

Omgevingsvergunning Delftplein/Dijkzichtlaan 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.OV7120007-va01 te verlenen voor het onderstaande project.

Project

Er is onder nummer 2020-03476 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van 162 tijdelijke wooneenheden, ten behoeve van sociale huurwoningen en voor de huisvesting van statushouders, en een cultureel maatschappelijke ruimte en bij het plan bijbehorende voorzieningen voor een periode van 10 jaar op het perceel Dijkzichtlaan 25 t/m 351 in Haarlem. De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op de activiteiten bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Ter inzage

De omgevingsvergunning en de bijbehorende relevante stukken liggen vanaf donderdag 24 juni 2021 tot en met donderdag 5 augustus 2021 ter inzage.

De omgevingsvergunning is vanaf donderdag 24 juni 2021 te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gezien de maatregelen die momenteel van kracht zijn tegen het verspreiden van het coronavirus (COVID-19), raden wij u sterk aan ruimtelijkeplannen.nl te raadplegen of om de stukken per mail op te vragen. U kunt de omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken opvragen via bedrijven-omgeving@haarlem.nl. Als u meer informatie nodig heeft, kunt u hiervoor bellen naar het telefoonnummer 14 023.

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

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

Beroep

Tegen het besluit kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Dit beroepschrift moet ten minste de volgende gegevens bevatten:

- uw naam en adres;

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

U kunt de inwerkingtreding van het besluit niet uitstellen door een beroepsschrift in te dienen. Heeft u er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een voorlopige voorziening worden gevraagd.

Wanneer de voorlopige voorziening wordt aangevraagd schorst dit de werking van dit besluit totdat de voorzieningenrechter 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 <https://digitaaloket.raadvanstate.nl/>. U moet daarvoor wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). U kunt op de genoemde site kijken voor de precieze voorwaarden.
- Per post of per fax. Het beroepsschrift en of verzoek voorlopige voorziening moet worden ingediend bij Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag, faxnummer 070 - 365 13 80.

Besluit vaststelling hogere waarden Delftplein/Dijkzichtlaan te Haarlem

Burgemeester en wethouders van Haarlem hebben op grond van de artikelen 82, 83 en 110a van de Wet geluidhinder en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht besloten over te gaan tot vaststelling van hogere waarden dan de in de Wet geluidhinder genoemde voorkeursgrenswaarden voor de geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen op het perceel Dijkzichtlaan 25 t/m 351 te Haarlem.

Ter inzage

De omgevingsvergunning, waarin dit besluit is opgenomen, ligt met het daarbij behorende stuk met ingang van donderdag 24 juni 2021 tot en met donderdag 5 augustus 2021 ter inzage.

De omgevingsvergunning is vanaf donderdag 24 juni 2021 te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

U kunt het stuk daarnaast per mail opvragen via bedrijven-omgeving@haarlem.nl.

Bent u hiertoe niet in staat, dan kunt u het besluit en het bijbehorende stuk vanwege de maatregelen rondom Covid-19 uitsluitend op afspraak komen inzien. Dit kan van maandag tot en met vrijdag tussen 11.00 en 16.00 uur en op donderdag tussen 11.00 en 20.00 uur in de publiekshal in de Raakspoort, Zijlvest 39, 2011 VB te Haarlem (hoek Zijlvest/Raaks). U kunt een afspraak maken via de website www.haarlem.nl of telefoonnummer 14023.

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

Beroep

Tegen het besluit kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Dit beroepschrift moet ten minste de volgende gegevens bevatten:

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

U kunt de inwerkingtreding van het besluit niet uitstellen door een beroepschrift in te dienen. Heeft u er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een voorlopige voorziening worden gevraagd.

Wanneer de voorlopige voorziening wordt aangevraagd schorst dit de werking van dit besluit totdat de voorzieningenrechter 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 <https://digitaaloket.raadvanstate.nl/>. U moet daarvoor wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). U kunt op de genoemde site kijken voor de precieze voorwaarden.
- Per post of per fax. Het beroepsschrift en of verzoek voorlopige voorziening moet worden ingediend bij Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag, faxnummer 070 - 365 13 80.

Onderwerp Delftplein/Dijkzichtlaan: omgevingsvergunning 162 tijdelijke wooneenheden en een cultureel-maatschappelijke ruimte	
Nummer	2021/287343
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	VTH
Auteur	Heusden-Verhoef, A.F. van
Telefoonnummer	023-5113770
Email	a.v.heusden@haarlem.nl
Kernboodschap	Het college heeft op 26 augustus 2016 een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van 160 tijdelijke wooneenheden in de sociale sector en 4 cultureel maatschappelijke ruimtes aan het Delftplein. Van deze 160 wooneenheden zijn 80 woningen bedoeld voor statushouders en 80 woningen voor regulier woningzoekenden. De bebouwing is inmiddels gerealiseerd en op 1 september 2017 in gebruik genomen. Vier omwonenden hebben beroep ingesteld tegen de omgevingsvergunning. De bestuursrechter heeft de betrokkenen op formele gronden in het gelijk gesteld. Naar het oordeel van de rechter is ten onrechte gebruik gemaakt van de snelle procedure voor vergunningverlening en had in plaats daarvan de uitgebreide procedure moeten worden doorlopen. Het college past daarom nu de uitgebreide procedure toe. In het kader van deze uitgebreide procedure is een ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegd. Drie omwonenden hebben hun zienswijzen kenbaar gemaakt. Het college besluit na afweging van alle betrokken belangen en na beoordeling van de ingediende zienswijzen, om een doorslaggevend gewicht toe te kennen aan het belang van het bouwplan. De omgevingsvergunning wordt daarom verleend.
Behandelvoorstel voor commissie	Niet van toepassing.
Relevante eerdere besluiten	Bouw tijdelijke sociale huurwoningen Delftplein (016/78741), zoals besloten in de collegevergadering van 7 juni 2016; Bouw tijdelijke sociale huurwoningen Delftplein (016/78741), zoals besloten in de raadsvergadering van 14 juli 2016; Collegebrief over procedure Delftplein (2018550145), zoals geplaatst op de raadsagenda van 27 september 2018;



2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders besluit na afweging van alle betrokken belangen en na beoordeling van de ingediende zienswijze de omgevingsvergunning voor het realiseren van 162 tijdelijke wooneenheden, ten behoeve van sociale huurwoningen en voor de huisvesting van statushouders, en een cultureel-maatschappelijke ruimte en bij het plan bijbehorende voorzieningen voor een periode van 10 jaar op het perceel Delftplein/Dijkzichtlaan te verlenen.

3. Beoogd resultaat

Het starten van de procedure tot verlening van de omgevingsvergunning voor het realiseren van 162 tijdelijke wooneenheden ten behoeve van sociale huurwoningen en voor de huisvesting van statushouders, en een cultureel maatschappelijke ruimte en bij het plan bijbehorende voorzieningen voor een periode van 10 jaar op het perceel Delftplein/Dijkzichtlaan.

4. Argumenten

1. Het bouwplan berust op een goede ruimtelijke onderbouwing

Bij de aanvraag in 2016 is reeds een goede ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Deze is nu aangevuld met een onderzoek naar de stikstofdepositie. Uit de stukken blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing, zodat medewerking kan worden verleend aan de aanvraag.

2. Het bouwplan voorziet in een maatschappelijke behoefte

Het bouwplan voorziet in de bouw van tijdelijke wooneenheden in de sociale huursector. Hieraan is in Haarlem een groot tekort, getuige ook de lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen. Het bouwplan voorziet dan ook nog steeds in een grote maatschappelijke behoefte. Het bouwplan heeft betrekking op een tijdelijke situatie. In het Structuurplan Haarlem 2020, dat op 20 april 2005 door de gemeenteraad van Haarlem is vastgesteld, is onderzocht op welke locaties in Haarlem grotere aantallen woningen kunnen worden gerealiseerd. Een van de daarin opgenomen locaties is het Delftplein. Het Structuurplan gaat ervan uit dat er op locatie 300 tot 390 woningen kunnen worden gerealiseerd. Voor deze locatie is daarom al sinds 2005 bekend dat de gemeente voornemens is om hier op enig moment woningbouw mogelijk te maken. Het gemeentebestuur is dan ook van plan om op deze locatie permanente woningbouw in de sociale huursector mogelijk maken. Hiervoor zal een aparte planologische procedure worden gevoerd. Volledigheidshalve merken wij op dat de huidige tijdelijke voorziening niet zal worden ingezet voor deze permanente woningbouw.

3. Er is voorzien in een maatwerkoplossing voor het parkeren

Voor het parkeren is gezocht naar een maatwerkoplossing, waarbij recht wordt gedaan aan de belangen van alle betrokkenen. Enerzijds is daarbij van belang dat er door het gebruik van het tijdelijke gebouw geen extra toename van parkeerdruk mag ontstaan in de omgeving. Anderzijds is van belang dat er geen onnodige parkeerplaatsen worden aangelegd indien hiervoor groen, dat deel uitmaakt van de belevingswaarde van de omwonenden, moet worden opgeofferd. Bij de bepaling

van het aantal benodigde parkeerplaatsen is daarom uitgegaan van het autobezit dat voor deze doelgroep gebruikelijk is. Met het bouwplan wordt voorzien in de aanleg van 122 parkeerplaatsen. Van deze 122 parkeerplaatsen zijn er 80 aangebracht. De overige 42 parkeerplaatsen zijn nog niet aangebracht, omdat de verwachting is dat 80 parkeerplaatsen toereikend zijn. Als op enig moment blijkt dat dit niet het geval is, zullen de overige 42 parkeerplaatsen worden aangebracht. De omgevingsvergunning maakt dit al mogelijk, zodat hiervoor geen aparte besluitvorming meer mogelijk is.

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

Drie bewoners hebben zienswijzen ingediend tegen het voornemen van het college om een omgevingsvergunning te verlenen. Het college heeft deze zienswijzen beoordeeld en heeft begrip voor de zorgen van de betrokkenen. Dat neemt niet weg dat het college hierin geen aanleiding ziet om de omgevingsvergunning te weigeren. Er wordt een doorslaggevend gewicht toegekend aan het belang dat bij de realisatie van het bouwplan is gediend.

5. Risico's en kanttekeningen

Er kan beroep tegen de omgevingsvergunning worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op basis van gewijzigde jurisprudentie kan dat ook door anderen dan alleen de indieners van de zienswijzen.

6. Uitvoering

Het besluit wordt bekendgemaakt middels een publicatie in het elektronisch Gemeentebblad en de Staatscourant. Daarnaast worden de aanvrager van de vergunning en de advocaat van de indieners van de zienswijzen geïnformeerd.

7. Bijlagen

- A. Omgevingsvergunning
- B. Ruimtelijke onderbouwing
- C. Zienswijzennota



Datum

Ons kenmerk 2020-03476

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

Onderwerp: Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 3 augustus 2016 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 160 tijdelijke wooneenheden, ten behoeve van sociale huurwoningen en voor de huisvesting van statushouders, 4 cultureel maatschappelijke ruimte en bij het plan bijbehorende voorzieningen voor een periode van 10 jaar op het perceel Dijkzichtlaan 25 t/m 351 in Haarlem.

Op 29 april 2020 is de aanvraag aangepast naar een aanvraag voor het realiseren van 162 tijdelijke wooneenheden, ten behoeve van sociale huurwoningen en voor de huisvesting van statushouders, en een cultureel maatschappelijke ruimte en bij het plan bijbehorende voorzieningen voor een periode van 10 jaar op het perceel Dijkzichtlaan 25 t/m 351 in Haarlem. De wijziging heeft betrekking op het in pandig omzetten van cultureel maatschappelijke ruimten naar 2 extra woningen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2020-03476.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), besloten de omgevingsvergunning te verlenen.

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

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (verder te noemen de **activiteit bouwen**);
- het bouwen en/of gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (verder te noemen de **activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**);

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



Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo om af te wijken van de voorschriften van het bestemmingsplan “beheersverordening Delftplein” en van de voorschriften van het Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018 voor wat betreft het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein;
- Vaststelling hogere waarden van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege het wegverkeer vast te stellen voor de gevels van het plan tot maximaal 62dB.

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 beroep worden aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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 afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een voorlopige voorziening worden gevraagd.

Wanneer de voorlopige voorziening wordt aangevraagd schorst dit de werking van dit besluit totdat de voorzieningenrechter 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 <https://digitaaloket.raadvanstate.nl/>. U moet daarvoor wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). U kunt op de genoemde site kijken voor de precieze voorwaarden.
- Per post of per fax. Het beroepsschrift en of verzoek voorlopige voorziening moet worden ingediend bij Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag, faxnummer 070 - 365 13 80.



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

mr. H.H.T. de Boer
Afdelingsmanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving

voor deze,

Teammanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving

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



BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 29 april 2020 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 162 tijdelijke wooneenheden, ten behoeve van sociale huurwoningen en voor de huisvesting van statushouders, en een cultureel maatschappelijke ruimte en bij het plan bijbehorende voorzieningen voor een periode van 10 jaar.

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

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

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder a en c 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 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 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 het paragraaf 4.2 Bor met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op volledigheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen.

**Zienswijzen en heroverweging**

Van 19 december 2020 tot en met 29 januari 2021 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.

Procedure

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



BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen

- Na het verstrijken van de periode van 10 jaar dient het strijdige gebruik met het bestemmingsplan te zijn beëindigd en de bouwwerken te zijn verwijderd of het gebruik en de bouwwerken dienen in overeenstemming te worden gebracht met de op dat moment geldende regels.
- Er mag niet worden begonnen met afgravingen van meer dan 0,3 meter onder het maaiveld en/of ophogingen van meer dan 0,3 meter boven het maaiveld voordat aan bureau Archeologie van gemeente Haarlem een karterend/waarderend booronderzoek voor het gehele plangebied is ingediend. Dit onderzoek dient te zijn goedgekeurd door Bureau Archeologie voordat mag worden begonnen met de werkzaamheden. De eventueel door Bureau Archeologie opgelegde voorwaarden dienen te worden opgevolgd.
Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer P.A.M.M. van Kempen of mevrouw A.C. van Zalinge, afdeling Ruimtelijk Beleid, Bureau Archeologie, tel.: 023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl;
- De deuren naar het centrale trappenhuis op de verdiepingen moeten in de vluchtrichting meedraaien (artikel 6.25 lid 1 van het Bouwbesluit 2012);
- Met betrekking tot de eis dat deuren naar het centrale trappenhuis in de vluchtrichting moeten meedraaien, dient er rekening mee te worden gehouden dat de vluchtroute in het trappenhuis die langs de deur in geopende toestand voert, een vrije doorgang heeft met een breedte van ten minste 0,5 meter (artikel 2.117, lid 4 van het Bouwbesluit 2012)
- Voor werkzaamheden aan de sloten dient toestemming dan wel vergunning te worden gevraagd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland;
- 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 2016-05229;
- 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 en de Haarlemse bouwverordening en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels;



- Het bouwafval moet u scheiden in de volgende categorieën:

1. gevaarlijk afval (zie het Besluit aanwijzing gevaarlijke afvalstoffen);
2. kunststoffen die voor hergebruik geschikt zijn;
3. minerale wol;
4. papier;
5. overig afval.

Categorie 1 t/m 4 moet u afvoeren naar een verwerkingsbedrijf met een vergunning volgens de Wet milieubeheer, of meegeven aan een bevoegd inzamelaar van bedrijfsafvalstoffen. De categorie overig afval moet u afvoeren naar een sorteerbeidrijf dat ongesorteerd bouwafval in ontvangst mag nemen.

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

- 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 023-5113513 of meldpuntbodem@haarlem.nl.

- 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 Hoofdafdeling Dienstverlening, Veiligheid en Vergunningen, telefoon 14 023;

- De houder van de vergunning moet de gemeente Haarlem ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden schriftelijk in kennis stellen van de beëindiging van de werkzaamheden (artikel 1.25 lid 2 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (vth@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2016-05229;



Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Na het verstrijken van de periode van 10 jaar vanaf de datum van de vergunningverlening dient het strijdige gebruik met het bestemmingsplan te zijn beëindigd en de bouwwerken te zijn verwijderd of het gebruik en de bouwwerken dienen in overeenstemming te worden gebracht met de op dat moment geldende regels.
- Voor werkzaamheden aan de sloten dient toestemming dan wel vergunning te worden gevraagd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland;
- Met betrekking tot flora en fauna worden de volgende voorwaarden gesteld:
 - De groeiplaatsen van de bomen dienen op minimaal twee meter uit de stam te worden afgesloten met bouwhekken om verdichting van de bodem door opslag of transport ter plekke te voorkomen;
 - Gewoonlijk stellen we vanuit ecologie eisen aan natuur inclusief bouwen. Dit betekent dat de biodiversiteit ter plaatse wordt bevorderd en in elk geval niet achteruitgaat. In dit geval kan worden gedacht aan het toevoegen van gevelgroen en solitaire inheemse heesters. Aan de gebouwen kunnen nestkasten voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen worden opgehangen.



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 het bestemmingsplan “beheersverordening Delftplein” is vastgesteld door de gemeenteraad op 26 mei 2016, het bestemmingsplan “Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018” is vastgesteld door de gemeenteraad op 17 mei 2018 en het bestemmingsplan “Facetbestemmingsplan Archeologie”.

Toetsing aan de beheersverordening “Delftplein”:

Volgens artikel 2, lid 1 van de beheersverordening gelden ten aanzien van het gebruik en het bouwen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden de onder de beheerverordening vallende bestemmingsplan Noord Akendam, vastgesteld op 2 juli 1947 en goedgekeurd op 24 maart 1948, Uitbreidingsplan Delftwijk wijziging 1, vastgesteld op 29 november 1961 en goedgekeurd op 5 februari 1963, Uitbreidingsplan Noord wijziging 14A, vastgesteld op 7 januari 1948 en goedgekeurd op 5 januari 1949 en Facetbestemmingsplan Archeologie, vastgesteld op 25 juni 2009.

De op tekening aangegeven parkeerterreinen:

Het parkeerterrein is strijdig met de bestemming “plantsoen”, de bestemming “weg” en de bestemming “water” van het Uitwerkingsplan Noord wijziging nr. 14 A en strijdig met de bestemming “plantsoen” van het Uitbreidingsplan Delftwijk wijziging 1.

De op tekening aangegeven bebouwing en bijbehorende voorzieningen:

De bebouwing en bijbehorende voorziening zijn strijdig met de bestemming “plantsoen”, de bestemming “sportterrein” en de bestemming ‘water’ van het Uitbreidingsplan Noord Akendam.

Verder zijn op de beheersverordening “Delftplein” de “aanvullende bebouwingsvoorschriften 1973” van toepassing.

Hierin staat het volgende opgenomen over het gebruik: het is verboden de in het plan begrepen gronden te doen of laten gebruiken in strijd met de bij het plan aan die gronden gegeven bestemmingen.

Het gebruik is in strijd met de hierboven genoemde bestemmingsplan en uitbreidingsplannen die deel uitmaken van de beheersverordening.

De beheersverordening en het daaronder vallende bestemmingsplan en de uitbreidingsplannen geven geen afwijkmogelijkheden voor de genoemde strijdigheden.



Toetsing aan het bestemmingsplan “Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018”:

Volgens artikel 3, lid 2 sub 1 van het bestemmingsplan geldt bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken dat 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'.

Voor de ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing geschreven. De ontwikkeling voldoet aan de parkeernormen. Omdat de parkeerplaatsen niet op eigen terrein worden aangebracht, is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. De parkeerplaatsen worden gefaseerd gerealiseerd zoals in de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven. Aan de hand van monitoringsonderzoek zal bekeken worden of alle parkeerplaatsen daadwerkelijk nodig zijn. Zie tevens het onderdeel “verkeer en parkeren” in de bij de vergunning behorende “ruimtelijke onderbouwing”.

Toetsing aan het bestemmingsplan "Facetbestemmingsplan Archeologie":

Op de bij het facetbestemmingsplan behorende verbeelding heeft het betreffende gebied waar de plannen plaats vinden gedeeltelijk de bestemming “Waarde-archeologie 2” en gedeeltelijk de bestemming “Waarde-archeologie 4”.

Het grootste gedeelte van de plannen ligt op de bestemming “Waarde-archeologie 2”. Een gedeelte van de parkeerplaatsen ligt op de bestemming “Waarde-archeologie 4”

Deze bestemmingen vinden zijn weerslag in artikel 2.2 van de voorschriften behorende bij dit bestemmingsplan.

Hierin is bepaald dat binnen de bestemming “Waarde-archeologie 2” voor bodem verstorende activiteiten van meer dan 50 m2 en dieper dan 30 cm een archeologisch rapport moet worden overgelegd en bij “Waarde-archeologie 4” voor bodem verstorende activiteiten van meer dan 2500 m2 en dieper dan 30 cm een archeologisch rapport moet worden overgelegd

Bij het voorliggende bouwplan vinden bodem verstorende activiteiten plaats.

De plannen voldoen, met inachtneming van de in de vergunning opgenomen voorschriften en voorwaarden, aan het facetbestemmingsplan.

Benodigde afwijking van de beheersverordening:

De strijdigheden met de beheersverordening en het daaronder vallende bestemmingsplan en de uitbreidingsplannen betekenen dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij wij bereid zijn om af te wijken van de beheersverordening en de daaronder vallende bestemmingsplan en uitbreidingsplannen. De beheersverordening en de daaronder vallende bestemmingsplan en uitbreidingsplannen geven mogelijkheden om af te wijken van de voorschriften van het bestemmingsplan zijn niet toereikend voor de strijdigheden. Voor de activiteit is een afwijking nodig op basis van 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo.

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:

Stedenbouwkundig:

De gemeenteraad stemde op 14 juli 2016 in met de bouw van 160 tijdelijke sociale huurwoningen op het Delftplein. De gemeente Haarlem heeft gezamenlijk met Elan wonen een ruimtelijke studie gedaan naar de inpassing van de 160 tijdelijke sociale huurwoningen (de studie is bij de



omgevingsvergunning gevoegd. Zie document Ruimtelijke studie Delftplein). In deze studie is onderzocht hoe deze locatie het beste kan worden ingevuld. Waarbij rekening is gehouden met de bestaande kwaliteit en de invloed van de directe omgeving. Diverse varianten zijn met de klankbordgroep Delftplein besproken. Met input van de klankbordgroep is voor de huidige locatie gekozen.

Het ingediende plan vloeit voort uit de keuzes die in de ruimtelijke studie zijn gemaakt. Daarnaast wordt voldaan aan de gestelde eisen.

Planologie:

Uit bijgeleverde ruimtelijke onderbouwing, die onlosmakelijk onderdeel is van dit besluit, volgt dat deze tijdelijke ontwikkeling voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening. De voorgenomen ontwikkeling is passend binnen het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en zorgt niet voor onevenredige overlast van verkeer en/of parkeren van omwonenden.

Wonen:

Vanuit Wonen wordt positief geadviseerd over het plan om 160 tijdelijke woningen op het Delftplein te realiseren. Er is in Haarlem een grote behoefte aan woningen voor statushouders en woningen in de sociale huursector. 80 woningen zullen worden bewoond door statushouders. De overige 80 woningen worden via tijdelijke contracten verhuurd als sociale huurwoning. De exacte invulling van de verhuur van deze woningen (bijvoorbeeld voor specifieke doelgroepen als starters of urgenten) zal, in overleg met Elan, verder worden uitgewerkt.

CONCLUSIE

Op grond van bovenstaande positieve deskundige adviezen, is er sprake van een plan waarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De initiatiefnemer heeft daarnaast de benodigde goede ruimtelijke onderbouwing overlegd, inclusief de daarbij behorende onderzoeken. Volgens deze onderbouwen en deze onderzoeken doen zich geen belemmeringen voor.

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.

In deze beschikking zijn voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening voorschriften opgenomen.

Wet geluidhinder, hogere waarde:

Hiervoor verwijzen wij naar het “Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder woningbouw Delftplein Haarlem” die deel uitmaakt van het bij de vergunning gevoegde “Document inhoudende archeologisch bureauonderzoek, flora en fauna quickscan en akoestisch onderzoek Wet geluidhinder”.

Beoordeling van de ingediende beroepsgronden

Tijdens de eerdere beroepsprocedure hebben de omwonenden van de Dijkzichtlaan hun zorgen geuit over de omgevingsvergunning voor dit tijdelijke gebouw. De omwonenden zijn daarbij van mening



dat de belangenafweging onzorgvuldig heeft plaatsgevonden en dat met name op de aspecten parkeren, verkeer en tijdelijkheid van het bouwplan onvoldoende is ingegaan.

Naar aanleiding hiervan overwegen wij het volgende. De gemeente zag zich in 2016 geconfronteerd met een urgente en forse taakstelling op het gebied van de huisvesting van statushouders. Daarnaast is er in de gemeente een grote wachtlijst voor sociale huurwoningen. Er was en is daarom een groot belang gediend bij het realiseren van sociale huurwoningen binnen de gemeentegrenzen, zowel voor de reguliere woningzoekenden als voor statushouders.

In het Structuurplan Haarlem 2020, dat op 20 april 2005 door de gemeenteraad van Haarlem is vastgesteld, is onderzocht op welke locaties in Haarlem grotere aantallen woningen kunnen worden gerealiseerd. Een van de daarin opgenomen locaties is het Delftplein. Het Structuurplan gaat ervan uit dat er op locatie 300 tot 390 woningen kunnen worden gerealiseerd. In paragraaf 3.5 wordt nader onderbouwd waarom deze locatie geschikt wordt geacht voor woningbouw. Voor deze locatie is daarom al sinds 2005 bekend dat de gemeente voornemens is om hier op enig moment woningbouw mogelijk te maken.

Mede door de grote druk op de woningmarkt in de gemeente Haarlem en het grote aantal woningzoekenden, is met de uitbreiding van de woningvoorraad een groot maatschappelijk belang gediend. Gevoegd bij de forse taakstelling die de gemeenten in Nederland kregen opgelegd voor de huisvesting van statushouders, stond het gemeentebestuur van Haarlem in 2016 voor de taak om op korte termijn extra woningen te realiseren. Daarbij is er, mede vanwege de forse wachtlijsten voor regulier woningzoekenden, voor gekozen om niet alleen voor statushouders extra woningen te realiseren, maar gelijktijdig ook voor de regulier woningzoekenden.

Bij de beoordeling van de locatie aan het Delftplein zijn de consequenties van het bouwplan voor de omgeving in ogenschouw genomen. De onderwerpen parkeren en verkeer zijn daarbij bij de beoordeling betrokken.

Voor het parkeren is gezocht naar een maatwerkoplossing, waarbij recht wordt gedaan aan de belangen van alle betrokkenen. Enerzijds is daarbij van belang dat er door het gebruik van het tijdelijke gebouw geen extra toename van parkeerdruk ontstaat in de omgeving. Anderzijds is van belang dat er geen onnodige parkeerplaatsen worden aangelegd indien hiervoor groen, dat deel uitmaakt van de belevingswaarde van de omwonenden, moet worden opgeofferd. Bij de bepaling van het aantal benodigde parkeerplaatsen is daarom uitgegaan van het autobezit dat voor deze doelgroep gebruikelijk is. Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen is hierop gebaseerd. In het bouwplan is een voorziening getroffen voor het geval het aantal aangelegde parkeerplaatsen bij feitelijk gebruik niet toereikend blijkt te zijn. In dat geval kan het aantal parkeerplaatsen worden verdubbeld. Tot op heden is de parkeerdruk op het aangelegde deel van de parkeerplaats niet zo groot, dat tot uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen moet worden overgegaan.

De omwonenden ervaren desondanks parkeeroverlast bij hen in de straat. Daarbij wordt opgemerkt dat er dubbel wordt geparkeerd en dat de auto's van omwonenden ook worden geblokkeerd. Wij begrijpen dat dit voor de omwonenden een lastige situatie is. Tegelijkertijd dienen wij bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning uit te gaan van de geldende kaders. Blijkens onze gegevens zijn binnen het gebied voldoende parkeerplaatsen aanwezig, zodat er geen noodzaak



bestaat tot verkeerd parkeren. Het feit dat dit desondanks toch gebeurt, is betreurenswaardig en hier kan dan ook handhavend tegen op worden getreden. Omdat het gaat om een situatie die zich voordoet in de gemeente Velsen, is de gemeente Haarlem niet bevoegd om op te treden, maar dat neemt niet weg dat die mogelijkheid voor de gemeente Velsen wel bestaat. Het betreft hier dan ook een handhavingsskwestie, die wij bij de beoordeling van deze aanvraag niet kunnen betrekken.

Ten aanzien van de verkeersaspecten verwijzen wij naar hetgeen hierover reeds eerder is opgemerkt in de procedures. Wij zien geen aanleiding om hierover een ander standpunt in te nemen.

Omwonenden maken zich zorgen over de tijdelijkheid van de situatie. De vergunning wordt verleend voor een tijdelijke periode. Na ommekomst van deze termijn, zal de situatie in overeenstemming moeten worden gebracht met de dan geldende regels en het dan geldende planologische kader. Dit volgt zowel uit de vergunning als uit de wetgeving. Er is geen noodzaak om dit nog verder te borgen.

Beoordeling van de ingediende zienswijzen

De aanvraag en de ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zijn op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Algemene wet bestuursrecht vanaf 19 december 2020 tot en met 29 januari 2021 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode konden belanghebbenden zienswijzen tegen de ontwerpbesluit indienen.

Tijdens deze termijn is een zienswijze ontvangen van Van Diepen Van der Kroef Advocaten, Grote Oost 6, 1621 BW Hoorn. De zienswijze is ingediend namens de bewoners van Dijkzichtlaan 1 en 17 te Santpoort-Noord.

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 van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

In de bijgaande zienswijzennota gaan wij op de ingediende zienswijzen in. Deze zienswijzennota dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd. Zoals uit deze zienswijzennota blijkt, zijn wij na afweging van alle betrokken belangen en na de beoordeling van de ingediende zienswijzen, 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.



Activiteit bouwen

INLEIDING

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

TOETSING

Geldend bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan “beheersverordening Delftplein” is vastgesteld door de gemeenteraad op 26 mei 2016, het bestemmingsplan “Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018” is vastgesteld door de gemeenteraad op 17 mei 2018 en het bestemmingsplan "Facetbestemmingsplan Archeologie".

Toetsing aan de beheersverordening “Delftplein”:

Volgens artikel 2, lid 1 van de beheersverordening gelden ten aanzien van het gebruik en het bouwen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden de onder de beheersverordening vallende bestemmingsplan Noord Akendam, vastgesteld op 2 juli 1947 en goedgekeurd op 24 maart 1948, Uitbreidingsplan Delftwijk wijziging 1, vastgesteld op 29 november 1961 en goedgekeurd op 5 februari 1963, Uitbreidingsplan Noord wijziging 14A, vastgesteld op 7 januari 1948 en goedgekeurd op 5 januari 1949 en Facetbestemmingsplan Archeologie, vastgesteld op 25 juni 2009.

De op tekening aangegeven parkeerterreinen:

Het parkeerterrein is strijdig met de bestemming “plantsoen”, de bestemming “weg” en de bestemming “water” van het Uitwerkingsplan Noord wijziging nr. 14 A en strijdig met de bestemming “plantsoen” van het Uitbreidingsplan Delftwijk wijziging 1.

De op tekening aangegeven bebouwing en bijbehorende voorzieningen:

De bebouwing en bijbehorende voorziening zijn strijdig met de bestemming “plantsoen”, de bestemming “sportterrein” en de bestemming ‘water’ van het Uitbreidingsplan Noord Akendam.

Verder zijn op de beheersverordening “Delftplein” de “aanvullende bebouwingsvoorschriften 1973” van toepassing.

Hierin staat het volgende opgenomen over het gebruik: het is verboden de in het plan begrepen gronden te doen of laten gebruiken in strijd met de bij het plan aan die gronden gegeven bestemmingen.

Het gebruik is in strijd met de hierboven genoemde bestemmingsplan en uitbreidingsplannen die deel uitmaken van de beheersverordening.

De beheersverordening en het daaronder vallende bestemmingsplan en de uitbreidingsplannen geven geen afwijkmogelijkheden voor de genoemde strijdigheden.



Toetsing aan het bestemmingsplan “Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018”:

Volgens artikel 3, lid 2 sub 1 van het bestemmingsplan geldt bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken dat 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'.

Voor de ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing geschreven. De ontwikkeling voldoet aan de parkeernormen. Omdat de parkeerplaatsen niet op eigen terrein worden aangebracht, is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. De parkeerplaatsen worden gefaseerd gerealiseerd zoals in de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven. Aan de hand van monitoringsonderzoek zal bekeken worden of alle parkeerplaatsen daadwerkelijk nodig zijn. Zie tevens het onderdeel “verkeer en parkeren” in de bij de vergunning behorende “ruimtelijke onderbouwing”.

Toetsing aan het bestemmingsplan "Facetbestemmingsplan Archeologie":

Op de bij het facetbestemmingsplan behorende verbeelding heeft het betreffende gebied waar de plannen plaats vinden gedeeltelijk de bestemming “Waarde-archeologie 2” en gedeeltelijk de bestemming “Waarde-archeologie 4”.

Het grootste gedeelte van de plannen ligt op de bestemming “Waarde-archeologie 2”. Een gedeelte van de parkeerplaatsen ligt op de bestemming “Waarde-archeologie 4”.

Deze bestemmingen vinden zijn weerslag in artikel 2.2 van de voorschriften behorende bij dit bestemmingsplan.

Hierin is bepaald dat binnen de bestemming “Waarde-archeologie 2” voor bodem verstorende activiteiten van meer dan 50 m2 en dieper dan 30 cm een archeologisch rapport moet worden overgelegd en bij “Waarde-archeologie 4” voor bodem verstorende activiteiten van meer dan 2500 m2 en dieper dan 30 cm een archeologisch rapport moet worden overgelegd.

Bij het voorliggende bouwplan vinden bodem verstorende activiteiten plaats.

De plannen voldoen, met inachtneming van de in de vergunning opgenomen voorschriften en voorwaarden, aan het facetbestemmingsplan.

Wij zijn bereid om voor de ingediende plannen af te wijken van de beheersverordening. Voor de redenen om af te wijken verwijzen wij naar de overwegingen van de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Welstand

Op basis van artikel 12a, lid 3 sub a van de Woningwet wordt een tijdelijk bouwwerk niet getoetst aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit

De activiteit voldoet, met inachtneming van de in de vergunning opgenomen voorschriften, aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012.



Bouwverordening

Bodem

De activiteit is door de adviseur bodem van de afdeling Milieu, bureau Bodem getoetst aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening inzake bodem. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning.

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. Afdeling Bodem is akkoord met het afgeven van de omgevingsvergunning.”

Overige voorschriften Haarlemse bouwverordening:

De activiteit voldoet aan de overige voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening.

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (ver)bouwen van het bouwwerk zijn er ten aanzien van de activiteit bouwen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voor de activiteit bouwen voorschriften opgenomen.



BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning dd 29-04-2020;
- Formulier aanvraag omgevingsvergunning dd 03-08-2016;
- Aanmeldnotitie MER;
- Beroepschrift;
- Besluit MER met stukken;
- Ruimtelijke onderbouwing;
- Tekening terreinindeling;
- Daglicht en ventilatie;
- Oppervlakte Bouwbesluit deel 1, wijziging d.d. 24-08-2016;
- Oppervlakte Bouwbesluit deel 2, wijziging d.d. 24-08-2016;
- Oppervlakte Bouwbesluit deel 3;
- Fundering en rioleringsplan;
- Geotechnisch bodemonderzoek;
- Komo attesten;
- Geluidsrapport standaard gevels
- Machtiging;
- Plattegrond begane grond, wijziging d.d. 24-08-2016;
- Plattegrond eerste verdieping, wijziging d.d. 24-08-2016;
- Plattegrond tweede verdieping, wijziging d.d. 24-08-2016;
- Plattegrond derde verdieping, wijziging d.d. 24-08-2016;
- Plattegrond Dak;
- Plattegrond 1 kamer appartement;
- Plattegrond 3 kamer appartement;
- Statische berekening binnentrap;
- Statische berekening bovenbouw;
- Statische berekening fundering, wijziging d.d. 24-08-2016;
- Tekening binnentrap;
- Tekening details;
- Tekening doorsneden;
- Tekening gevels deel 1;
- Tekening gevels deel 2;
- Tekening stalen binnentrap;
- Tekening vloerenoverzicht;
- Tekeningen betonnen binnentrap;
- Tekeningen lift;
- Verkennend bodemonderzoek;



- Document inhoudende archeologisch bureauonderzoek, flora en fauna quickscan en akoestisch onderzoek Wet geluidhinder;
- Ruimtelijke Studie Delftplein;
- Onderbouwing bij aanvraag omgevingsvergunning dd 29-04-2020;
- Wijziging op -Plattegrond begane grond, wijziging d.d. 24-08-2016- waarbij de wijziging bestaat uit het toevoegen van een extra woning;
- Wijziging op - Plattegrond eerste verdieping, wijziging d.d. 24-08-2016- waarbij de wijziging bestaat uit het toevoegen van twee extra woningen;
- Stikstof notitie;
- Zienswijzennota.

BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN

Termijn

De aanvraag en de ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zijn op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Algemene wet bestuursrecht vanaf 19 december 2020 tot en met 29 januari 2021 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode konden belanghebbenden zienswijzen tegen de ontwerpbesluit indienen.

Zienswijzen

Tijdens deze termijn is een zienswijze ontvangen van Van Diepen Van der Kroef Advocaten, Grote Oost 6, 1621 BW Hoorn. De zienswijze is ingediend namens de bewoners van Dijkzichtlaan 1 en 17 te Santpoort-Noord.

De eerste zeven pagina's bevatten een weergave de indieners van de zienswijzen van de gebeurtenissen tot nu toe. Deze weergave eindigt met de conclusie dat de indieners steeds geprobeerd hebben met het college in overleg te treden teneinde een minnelijke oplossing mogelijk te maken en dat het college steeds voorbij is gegaan aan hun belangen.

Voordat wij ingaan op de inhoudelijke zienswijzen, hechten wij eraan om hier het volgende over op te merken. Wij betreuren het dat de indieners van de zienswijzen de gang van zaken zo hebben ervaren. Vanuit de zijde van de gemeente is ingezet op een goede communicatie in de Klankbordgroep en zijn de standpunten van de indieners van de zienswijzen daarnaast meerdere malen afgewogen. Op een aantal punten is echter geen overeenstemming bereikt. Dit wordt niet veroorzaakt doordat wij geen oog hebben voor de belangen van de indieners van de zienswijzen, maar doordat wij op een aantal punten in het kader van de algemene afweging van belangen tot een ander oordeel zijn gekomen. Wij hopen hiervoor op begrip bij de indieners van de zienswijzen.

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

1. De onderzoeksgegevens zijn gedateerd. Met name wordt verwezen naar de ruimtelijke studie, het bodemonderzoek, het archeologisch onderzoek, de flora- en fauna quick scan, het onderzoek naar de luchtkwaliteit, het akoestisch onderzoek en de verkeerskundige onderbouwing. Deze onderzoeken zijn ouder dan twee jaar en voldoen daarmee niet aan artikel 3.1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).
2. Op basis van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient een beschrijving te worden opgenomen van de behoefte aan de ontwikkeling (de zogenaamde Ladder voor duurzame verstedelijking). Deze beschrijving is alleen in algemene zin gegeven en is bovendien gedateerd.
3. Op basis van artikel 3.1.6, eerste lid, van het Bro dient ingegaan te worden op de uitvoerbaarheid van het project. De financiële uitvoerbaarheid staat niet vast. Er is onvoldoende zicht of er onderzoek is gedaan naar de financiële positie van de ontwikkelaar. Verder bestaat het risico tot terugvordering van de staatssteun. Het project kan bovendien niet binnen de planperiode van 10 jaar op financieel haalbare wijze worden uitgevoerd. Het is daarom onzeker dat de woningen na afloop van de looptijd van de omgevingsvergunning daadwerkelijk verwijderd zullen worden.
4. Het plan is niet in overeenstemming met de Beleidsregels parkeernormen 2015. Op basis van deze beleidsregels dienen minimaal 104 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd voor 80

sociale huurwoningen. De beleidsregels kennen geen norm voor huisvesting van statushouders. De door de gemeente gehanteerde norm van 0,3 per woning is naar het oordeel van de indieners van de zienswijze te laag. Hierbij is ten onrechte een vergelijking gemaakt met begeleid wonen. Voor deze woningen dient dezelfde norm te worden gehanteerd als voor reguliere woningen. De indieners van de zienswijzen merken daarbij op dat zij parkeeroverlast ervaren.

5. De parkeerplaatsen zijn op een afstand van 100 meter van de woningen gesitueerd. Het is daarom voorzienbaar dat deze parkeerplaatsen niet door de bewoners zullen worden gebruikt, omdat deze afstand te groot is. Bovendien staat het parkeerterrein regelmatig onder water. De straat van de indieners van de zienswijzen is dichterbij, zodat de bewoners van de woningen ervoor kiezen om hun auto hier te parkeren en gedeeltelijk ook fout te parkeren.
6. Er is geen garantie dat de extra parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd. De indieners van de zienswijzen merken daarbij op dat monitoring en eventuele afspraken met de aanvrager niet afdwingbaar zijn voor belanghebbenden en dat zij er geen vertrouwen in hebben dat de extra parkeerplaatsen zullen worden aangelegd indien dit nodig blijkt. Het ontwerpbesluit bevat onvoldoende garanties dat deze parkeerplaatsen wel zullen worden gerealiseerd.
7. Het woon- en leefklimaat van de indieners van de zienswijzen wordt onevenredig geraakt door het bouwplan. Aanvankelijk was er sprake van laagbouw in het groen. Nu is er sprake van massale hoogbouw van 4 lagen. Verder gaat het om containerwoningen zonder bergingen, tuinen of balkons met een beperkt aantal parkeerplekken. Er is sprake van verpaupering van het gebied.
8. De indieners van de zienswijzen kunnen mogelijk meer geluidhinder ervaren doordat het bouwplan als een soort klankkast werkt.
9. Er is sprake van een druk kruispunt. Door de realisatie van de 160 woningen neemt het aantal verkeersbewegingen toe. De verkeersveiligheid kan daardoor in gevaar worden gebracht. Hiernaar is onvoldoende onderzoek gedaan, hetgeen ook blijkt uit het feit dat het onderzoek van Goudappel niet in overeenstemming is met het advies van de politie. In de praktijk blijkt dat er regelmatig auto's over het fietspad rijden en hier zelfs parkeren. Er hebben zich in de afgelopen jaren bovendien vele verkeersongevallen voorgedaan nabij het bouwplan.
10. Er zijn alternatieve locaties beschikbaar, zoals de locatie Planetenlaan, Harmenjansweg 36 en Sportcomplex Kleverlaan.

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 van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

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

1. De aanvrager is geen ontwikkelaar, maar is een toegelaten instelling die wettelijk uitsluitend op het gebied van volkshuisvesting werkzaam is en de financiële middelen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting in mag zetten. De aanvrager kan vanwege deze wettelijke taak en het borgingsstelsel onrendabel investeren in het belang van de sociale volkshuisvesting. Het borgingssysteem maakt de volkshuisvestelijke belangen uitvoerbaar en

- zorgt ervoor dat het project economisch uitvoerbaar is. Het staatssteunverbod is niet van toepassing.
2. Dit project kan niet door de markt/commerciële ontwikkelaars worden opgepakt en wordt dan ook niet door de markt opgepakt. De kans op een navordering vanwege onterecht ontvangen staatssteun is daarmee verwaarloosbaar.
 3. De regels met betrekking tot de staatssteun dienen niet ter bescherming van de belangen van de indieners van de zienswijzen.
 4. Het gebouw wordt nog steeds voor de helft van het aantal woningen bewoond door statushouders en er is ook nog steeds grote behoefte aan huisvesting voor statushouders.
 5. Er is voor het overige ook geen sprake van gewijzigde omstandigheden, zodat de onderzoeken die destijds zijn uitgevoerd, nog steeds relevant zijn.
 6. Er zijn 80 parkeerplaatsen aangelegd. De praktijk wijst uit dat dit ruim voldoende is. De aanvrager zal het aantal parkeerplaatsen verhogen naar 122 als blijkt dat dit nodig is.
 7. Het parkeerterrein is weliswaar niet in eigendom bij de aanvrager, maar is wel specifiek ten behoeve van dit project aangelegd. De parkeerbehoefte is daarom niet afgewenteld op de aanwezige openbare parkeerplaatsen.
 8. Het is niet gezegd dat de auto's in de straat van de indieners van de zienswijzen afkomstig zijn van het complex. Deze kunnen ook afkomstig zijn van de bezoekers van de sportcomplexen.

Beoordeling van de ingediende zienswijzen

Algemene overwegingen

In de eerdere procedure is al uitgebreid ingegaan op de noodzaak tot het realiseren van woningen voor statushouders en sociale huurwoningen binnen de gemeente Haarlem en binnen deze regio. Hetgeen hierover is opgemerkt, geldt nog steeds.

Er wordt tweejaarlijks onderzoek gedaan naar wonen in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Uit het laatste onderzoek Wonen in de MRA in perspectief (te raadplegen via <https://data.amsterdam.nl/dossier/wonen>) blijkt dat het woningtekort in de MRA nog steeds groot is, met name in de sociale- en middenhuur en koopsector tot € 409000. Dit tekort is opgelopen ten opzichte van 2017. De mogelijkheden voor huishoudens met een laag- of middeninkomen op de woningmarkt zijn daarmee kleiner geworden. Daarbij geldt dat de instroom vanuit de rest van Nederland groot is en die vanuit het buitenland sterk toeneemt.

Het aandeel aan sociale huur ligt onder het aandeel lage inkomens, terwijl de omvang van de sociale huursector is gekrompen. De mogelijkheden voor lage inkomens zijn daarom sinds 2017 alleen maar afgenomen. Hierbij is vanzelfsprekend geen onderscheid gemaakt tussen regulier woningzoekenden met een laag inkomen en statushouders met een laag inkomen, omdat het in alle gevallen gaat om woningzoekenden die zijn aangewezen op de sociale huursector.

Meer specifiek voor de regio Zuid-Kennemerland/IJmond geldt dat ook hier sprake is van een tekort aan sociale huurwoningen. Bovenop het al bestaande tekort wordt voor de periode 2017-2024 voorzien dat 2800 tot 3000 extra sociale huurwoningen nodig zijn. Met name in Haarlem en overig Zuid-Kennemerland geldt dat de wachttijden voor een sociale huurwoning lang zijn en steeds langer worden. De gemiddelde wachttijd bedraagt inmiddels 7,3 jaar, waarbij binnen de regio de druk op Haarlem en Heemstede het grootst is. De sociale huurwoningvoorraad dient dan ook te groeien, waarbij ook voor de komende jaren een forse woningproductie gewenst is. Er zijn dan ook regionaal

afspraken gemaakt over het woningbouwprogramma in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond (het Regionaal Actieprogramma Wonen).

Naast het bovenstaande blijkt ook uit de Woonvisie 2017-2020, de concept-Woonvisie 2021-2025 en de gemeentelijke nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment dat er in de gemeente Haarlem nog steeds een tekort is aan sociale huurwoningen en dat vanuit de betrokken partijen wordt ingezet op een toename van het aantal beschikbare sociale huurwoningen.

Ten aanzien van de huisvesting van statushouders geldt het volgende. Elk half jaar krijgt de gemeente Haarlem van de Rijksoverheid de huisvestingstaakstelling voor het komende half jaar te horen, waarbij geldt dat de taakstelling toeneemt naarmate een inwoneraantal van een gemeente toeneemt. De gemeente Haarlem had en heeft daarom nog steeds een huisvestingstaakstelling. Voor het eerste half jaar van 2021 bedraagt de taakstelling voor het gehele land 27000. Voor de gemeente Haarlem bedraagt de taakstelling 125. Er dient dan ook nog steeds te worden voorzien in huisvesting van statushouders.

Gelet op het bovenstaande is er bij het realiseren van sociale huurwoningen (waaronder ook huurwoningen specifiek voor statushouders) nog steeds sprake van een groot maatschappelijk belang. De noodzaak is sinds de oorspronkelijke verlening van de vergunning in 2016 alleen maar toegenomen. Het college is daarom in beginsel bereid om medewerking te verlenen aan de nu voorliggende aanvraag, vanzelfsprekend binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening.

Onze reactie op de ingediende zienswijzen

Ten aanzien van de onderzoeken

De woningen zijn in 2017 gerealiseerd en in gebruik genomen. Zowel ten tijde van de bouw als ten tijde van het in gebruik nemen van de woningen, was er sprake van een geldige omgevingsvergunning. Bovendien waren de uitgevoerde onderzoeken op dat moment niet ouder dan twee jaar. Op geen enkel moment in de procedure is door enige rechterlijke instantie aangegeven of door de indieners van de zienswijzen (of andere betrokkenen) aangetoond dat de onderzoeken ondeugdelijk zijn.

Doordat de woningen inmiddels zijn gerealiseerd, is actualisatie van een groot aantal onderzoeken niet meer aan de orde en overigens ook niet meer mogelijk. Deze onderzoeken dienen immers te worden uitgevoerd voorafgaand aan de realisatie van de bouw omdat de dan geldende situatie en de gevolgen van het project op die situatie in ogenschouw moeten worden genomen. Om de situatie opnieuw te onderzoeken zonder het al bestaande gebouw, zou het gebouw eerst moeten worden afgebroken. Volledigheidshalve merken wij op dat er 160 woningen in het gebouw zijn gerealiseerd en dat alle woningen worden bewoond.

In de nu voorliggende situatie, waarbij de bouwwerkzaamheden zijn verricht op basis van een rechtsgeldige omgevingsvergunning, waarbij het gebouw vervolgens op basis van een geldige omgevingsvergunning is gerealiseerd en waarbij de onderzoeken ten tijde van de bouwwerkzaamheden ook niet ouder waren dan twee jaar, is het naar ons oordeel redelijk om deze onderzoeken aan de beoordeling van de aanvraag ten grondslag te leggen.

Wij merken verder op dat artikel 3.1a Wabo niet inhoudt dat gegevens en onderzoeken die ouder dan twee jaar zijn, niet gebruikt mogen worden. In artikel 3.1a Wabo wordt een minimum houdbaarheidstermijn gegeven. Het gebruik van oudere onderzoeken dient onder omstandigheden te worden gemotiveerd. De behoefte aan woonruimte voor statushouders heeft het college hierboven al besproken. De eisen van de Flora- en Faunawet waren actueel ten tijde van het

verlenen van de vergunning en de realisatie van het gebouw en niet nu want nu verandert er niets meer; het gaat om de legalisatie van een bestaand gebouw. In de Verkeerskundige onderbouwing zijn de gevolgen van de bouw van de 160 woningen onderzocht. Intussen is er een extra toegang gemaakt tot de parkeerplaats aan de Rijksstraatweg ter voorkoming van omrijdafstanden van vereer van en naar de tijdelijke woonvoorziening en ter beperking van overlast voor omwonenden. Er is geen reden voor een nader verkeerskundig onderzoek. Er is ook geen reden voor een nieuw verkennend bodemonderzoek, een archeologisch onderzoek, een onderzoek van de luchtkwaliteit en een akoestisch onderzoek. De indieners van de zienswijzen hebben inhoudelijke bezwaren tegen de onderzoeken niet toegelicht. Wij kunnen daarop dan ook niet reageren.

Ten aanzien van de Ladder Duurzame Verstedelijking

Het project heeft betrekking op het realiseren van sociale huurwoningen, zowel voor regulier woningzoekenden als voor statushouders. Het is van algemene bekendheid dat er in de Randstad een structureel tekort is aan sociale huurwoningen. Wij gaan ervan uit dat ook de indieners van de zienswijzen hiermee bekend zijn. Dat neemt niet weg dat dit tekort ook middels onderzoeken is onderbouwd. Hiervoor verwijzen wij naar de onderzoeken die reeds eerder zijn genoemd en die zijn uitgevoerd binnen de MRA en binnen de regio Zuid-Kennemerland/IJmond. Met deze onderzoeken wordt de behoefte aan sociale woningbouw naar ons oordeel toereikend onderbouwd. Wij merken daarbij op dat in de meest recente onderzoeken de aanwezigheid van de al gerealiseerde 160 huurwoningen aan het Delftplein is meegenomen als bestaande bouw. Indien deze huurwoningen moeten worden afgebroken, neemt het al bestaande tekort aan sociale huurwoningen nog eens met 160 toe. Wat betreft de statushouders: doorgestroomde statushouders worden opgevolgd door nieuwe statushouders zoals hierboven al is beschreven waardoor er nog steeds behoefte aan deze woonruimte bestaat.

Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid

Allereerst moet worden opgemerkt dat er sprake is van een financiële dekking van het project, zodat er naar ons oordeel sprake is van een economisch uitvoerbaar project. Voor zover de indieners van de zienswijzen vrezen dat het project niet economisch haalbaar is en daarom niet door de aanvrager kan worden uitgevoerd, merken wij het volgende op.

De vrees van de indieners lijkt vooral ingegeven door de zorg of er bij de verkoop van de grond sprake is geweest van ongeoorloofde staatssteun. Hiervan is naar ons oordeel geen sprake. Wij verwijzen hiervoor naar hetgeen in de eerdere procedure al is opgemerkt. Aanvullend overwegen wij het volgende.

Wij begrijpen uit de zienswijze dat de indieners zich (mede) zorgen maken over de economische uitvoerbaarheid indien er onverhoopt wel sprake zou zijn van financiële staatssteun en de aanvrager deze steun terug zou moeten betalen. Ook in dat geval zien wij echter geen reden om aan te nemen dat het project dan niet meer economisch uitvoerbaar is.

De aanvrager betreft een woningcorporatie en is een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet. Zoals de aanvrager terecht aangeeft, behoort het tot de taak van een toegelaten instellingen om woningen te realiseren die economisch niet rendabel zijn, maar waaraan maatschappelijk gezien wel behoefte bestaat. De Woningwet noemt dit de Diensten van algemeen economisch belang. Het stelsel is erop gericht om de realisatie van deze woningen toch mogelijk te maken, waarvoor de toegelaten instellingen dan ook steun ontvangen, met name via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het waarborgfonds biedt een borgstelsel, waardoor de

economische uitvoerbaarheid van het project ook is geborgd in het zeer onwaarschijnlijke geval dat de betrokken woningcorporatie hier niet toe in staat is.

De staatssteuntoets van Pels Rijcken leidt niet tot een andere conclusie. In deze notitie van 14 juni 2016 staat dat geadviseerd wordt om een onafhankelijk adviseur de grond te laten taxeren en dat vervolgens afgeweken kan worden van die getaxeerde waarde voor zover Elan de gronden zal gebruiken in het kader van haar DAEB activiteiten. Nu dat laatste het geval is, is geen sprake van ongeoorloofde staatssteun.

Ten aanzien van het parkeren

Ter plaatse is het bestemmingsplan “Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018” van toepassing. Op basis van artikel 3.2.1 van dit bestemmingsplan moet op eigen terrein voldoende ruimte zijn aangebracht en in stand worden gehouden voor parkeer- of stallingsbeleid gelegenheid overeenkomstig de Beleidsregels parkeernormen 2015.

In de beleidsregels wordt onderscheid gemaakt tussen centrum, schil en de rest van de bebouwde kom. Voor elk gebied is een parkeernorm vastgesteld. Het gebied aan het Delftplein behoort grotendeels tot de schil en voor een beperkt gedeelte tot de rest van de bebouwde kom. In de eerder gevoerde procedure hebben wij ons op het standpunt gesteld dat dit gebied behoort tot de schil, terwijl de indieners van de zienswijzen van mening waren dat dit terrein behoort tot de rest van de bebouwde kom. Op basis van de toen nog geldende parkeernormen, was dit in zoverre relevant, dat de parkeernorm voor de rest van de bebouwde kom marginaal hoger lag dan de parkeernorm voor de schil.

Inmiddels zijn de parkeernormen gewijzigd. Voor sociale huurwoningen geldt nu een norm van 0,9 per woning in de schil en van 0,8 per woning in de rest van de bebouwde kom. De parkeernorm voor de schil is daarmee hoger geworden, zodat bovenstaande discussie zijn relevantie heeft verloren. Volledigheidshalve merken wij echter op dat wij ons eerder ingenomen standpunt handhaven dat aansluiting moet worden gezocht bij de parkeernorm voor de schil.

De parkeernorm bedraagt in de schil voor sociale huurwoningen 0,9 per woning. Daarvan is 0,3 bestemd voor bezoekers. Voor statushouders geldt dat hiervoor geen normering is opgenomen in de parkeertabel. Wij hebben gekeken naar de achtergrond van statushouders om te bepalen welke normering gehanteerd zou kunnen worden. Statushouders stromen vanuit asielcentra door naar een statushouderwoning om op die manier de eerste stap naar een zelfstandig bestaan in Nederland te zetten. Hoewel het uiteraard de bedoeling is dat statushouders meedraaien in de samenleving kampen de meesten van hen met taalachterstanden en zullen zij naar verwachting de eerste jaren afhankelijk zijn van een bijstandsuitkering. Zij zullen dus over een laag inkomen beschikken. Wij hebben om die reden gekeken naar het statistisch onderzoek van het CBS over autobezit onder uitkeringsgerechtigden. De verwachting is dat het autobezit onder statushouders nog lager zal zijn. Reden daarvoor is dat in de CBS-categorie van uitkeringsgerechtigde zich ook personen bevinden met een uitkering zoals de WW of WIA-uitkering, die hoger is dan een bijstandsuitkering. Daarnaast geldt dat voor zover statushouders beschikken over rijbewijzen, die vaak niet geldig zijn. Verder ligt bij het complex ligt een busstation waardoor een frequente busverbinding is naar het centrum en het centraal station. Al de hierboven genoemde redenen hebben ertoe geleid dat het College van een lage parkeernorm onder statushouders uitgaat, te weten 0,3.

Dit houdt in dat in beginsel het volgende aantal parkeerplaatsen gerealiseerd dient te worden:

Reguliere sociale huurwoningen: 81 x 0,9	72,9 (afgerond 73)
Huurwoningen tbv statushouders: 81 x 0,3	24,3 (afgerond 24)
Maatschappelijke ruimte 52 m ² x 1pp per 100 m ²	0,52 (afgerond 1)
TOTAAL	97,72 (afgerond 98)

De omgevingsvergunning voorziet in de realisatie van 122 parkeerplaatsen. Daarmee wordt ruim voldaan aan de parkeernorm. De ervaring leert echter dat het eigen autobezit bij sociale huurwoningen lager is dan de gehanteerde parkeernorm, zeker daar waar sprake is van eenpersoonshuishoudens. Het is daarom niet de verwachting dat er daadwerkelijk 122 parkeerplaatsen nodig zijn.

Vanuit de direct omwonenden zijn zorgen geuit over het vervangen van groen door parkeerplaatsen, zeker als het groen wordt vervangen voor parkeerplaatsen die in de praktijk niet gebruikt worden. Voor deze omwonenden, die direct uitzicht hebben op het terrein, vormt dit een aantasting van hun woongenot. Wij hebben daar op zichzelf begrip voor, maar begrijpen ook het belang van onder meer de indieners van de zienswijzen. In de omgevingsvergunning wordt daarom voorzien in de aanleg van 122 parkeerplaatsen, maar met de vergunninghouder is afgesproken dat vooralsnog mag worden volstaan met de aanleg van 80 parkeerplaatsen. Indien blijkt dat de bezettingsgraad van deze parkeerplaatsen meer dan 85 % bedraagt, zullen de overige 42 parkeerplaatsen alsnog worden aangebracht. Daarmee is naar ons oordeel een aanvaardbaar evenwicht gevonden tussen de belangen van de omwonenden. Volledigheidshalve merken wij op dat op basis van de huidige parkeernormen het verschil tussen het aantal aangelegde parkeerplaatsen en het aantal formeel benodigde parkeerplaatsen 18 bedraagt.

De parkeerplaatsen worden niet gerealiseerd op eigen terrein van de vergunninghouder, maar worden wel specifiek ten behoeve van dit project gerealiseerd. Er wordt dan ook op andere wijze in de benodigde parkeerbehoefte voorzien, zodat wij bereid zijn om af te wijken van de eis dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden aangebracht. Wij zullen de omgevingsvergunning dan ook op dit punt aanvullen.

Daarnaast zullen wij de omgevingsvergunning aanvullen met de voorwaarde dat de extra 42 parkeerplaatsen op eerste aangeven van het bevoegd gezag moeten worden aangebracht.

Ten aanzien van het parkeergedrag van betrokkenen, merken wij het volgende op. De parkeerplaatsen zijn aangebracht op loopafstand van de bewoners en bezoekers van het complex. In Haarlem wordt uitgegaan van een redelijke loopafstand van 400 meter, zodat een afstand van 100 meter aanvaardbaar is. Het is vanzelfsprekend mogelijk dat mensen er desondanks voor kiezen om hun auto elders te parkeren. Dat kan betekenen dat degenen die daar nu parkeren, hun auto op de “vrijvallende” plek moeten parkeren. Het aantal beschikbare parkeerplaatsen binnen een straal van 400 meter wijzigt hierdoor immers niet.

Wij kunnen ons voorstellen dat de betrokken omwonenden het onredelijk vinden dat zij hun auto daardoor elders moeten parkeren. Dat neemt niet weg dat er parkeerplaatsen voor hen beschikbaar zijn en blijven in de omgeving, zowel aan de zijde van de gemeente Haarlem als aan de zijde van de gemeente Velsen. Van een onaanvaardbare situatie is dan ook geen sprake.

Het is ons bekend dat de bewoners van de Dijkzichtlaan in de gemeente Velsen graag maatregelen zouden willen zien om het parkeren door anderen dan de bewoners en hun bezoekers te ontmoedigen. De straat van de indieners van de zienswijzen ligt echter niet binnen de gemeentegrenzen van Haarlem, zodat wij hier geen bevoegdheden hebben. Het is aan de gemeente

Velsen om hierover een besluit te nemen. Naar wij hebben begrepen is de parkeerdruk in dit gebied niet dusdanig, dat de gemeente Velsen aanleiding ziet om tot maatregelen over te gaan.

Ten aanzien van het fout parkeren merken wij het volgende op. De indieners van zienswijzen hebben foto's overlegd, waaruit blijkt dat er in hun gedeelte van de straat foutief wordt geparkeerd. Wij betreuren het dat dit gebeurt. Een omgevingsvergunning gaat echter niet over het gedrag van mensen, zodat wij dit niet bij onze beoordeling kunnen betrekken.

Tot slot merken wij het volgende op. Tussen het aantal benodigde parkeerplaatsen en de verkeersaantrekkende werking van het gebouw, bestaat vanzelfsprekend een onlosmakelijk verband. Zoals uit het bovenstaande blijkt, is de behoefte aan parkeerplaatsen naar ons oordeel lager dan door de indieners van de zienswijzen wordt aangenomen. Daarmee is ook de verkeersaantrekkende werking van het gebouw lager. In de stikstofnotitie wordt dan ook uitgegaan van een lagere verkeersaantrekkende werking dan waar volgens de indieners van de zienswijzen vanuit moet worden gegaan.

Ten aanzien van het woon- en leefklimaat

Wij betreuren het dat de omwonenden het gebouw ervaren als hoogbouw, welke verpaupering van het gebied tot gevolg heeft. Wij herkennen dit beeld niet, maar hoe een gebouw ervaren wordt is vanzelfsprekend subjectief. Wel willen wij in zijn algemeenheid opmerken dat het complex beschikt over een huismeester en dat er vanuit de corporatie toezicht wordt gehouden. Dit behoort ook tot de maatschappelijke taak van een corporatie, zodat naar ons oordeel voldoende is geborgd dat er sprake is en blijft van een aanvaardbare situatie. Volledigheidshalve merken wij op dat ons niet is gebleken van wangedrag op deze locatie.

Ten aanzien van het argument met betrekking tot de hoogte van het gebouw, merken wij nog het volgende op. Het feit dat omwonenden het gebouw als hoog ervaren, betekent niet dat het gebouw naar objectieve maatstaven ook hoog is en niet past binnen het gebied. Het bouwplan wordt gerealiseerd binnen het stedelijk gebied van de gemeente Haarlem. Voor Haarlem geldt als maat voor hoogbouw: meer dan 10 bouwlagen/vanaf 30 meter hoogte. Het bouwplan blijft hier ruim onder. Maar ook wanneer van het Bouwbesluit wordt uitgegaan, geldt dit bouwplan niet als hoogbouw. Op basis van het Bouwbesluit dient een complex vanaf 5 bouwlagen te worden voorzien van een lift, omdat er vanaf dat moment sprake is van een hoog gebouw. Ook hier blijft dit gebouw onder. Verder valt de hoogte van het bouwplan ook niet uit de toon bij de rest van het gebied, waarin al sprake is van hogere bebouwing. Voor zover de indieners van de zienswijzen van mening zijn dat de hoogte niet passend is binnen dit gebied, delen wij dit standpunt dan ook niet.

Ten aanzien van het verkeer

Bij de verkeersaspecten dient onderscheid te worden gemaakt tussen het gebruik van het wegennet zoals dit is toegestaan en oneigenlijk gebruik. In verband met de realisatie van dit appartementencomplex zijn op 7 maart 2017 verkeersbesluiten genomen om een goede en verantwoorde afwikkeling van het verkeer te kunnen borgen, waarbij mede is gelet op het voorkomen van omrijafstanden van verkeer van en naar de tijdelijke woonvoorziening en het beperken van overlast voor bestaande aanwonenden. Deze verkeersbesluiten zijn op 10 maart 2017 gepubliceerd in de Staatscourant en zijn inmiddels onherroepelijk geworden en tot uitvoering gebracht. Naar ons oordeel is de situatie vanuit verkeerskundig oogpunt verantwoord.

De zorgen van de indieners van de zienswijzen hebben met name betrekking op het gebruiken van het fietspad door automobilisten. Dit is niet toegestaan, maar het komt helaas vaker voor dat

weggebruikers in strijd met de regels handelen. Om dit zoveel mogelijk te ontmoedigen, zijn voorzieningen aangebracht om het gebruik van het fietspad door automobilisten te ontmoedigen. Naar onze ervaring wordt daarmee misbruik van het fietspad voor een belangrijk deel voorkomen, voor zolang deze voorzieningen aanwezig zijn. In de praktijk worden de voorzieningen echter in de wintermaanden door Spaarnelanden verwijderd in verband met de gladheidsbestrijding. Alhoewel het grootste deel van het verkeer dan vanzelfsprekend nog steeds geen gebruik maakt van het fietspad, wordt oneigenlijk gebruik dan mogelijk. Dit laat onverlet dat wij niet hebben geconstateerd dat er structureel van dergelijk oneigenlijk gebruik sprake is, maar wij kunnen helaas niet uitsluiten dat dit incidenteel wel plaatsvindt. Wij zullen in overleg met Spaarnelanden bezien of de periode waarbinnen de verwijdering van de paaltjes nodig is, kan worden teruggebracht. Tegelijkertijd draagt de gladheidsbestrijding bij aan een veilig gebruik van het fietspad door de eigenlijke gebruikers, zodat hier altijd sprake zal zijn van een zorgvuldige afweging van wat op welk moment zwaarder moet wegen. Het mogelijkerwijs oneigenlijk gebruik van het fietspad maakt echter geen onderdeel uit van de omgevingsvergunning, zodat we de omgevingsvergunning niet op dit onderdeel kunnen weigeren.

Ten aanzien van het geluid

De indieners van de zienswijzen vrezen dat er gevolgen zouden zijn voor de akoestiek op hun woningen, maar tonen op geen enkele wijze aan dat niet voldaan zou worden aan de toelaatbare geluidsbelasting. Wij merken daarbij op dat de afstand van de punt van het nieuwe gebouw tot aan de eerste woning aan de Dijkzichtlaan 53 meter bedraagt. Deze afstand is zodanig groot dat geluidreflecties geen rol meer spelen.

Over alternatieve locaties

Wij dienen alternatieve locaties bij onze beoordeling te betrekken, indien en voor zover er locaties aanwezig zijn met aanmerkelijk minder bezwaren. Wij delen niet het standpunt dat hiervan sprake is. De gemeente Haarlem is sterk verstedelijkt, waardoor het realiseren van 160 woningen op vrijwel elke locatie gevolgen met zich meebrengt voor de omwonenden. Daar waar dit niet het geval is, is sprake van locaties die liggen buiten het stedelijk gebied.

Het complex functioneert naar ons oordeel op de huidige locatie. Van overwegende bezwaren is niet gebleken. Dat er mogelijk ook andere locaties beschikbaar zijn dan deze locatie, brengt niet met zich mee dat deze locatie daarom niet geschikt zou zijn.

Ten overvloede merken wij op dat de gemeente Haarlem in de komende jaren een groot aantal woningen dient te bouwen, ook voor de huisvesting van statushouders. De locatie aan het Delftplein is al geruime tijd in beeld als locatie voor woningbouw. Het ligt daarom in de lijn der verwachting dat hier op enig moment permanente woningbouw plaats zal vinden, evenals op andere beschikbare locaties in Haarlem. Er is daarom voor de woningbouwopgave in Haarlem geen sprake van een situatie waarin locatie A of locatie B zal worden ingezet voor woningbouw. Er zal een groot aantal locaties worden ingezet om aan de behoefte in woningen te voorzien.

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.