archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd door een gecertificeerd archeologisch bedrijf (BRL SIKB 4000, voor de betreffende activiteit). Het onderzoek moet naast de eisen in het betreffende PvA/PvE voldoen aan de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en de Haarlemse Richtlijnen voor archeologisch onderzoek. Voor de uitvoering van archeologisch onderzoek en het laten opstellen van een PvA en/of PvE is men vrij in de keuze van een archeologisch uitvoerder. Voor informatie en adresgegevens van alle archeologische bedrijven in Nederland wordt verwezen naar de website www.sikb.nl;



- Het conceptrapport of rapporten waarin de resultaten van het archeologisch onderzoek (booronderzoek, proefsleuvenonderzoek, archeologische begeleiding en/of opgraving) staan beschreven, dient aan het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem ter beoordeling te worden voorgelegd. Deze beoordeling dient binnen de wettelijke termijn, twee jaar na afronding van het veldwerk, te leiden tot een definitieve, door het bevoegd gezag goedgekeurde versie van het rapport;
- De vondsten, monsters en onderzoeksdocumentatie van het archeologisch onderzoek (booronderzoek, proefsleuvenonderzoek, archeologische begeleiding en/of opgraving) dienen binnen twee jaar na afronding van het veldwerk- en uitdrukkelijk na goedkeuring van het archeologisch rapport door het 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;
- Het gemeentelijk beleid ten aanzien van de archeologische monumentenzorg is er in de eerste plaats op gericht om waardevolle archeologische resten te behouden in de bodem (in situ). Dit beleid is nader uitgewerkt en vastgelegd in de beleidsnota archeologie. Dit houdt in dat indien tijdens de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, in eerste instantie gekeken moet worden of door planaanpassing behoud in de bodem mogelijk is. Indien dit niet mogelijk is dienen de archeologische waarden te worden opgegraven (behoud ex situ). Mocht de genoemde situatie zich voordoen dan moet contact opgenomen worden met het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl). Bepaald zal dan worden hoe verder te handelen;
- Indien bij de niet-archeologische bodemverstorende werkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is hij volgens de Erfgoedwet (artikel 5.10) verplicht dit direct te melden bij Onze Minister. De melding dient te gebeuren bij het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl).

Wet natuurbescherming

- Vergunninghouder dient alle mitigerende maatregelen te treffen die in, dan wel bij de aanvraag om de omgevingsvergunning worden voorgesteld;
- Van opgetreden incidenten, waaronder verstaan worden alle gebeurtenissen waarbij onbedoeld schadelijke stoffen vrijkomen, dan wel waardoor anderszins schade aan het betrokken beschermde soorten kan worden toegebracht, dient onverwijld schriftelijk melding te worden gedaan aan afdeling, onder overlegging van alle relevante gegevens;



- De vergunninghouder dient vóór, tijdens en na de uitvoering van de werkzaamheden beschadiging van de betrokken beschermde soorten zoveel mogelijk te voorkomen dan wel te beperken en zo nodig te herstellen;
- In verband met de mogelijke aanwezigheid van algemene broedvogels, dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt globaal van maart tot en met half augustus. Ook buiten deze periode is het mogelijk dat vogels tot broeden komen. In het algemeen geldt dat er tijdens de werkzaamheden geen broedende vogels mogen worden verstoord. Het is aan te raden voor de start van de werkzaamheden een schouw naar de aanwezigheid van broedende vogels uit te laten voeren door een deskundige. Indien er sprake is van bezette nesten van broedvogels, dient met de werkzaamheden die van invloed zijn op het broedgeval gewacht te worden tot alle jonge vogels zijn uitgevlogen en het nest niet meer in gebruik is;
- Vanwege de mogelijke aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen en van nestlocaties van huismus en gierzwaluw (en spreeuw) in de direct aangrenzende bebouwing van de adressen Wethouder Roodenburgstraat 15 en Spaarndamseweg 68, dient de nieuw te realiseren bebouwing minimaal vier meter van de dakrand van de Wethouder Roodenburgstraat 15 gerealiseerd te worden. De nieuwe bebouwing grenzend aan de Spaarndamseweg 68 mag niet dichterbij dit pand komen dan in de huidige situatie het geval is. De geplande bebouwing grenzend aan de Spaarndamseweg 68 zal ongeveer even hoog zijn als de huidige bebouwing. Wanneer de nieuwe bebouwing aan deze kant echter toch hoger wordt is een aanvullend onderzoek naar de effecten op huismus, gierzwaluw en vleermuizen noodzakelijk;
- Daarnaast geldt de zorgplicht. Dieren mogen door de werkzaamheden niet (opzettelijk) worden verstoord en aangetroffen dieren dienen naar nabij geschikt leefgebied verplaatst te worden, indien zij niet zelf in staat zijn zich te verplaatsen. Het verplaatsen van dieren is gebonden aan ontheffingen en dient door een ecologisch bureau te worden uitgevoerd;
- Omdat algemene diersoorten waar een provinciale vrijstelling voor geldt in het plangebied kunnen voorkomen, dient het meldingsformulier via de website van de Omgevingsdienst Noord-Holland-Noord te worden ingediend voorafgaand aan de werkzaamheden;
- Ecologisch onderzoek kent een wettelijke geldigheidsduur van drie jaar. Indien deze termijn verstreken is voor de uitvoering van de werkzaamheden, is het noodzakelijk dat er opnieuw een onderzoek plaatsvindt voordat de werkzaamheden doorgang kunnen vinden;



- Het uitgangspunt voor de ontwikkeling, is dat er groen- en natuurinclusief wordt gewerkt, bijvoorbeeld door het toepassen van groene daken, gevelgroen (met geschikte beplanting voor o.a. huismus), verblijfplaatsen/nestplaatsen in de bebouwing voor vogels (huismus, gierzwaluw, spreeuw) en vleermuizen. Ook het toepassen van (inheems) groen rondom het gebouw levert een goede bijdrage aan de biodiversiteit en is aan te raden.



BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

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

- 'Spaarndamseweg e.o.' onherroepelijk, vastgesteld door de gemeenteraad op 6 juni 2013, onder nummer 38231;
- '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.BP012003-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.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de enkelbestemming "Detailhandel" en de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4". Deze bestemmingen vinden zijn weerslag in artikel 5 en artikel 21 van de regels behorende bij het bestemmingsplan.

De aanvraag is getoetst aan voornoemd bestemmingsplannen. De toets luidt als volgt:

"Bestemmingsplan Spaarndamseweg e.o."

Artikel 5 Detailhandel

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. perifere detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer';*
- b. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.*

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;*
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;*
- c. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen.*



5.2.2 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen.

Artikel 21 Waarde - Archeologie

21.1 Bestemmingsomschrijving

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

21.2 Bouwregels

1. In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie' 2 dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 50 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Archeologie' 4 dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 2500 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch te overleggen;

De aanvraag is in strijd met de volgende regels van het vigerende bestemmingsplan

"Spaarndamseweg e.o.":

- artikel 5.1, lid a: de bestemming 'detailhandel' is niet bestemd voor de functie 'wonen';
- artikel 5.2.1 lid a: het bouwwerk is buiten het bouwvlak gesitueerd;
- artikel 5.2.1, lid b: de maximale bouwhoogte van 8 meter wordt met ruim 23 meter overschreden;
- artikel 5.2.2, lid b: de vluchtttrap aan de rechterzijgevel overschrijdt de maximum toegestane hoogte van 3 meter.

"Bestemmingsplan Reparatieplan B Haarlem 2019"

Op de verbeelding valt het betreffende perceel op de gebiedsaanduiding 'overige zone – herziening planregels 1' wat betrekking heeft op de begripsbepaling 'woonschip' en 'historisch woonschip', en op de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie'.

6.1 Geluidzone - industrie

6.1.1 Werkingsgebied

Binnen de gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie' zijn de wijzigingen zoals opgenomen in dit Reparatieplan van toepassing. Voor het overige blijft binnen de gebiedsaanduiding het juridisch-planologisch regime van de volgende bestemmingsplannen gelden:



6.1.2 Aanduiding Geluidszone - industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting op nieuwe geluidsgevoelige bebouwing als gevolg van het industrielawaai.

6.1.3 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' is het - met uitzondering van herbouw ten behoeve van een bestaande geluidsgevoelige functie - niet toegestaan om gebouwen ten behoeve van geluidgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder te bouwen dan wel het gebruik van gebouwen ten behoeve van niet-geluidsgevoelige functies om te zetten in het gebruik van gebouwen ten behoeve van geluidgevoelige functies, tenzij de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van de nieuwe gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

Er is geen strijdigheid met dit bestemmingsplan.

“Bestemmingsplan Reparatieplan C Haarlem 2020”

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

Er is geen strijdigheid met dit bestemmingsplan.

“Bestemmingsplan Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018”

In artikel 3.2.1 van de voorschriften van dit bestemmingsplan wordt aangegeven dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein voor parkeer- of stallingsgelegenheid en laad- en losmogelijkheden overeenkomstig de 'Beleidsregels parkeernormen 2015'.

Er is geen strijdigheid met dit bestemmingsplan.

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 5.1, lid a, artikel 5.2.1 lid a en b, en artikel 5.2.2, lid b van de regels behorende bij het bestemmingsplan “Spaarndamseweg e.o.”. Deze strijdigheid kan niet worden opgelost met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking. De strijdigheid valt ook niet onder de bij algemene maatregel van bestuur (Bor) aangewezen gevallen.



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

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

“Bouwplan is door initiatiefnemer en zijn architect in nauw overleg met de afdeling OMB besproken. Het bouwplan is het resultaat van een integrale afweging tussen o.a. gewenst programma, bouwvolume, verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid, ruimtelijke kwaliteit en financiële haalbaarheid. Bouwplan is getoetst aan de vastgestelde gebiedsvisie Spaarndamseweg e.o. en passend in de schaal van de directe omgeving en straatbeeld. Het programma, de overschrijding van het te bebouwen vlak en overschrijding bouwhoogte zijn stedenbouwkundig gezien akkoord. Geadviseerd wordt mee te werken aan een ontheffing.”

Onderdeel van het besluit bevat een goede ruimtelijke onderbouwing: ‘Ruimtelijke onderbouwing April 2023, ingekomen 3 april 2023’.

Verkeer

De activiteit is door de adviseur verkeer van de afdeling Beheer en Beleid Openbare Omgeving getoetst aan de voorschriften inzake verkeersveiligheid. De adviseur heeft bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. Het advies luidt als volgt:

“Als gevolg van de ontwikkeling van een meubel- of woonwinkel en 29 woningen dient de ontsluiting verkeerskundig beoordeeld te worden.

Het college kan een aanvraag voor een omgevingsvergunning 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.*

In het aangeleverde rapport van Goudappel is voldoende aangetoond dat de in- en uitrit van de parkeergarage en de expeditie van de meubel- of woonwinkel op een veilige wijze wordt gerealiseerd. Hierbij is rekening gehouden met het feit dat ondanks dat de parkeergarage officieel enkel op de westelijke rijbaan aansluit er alsnog verkeer van en naar de oostelijke rijbaan kan rijden. Er wordt aangetoond dat het onjuiste gebruik wel op een veilige wijze gebeurt. Hierdoor is er vanuit de beoordeling verkeer geen grond voor weigering.

Er wordt positief geadviseerd.”



Parkeren

De activiteit is door de adviseur parkeervoorzieningen van de afdeling Beheer en Beleid Openbare Omgeving getoetst aan de voorschriften uit de Bouwverordening Haarlem 2020, inzake parkeren. 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 bouwplan ligt in het schil gebied van Haarlem. Het bouwplan grenst direct aan het gereguleerd parkeergebied (Parkeerzone C Noord) maar ligt zelf niet in het gereguleerd parkeergebied. Bij het bouwplan wordt een meubel- of woonwinkel (BVO = 1.800 m²) en 29 woningen (duur) gerealiseerd. Voor de meubel- of woonwinkel is voldoende onderbouwd een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per 100 m² BVO voorgesteld. Dat betekent dat er een bruto parkeervraag ontstaat van $(1.800 / 100 \times 1,5 + 29 \times 1,5 = 70,5 = \text{afgerond})$ 71 parkeerplaatsen.

De indiener heeft aangegeven parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren die geschikt zijn voor volledig dubbel gebruik. Hiervoor is een berekening gemaakt door middel van aanwezigheidspercentages. Door het dubbel gebruik blijft er een maximale parkeervraag van afgerond 54 parkeerplaatsen over.

In de tekeningen zijn inderdaad 54 parkeerplaatsen te zien. Echter is één van deze parkeerplaatsen aangewezen als gehandicapten parkeerplaats. Doordat deze gehandicapten parkeerplaats enkel door een specifieke doelgroep te gebruiken is, is er dus geen sprake van volledige dubbelgebruik. Dit heeft effect op de gemaakte parkeerbalans. Gezien de parkeergarage openbaar toegankelijk is, is het nodig hier een gehandicapten parkeerplaats te realiseren. De gehandicapten parkeerplaats zal niet worden uitgegeven op kenteken waardoor deze voor de diverse functies van het bouwplan te gebruiken is.

Er wordt positief geadviseerd.”



Archeologie

De activiteit is voorgelegd aan de afdeling Omgevingsbeleid team Erfgoed inzake archeologie. De adviseur heeft bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de genoemde voorwaarden. Het advies luidt als volgt:

“Wij kunnen instemmen met de aanbevelingen uit het archeologisch rapport (Steekproefrapport 2020-04/10). Dit houdt in dat er een archeologisch vervolgonderzoek dient plaats te vinden in de vorm van een inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek). Uit het bureauonderzoek blijkt dat er een hoge kans is op archeologische resten uit de nieuwe tijd en een lage kans op oudere resten. Omdat er een ondergrondse parkeergarage wordt aangelegd dreigen deze resten te worden vernietigd. Het verkennende booronderzoek dient de gaafheid en opbouw van de bodem te bepalen en uitsluitsel te geven over de (verwachte) aanwezigheid en diepte van mogelijke archeologische resten en niveaus.

De onderzoeksstrategie met betrekking tot het booronderzoek moet in een Plan van Aanpak (PvA) worden vastgelegd. Op basis van de resultaten van het booronderzoek zal door het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem bepaald worden of archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is en zo ja, in welke vorm. Dat kan zijn: geen vervolgonderzoek noodzakelijk, een inventariserend (waardestellend) proefsleuvenonderzoek, een archeologische opgraving voorafgaand aan de civieltechnische werkzaamheden of het laten verrichten van de bodemversturende werkzaamheden onder archeologische begeleiding (conform KNA-protocol opgraven - variant archeologische begeleiding) of een combinatie van de genoemde opties.”

Wet natuurbescherming

De activiteit is voorgelegd aan de afdeling Omgevingsbeleid team Ruimtelijke Plannen Omgevingskwaliteit inzake de stikstofberekeningen. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning: Het advies luidt als volgt:

“Voortoets d.m.v. aeriusberekening toont aan dat bij uitvoering conform de -reële- uitgangspunten van de berekeningen de stikstofdepositie 0,00 mol/ha,jr bedraagt, daarmee verwaarloosbaar is, zowel in elk van de realisatie jaren als in de gebruiksfase.”

Flora en Fauna

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

“Binnen het plangebied worden geen jaarrond beschermde nestplaatsen verwacht. Direct aan het plangebied grenzend bevinden zich echter wel geschikte locaties voor vaste rust- en verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen van huismus, gierzwaluw (en spreeuw) (in de bebouwing van de adressen Roodenburgstraat 15 en Spaarndamseweg 68). Binnen het plangebied bevindt zich bovendien wel functioneel leefgebied van de huismus, in de vorm van klimop waarmee de noordwestgevel van het grote pand is begroeid. In de omgeving zijn echter voldoende alternatieven aanwezig en in de beoogde situatie komt gevelgroen terug.



Ook voor vleermuizen worden binnen het plangebied geen vaste rust- en verblijfplaatsen verwacht. De bebouwing buiten het plangebied kan echter wel een functie voor vleermuizen hebben als zomer-, paar-, kraam- en/of solitaire winterverblijfplaats (in de bebouwing van de adressen Wethouder Roodenburgstraat 15 en Spaarndamseweg 68). Daarnaast kan het plangebied en de directe omgeving functioneren als vliegroute en/of fourageergebied voor vleermuizen. In de omgeving zijn hiervoor echter voldoende alternatieve locaties van vergelijkbare kwaliteit aanwezig.

Het plangebied is verder geschikt voor algemene diersoorten die in de Provincie Noord-Holland zijn vrijgesteld, waaronder zoogdieren als egel en (spits)muizen en amfibieën als gewone pad en bruine kikker. Ook is het plangebied en de directe omgeving geschikt als voortplantingsplaats voor algemene vogels. Nesten van algemene vogels zijn beschermd zo lang deze in gebruik zijn.

Overige beschermde dier- en plantensoorten worden binnen het plangebied niet verwacht.

Er is geen sprake van houtopstanden in het plangebied die beschermd zijn vanuit de Wet Natuurbescherming. Daarnaast maakt het plangebied geen onderdeel uit van beschermd natuurgebied (Natura 2000 of Natuur Netwerk Nederland). Van een significante stikstofuitstoot in het meest nabij gelegen Natura 2000 gebied in de gebruiksfase is geen sprake."

Wet geluidhinder

De activiteit is door de geluidsadviseur van de afdeling Omgevingsbeleid getoetst aan de geldende regelgeving. De adviseur heeft bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. Het advies luidt als volgt:

"In het kader van de realisatie van woningen aan de Spaarndamseweg 74-78 in Haarlem zijn de volgende stukken beoordeeld:

- Rapport 'Realisatie woningen Spaarndamseweg 74-78 Haarlem, Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï' met kenmerk 2006006903-20201432wr-2, d.d. 23 maart 2023, zoals opgesteld door AV Consulting bv uit Gouda;*
- Rapport 'Realisatie woningen Spaarndamseweg 74-78 Haarlem, Akoestisch onderzoek industrielawaai, cumulatie en toetsing hogere waarden beleid' met kenmerk 2006006903-20201432ict-3, d.d. 23 maart 2023, zoals opgesteld door AV Consulting bv uit Gouda.*

Het betreft hier aangepaste versies van eerder uitgebrachte rapporten.

Ten aanzien van de beide aangepaste rapporten worden geen opmerkingen gemaakt.

Voor de woningen dienen hogere waarden vastgesteld te worden met betrekking tot zowel de Spaarndamseweg (wegverkeer) als het gezonde industrieterrein Waarderpolder (industrielawaai).



Voor de woningen gelegen in de noordoosthoek van het gebouw kan niet voldaan worden aan de in het gemeentelijk geluidbeleid gestelde voorwaarde van een geluidluwe gevel. Door voor de woningen een hogere geluidwering van de gevel te realiseren dan volgens het Bouwbesluit 2012 vereist is, zoals is voorgesteld, kunnen wij akkoord gaan met het verlenen van een ontheffing op deze voorwaarde.”

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

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 genoemde voorwaarden. Het advies luidt als volgt:

“Op basis van het ingediende, door een gecertificeerd bureau opgestelde, bodemonderzoeksrapport hebben wij het vermoeden dat er ter plaatse van het bouwwerk 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 aan de orde. Het bevoegd gezag Wet bodembescherming is, onder voorwaarden, akkoord met het afgeven van de omgevingsvergunning.”

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

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.



BEOORDELING VAN DE INGEDIENDE ZIENSWIJZEN

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn zienswijzen ingediend. De indiener van de aanvraag heeft op deze zienswijzen gereageerd.

Wij hebben de ingediende zienswijzen beoordeeld. Na afweging van alle betrokken belangen en na deze beoordeling, 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. Voor de inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen verwijzen wij naar de zienswijzennota, die als bijlage bij deze omgevingsvergunning is gevoegd.

CONCLUSIE

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



BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 18-07-2022;
- Bestektekening bestaande situatie d.d. 18-07-2022;
- Bestektekening nieuwe situatie d.d. 25-11-2022;
- Stedenbouwkundig ontwerp d.d. 18-07-2022;
- Kabels en leidingen d.d. 18-07-2022;
- Bruto afmetingen van het bouwplan d.d. 18-07-2022;
- Kleur- en materialenstaat d.d. 18-07-2022;
- Bezonningsstudie d.d. 30-09-2022;
- Bezonningstudie onderdeel van Hoogbouweffectrapportage d.d. 18-07-2022;
- Hoogbouweffectrapportage d.d. 18-07-2022;
- Technische omschrijving van het bouwplan d.d. 18-07-2022;
- Ruimtelijke onderbouwing d.d. 03-04-2023;
- Ontwikkelvisie Spaarndamseweg d.d. 18-07-2022;
- Energieconcept d.d. 18-07-2022;
- Fundatieonderzoek d.d. 18-07-2022;
- Luchtkwaliteit gezoneerd bedrijventerrein Waarderpolder d.d. 18-07-2022;
- Parkeerbalans Spark d.d. 25-11-2022;
- Rapportage ecologie d.d. 18-07-2022;
- Rapportage luchtkwaliteit, milieuzonering en Externe veiligheid d.d. 18-07-2022;
- Rapportage quickscan windklimaat d.d. 18-07-2022;
- Rapportage verkeersveiligheid en stresstest d.d. 18-07-2022;
- Verkennend bodemonderzoek d.d. 18-07-2022;
- Beoordeling - Verkennend bodemonderzoek d.d. 18-07-2022;
- Akoestisch onderzoek- geluidwering gevels d.d. 28-02-2023;
- Akoestisch rapportage - geluidwering gevels d.d. 18-07-2022;
- Akoestisch rapportage - Industrielawaai, Cumulatie en toetsing Hogere waarden d.d. 23-03-2023;
- Akoestisch rapportage - Weg- en Verkeerslawaai d.d. 23-03-2023;
- Archeologisch onderzoek d.d. 18-07-2022;
- Besluit aanmeldnotitie d.d. 27-03-2023;
- Inspraakverslag Ontwikkelvisie Spaarndamseweg d.d. 18-07-2022;
- Nota van antwoord betreffende inspraakprocedure Ontwikkelvisie Spaarndamseweg;
- Planschaderisicoanalyse d.d. 30-09-2022;
- Verslag van de informatieavond d.d. 9 november 2021;
- Stikstofdepositieberekening d.d. 28-02-2023;
- Stikstofberekening - Bijlage 1 - Gebruikersfase d.d. 28-02-2023;
- Stikstofberekening - Bijlage 2 - Realisatiefase fase 1 d.d. 28-02-2023;
- Stikstofberekening - Bijlage 3 - Realisatiefase fase 2 d.d. 28-02-2023;



- Stikstofberekening - Bijlage 4 - Realisatiefase fase 3 d.d. 28-02-2023;
- Stikstofberekening - Bijlage 5 - Materieel inzet realisatiefase d.d. 28-02-2023;
- Zienswijzenota.