

Datum

Ons kenmerk 2020-05830

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

Onderwerp: Ontwerp Omgevingsvergunning uitgebreide procedure

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

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2020-05830.

ONTWERPBESLUIT

Burgemeester en wethouders zijn, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10, 2.12, 2.18, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), voornemens de omgevingsvergunning te verlenen.

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

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (verder te noemen de **activiteit bouwen**);
- het bouwen en/of gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit (verder te noemen de **activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**);
- het maken en hebben of het veranderen van een uitweg of het veranderen van het gebruik van een uitweg (verder te noemen **activiteit uitweg**);

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

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo om af te wijken van artikel 8 (Sport) en artikel 5 (Groen-1) van de voorschriften van de beheersverordening 'Haarlem Zuid'.
- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1 Wabo om af te wijken van artikel 3.2.1 van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen Haarlem 2018' met gebruikmaking van artikel 3.2.4 van de voorschriften van hetzelfde plan.



Nog in te dienen gegevens

Uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens worden ingediend:

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

Ter inzagelegging en mogelijkheid om zienswijzen in te dienen

De ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende relevante stukken worden, op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd van 9 september 2022 tot en met 21 oktober 2022.

U kunt de stukken inzien in de publiekshal in de Raakspoort, Zijlvest 39 te Haarlem. De publiekshal is geopend op werkdagen van 9.00 uur tot 16.00 uur. Op donderdag van 9.00 uur tot 20.00 uur. Gedurende de termijn van ter inzagelegging kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen.

De gemeente betreft uw zienswijzen bij het nemen van een definitief besluit.

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

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

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

De ontwerp-omgevingsvergunning en de ruimtelijke onderbouwing zijn vanaf 8 september 2022 te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

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

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

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

ONTWERP BESLUIT



BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

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

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

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

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

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

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

Bevoegd gezag

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

Volledigheid

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

De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het 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.

Ter inzage legging

De aanvraag en de ontwerpbesluiting met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht van 9 september 2022 tot en met 21 oktober 2022 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbesluiting of de adviezen indienen bij college van burgemeester en wethouders van Haarlem, postbus 511, 2003 PB Haarlem.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is getoetst aan voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10, voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12, voor de activiteit uitweg aan artikel 2.18, van de Wabo. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb)

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

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

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



BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen

- De houder van de vergunning moet ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden, de gemeente Haarlem schriftelijk in kennis stellen, van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden (artikel 1.25, lid 1 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (vth@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2020-05830;
- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten digitaal of op papier op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012);
- Het bouwen, alsmede het bouwlawaai, moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit;
- Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de vergunninghouder een veiligheidsplan als omschreven in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012 bij team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft ingediend en dit veiligheidsplan door het team is goedgekeurd;
- Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat definitieve tekeningen van de lichtmasten zijn ingediend en deze tekeningen door VTH zijn goedgekeurd;
- Een aantal door u ingediende gegevens zijn (naar ons idee) (nog) niet volledig inhoudelijk te toetsen. Voor de bouwaanvraag hebben wij geen bezwaar tegen het constructieprincipe. De stukken worden bij de beschikking gevoegd met de opmerking "Geen bezwaar op constructieprincipe, tekening niet voor uitvoering". Uiterlijk drie weken voor aanvang dient u deze gegevens nogmaals voor uitvoering in te dienen;
- De bouwwerkzaamheden mogen pas beginnen als de afdeling Data, Informatie en Analyse van de gemeente Haarlem de bebouwingsgrenzen op het bouwterrein heeft uitgezet (artikel 1.24 Bouwbesluit 2012). Hiervoor moet u ten minste veertien dagen voor start bouw een verzoek indienen bij de afdeling Data, Informatie en Analyse, dia@haarlem.nl, telefoonnummer 14 023;
- Met de uitvoering van werkzaamheden waar aanvullende constructietekeningen en/of -berekeningen aan ten grondslag liggen, mag niet worden begonnen voordat de medewerker constructie van Team Advies & Ondersteuning, afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben. De vergunninghouder dient hiertoe ten

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

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



- vlakglas, al dan niet met kozijn;
 - gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - dakgrind;
 - armaturen;
 - gasontladingslampen.
- De vergunninghouder of degene die de activiteit uitvoert, moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek tonen aan de daartoe bevoegde ambtenaren;
 - De vergunninghouder dient ervoor zorg te dragen dat aan alle personen die vergunde werkzaamheden verrichten, waaronder het personeel van derden, een toereikende schriftelijke instructie is verstrekt die is gericht op het voorkomen en uitsluiten van handelingen die tot gevolg (kunnen) hebben dat de aan de vergunning verbonden voorschriften niet worden nageleefd;
 - De houder van de vergunning moet de gemeente Haarlem ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden schriftelijk in kennis stellen van de beëindiging van de werkzaamheden (artikel 1.25, lid 2 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (vth@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, het onderwerp en uw zaaknummer 2020-05830;
 - Indien het bouwplan en/of de bodemverstorende werkzaamheden onverhoopt afwijken (qua locatie, omvang en diepte) van die in de aanvraag vermeld zijn, dan dient contact opgenomen te worden met het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem. Het bureau Archeologie zal dan bepalen of archeologisch onderzoek noodzakelijk is en zo ja, in welke vorm. De door het bureau Archeologie opgelegde voorwaarden dienen gevolgd te worden.
 - Indien bij de bodemverstorende werkzaamheden onverhoopt alsnog zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is hij volgens de Erfgoedwet (artikel 5.10) verplicht dit direct te melden bij Onze Minister. De melding dient te gebeuren bij het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl).
 - Het doen van opgravingen of het verrichten van bodemverstoringen met als doel het opsporen van (archeologische) vondsten van 50 jaar en ouder is, zonder een certificering voor archeologisch onderzoek en toestemming van de gemeente Haarlem, verboden. Indien bij de werkzaamheden in het kader van de omgevingsvergunning een zaak wordt gevonden, waarvan men weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat het een archeologische vondst is, dient men dit direct te melden bij het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl).

- De gemeente zal nooit zonder schriftelijke of telefonische notificatie van het bureau Archeologie vooraf aan de vergunninghouder personen langs sturen om archeologische waarnemingen of onderzoek te doen. Mocht er sprake zijn van het doen van waarnemingen, dan zal dit bovendien enkel gebeuren door de stadsarcheoloog mevr. A. van Zalinge of dhr. P. van Kempen. Bij twijfel gelieve contact op te nemen met het bureau Archeologie: mevr. A. van Zalinge of dhr. P. van Kempen (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl).
- De vondsten, monsters en onderzoeksdocumentatie van het proefsleuvenonderzoek dienen binnen twee jaar na afronding van het veldwerk - en uitdrukkelijk na goedkeuring van het archeologisch rapport door Bureau Archeologie van de gemeente Haarlem - te worden aangeleverd aan het archeologisch depot van de gemeente Haarlem conform de eisen van het depot, de vigerende versie van de KNA en de Haarlemse richtlijnen voor archeologisch onderzoek.
- Indien grond van de locatie wordt afgevoerd en elders wordt hergebruikt, moet hierbij worden voldaan aan de regels van het Besluit bodemkwaliteit. Indien bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen - anders dan beschreven in de bodemonderzoekrapporten - moet de vergunninghouder dit direct melden bij het meldpunt Bodem van de gemeente Haarlem op nummer 14 023 of per email meldpuntbodem@haarlem.nl
- Om dat de kans aanwezig is dat in de toekomst de gemeente wil overgaan naar scheiding van afval- en hemelwaterafvoer, dient het hemelwater van daken gescheiden te worden aangeleverd van afvalwater.
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, indien de werkzaamheden niet gereed gemeld zijn (artikel 1.25, lid 3 Bouwbesluit 2012);

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Indien vergunninghouder voornemens is activiteiten c.q. werkzaamheden in afwijking van deze vergunning te laten plaatsvinden, dient dit terstond schriftelijk te worden gemeld aan afdeling. Voor veranderingen die van enige betekenis kunnen zijn met betrekking tot de toepasselijke wetgeving, dient opnieuw een aanvraag voor een omgevingsvergunning te worden ingediend;
- De bouwwerken en de diverse werkzaamheden dienen qua omvang, opzet en locatie geplaatst respectievelijk uitgevoerd te worden conform de aanvraag, echter voor zover niet strijdig met onderhavige vergunning;



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

Daarnaast geldt de zorgplicht: dieren mogen door de werkzaamheden niet (opzettelijk) worden verstoord en aangetroffen dieren dienen naar nabij geschikt leefgebied verplaatst te worden, indien zij niet zelf in staat zijn zich te verplaatsen.

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

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

Activiteit uitweg

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

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

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



BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit bouwen

INLEIDING

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

TOETSING

Geldende bestemmingsplannen

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

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

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

Geldende bestemmingsplannen

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

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

Toets aan Beheersverordening 'Haarlem Zuid'

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

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

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

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

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

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

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

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen;
- c. begeleiding van de bodemversturende activiteiten door een archeologisch deskundige.



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

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

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

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

Toets aan Bestemmingsplan 'Reparatieplan B Haarlem 2019'

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

Toets aan Bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018'

In artikel 3.2.1 van de voorschriften van dit bestemmingsplan wordt aangegeven dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein voor parkeer- of stallingsgelegenheid en laad- en losmogelijkheden overeenkomstig de 'Beleidsregels parkeernormen 2015'. Ten aanzien van het laden en lossen wordt gebruik gemaakt van de openbare ruimte in de bocht van de Van Oldenbarneveltlaan ter plaatse van de toegang van de voetgangers. Hierdoor is het plan in strijd met de voorschriften.

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 19.1.1 onder a, artikel 8.1 onder b en artikel 3 van de regels behorende bij 'Beheersverordening Haarlem Zuid' en is tevens in strijd met artikel 3.2.1 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen Haarlem 2018'. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
- een Algemene Maatregel van Bestuur het mogelijk maakt om van het bestemmingsplan af te wijken;
- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van de beschikking een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Wij hebben de aangevraagde activiteit aan de hiervoor genoemde uitzonderingen getoetst. De resultaten van deze toetsing staan beschreven bij de overwegingen van de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

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

Welstand

De activiteit is op 31 januari 2022 voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk is niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

Het advies luidt als volgt:

"Het plan ligt opnieuw voor en is aangepast. De architect en opdrachtgever zijn aanwezig bij de planbespreking. De boven- en onderbouw zijn aangepast en meer op elkaar afgestemd. De rechte hoeken in de onderbouw zijn vervangen voor afgeronde koppen. De materialisering van de Onderbouw is afgestemd op de bovenbouw. De installatieruimte is onder het dak geplaatst. Tevens is er bij de gemeente een verzoek tot verkleining ingediend waarbij het ontwerp in compactere vorm wordt uitgevoerd."

Bevindingen:

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

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



Bouwbesluit

Brandveiligheid

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

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

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

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

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

Brandmeldinstallatie.

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

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

Hierbij worden de ganggebieden/verkeersruimtes voorzien van automatische melders.

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

Brandwerende opening in westgevel.

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

Schuifdeuren in brandscheiding.

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

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

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

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

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

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

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

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

Constructieve veiligheid

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

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

Geen weigeringsgrond”.



Bouwfysica

De activiteit is door de bouwfysicus van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de bouwfysische voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarde: *“Met de uitvoering van werkzaamheden, waar aanvullende tekeningen en/of bouwfysische berekeningen aan ten grondslag liggen mag niet worden begonnen voordat de medewerker bouwfysica van Team Toezicht en Handhaving, afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben. De vergunninghouder dient hiertoe ten minste drie weken voor de aanvang van de aan bouwfysica gerelateerde werkzaamheden (detail) berekeningen en (detail)tekeningen aan te leveren bij de medewerker bouwfysica”*.

De voorwaarde wordt als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Overige voorschriften

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

CONCLUSIE

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

Bouwverordening Haarlem 2020

Bodem

De activiteit is door de adviseur bodem van de afdeling Milieu, bureau Bodem getoetst aan de voorschriften uit de Bouwverordening Haarlem 2020, inzake bodem. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Het advies luidt als volgt: *“Op basis van het aanwezige, door een gecertificeerd bureau opgesteld, bodemonderzoeksrapport is geconcludeerd dat er ter plaatse van het bouwwerk geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming.*

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

Overige voorschriften

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

CONCLUSIE

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

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo, niet voldoet aan de in artikel 2.12 van de Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 19.1.1 onder a, artikel 8.1 onder b en artikel 3 van de regels behorende bij 'Beheersverordening Haarlem Zuid'. Deze strijdigheden kunnen niet worden opgelost met toepassing van de in deze beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking. De strijdigheid valt ook niet onder de bij algemene maatregel van bestuur (Bor) aangewezen gevallen. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren, tenzij de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

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

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

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

"OVERWEGINGEN / MOTIVERING

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



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

Voortraject

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

Ruimtelijke onderbouwing

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

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

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

Advies nieuwbouw in relatie tot strijdigheid met het bestemmingsplan

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

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

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

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

De activiteit is door de adviseur parkeervoorzieningen van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer getoetst aan de voorschriften uit het parkeerbeleid, inzake het onderdeel parkeren. De adviseur heeft bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. Het advies luidt als volgt: *“De in het bestemmingsplan opgenomen ‘Beleidsregels parkeernormen’ verlangen dat: indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto’s in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij een gebouw hoort. Om de omvang te bepalen wordt gebruik gemaakt van de in de beleidsregels opgenomen tabel parkeernormen. Voor de weging per dagdeel wordt aangesloten bij de door het CROW ontwikkelde aanwezigheidspercentages.*

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

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

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

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

De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. Het advies luidt als volgt: *“De in het bestemmingsplan opgenomen ‘Beleidsregels parkeernormen’ verlangen dat: indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto’s in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij een gebouw hoort. Om de omvang te bepalen wordt gebruik gemaakt van de in de beleidsregels opgenomen tabel parkeernormen. Voor de weging per dagdeel wordt aangesloten bij de door het CROW ontwikkelde aanwezigheidspercentages.*



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

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

Beoordeling verkeersafwikkeling

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

Beoordeling verkeerscirculering

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

Planschade

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

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

Maatschappelijk overleg

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

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

Relatie met Wet natuurbescherming

Een benodigde toestemming uit hoofde van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) kan bestaan

uit een vergunning- en een ontheffingsplicht. Een dergelijke toestemming is nodig als een activiteit mogelijk negatieve effecten heeft op een Natura 2000-gebied of op beschermde planten- en diersoorten. De natuurtoestemming verloopt via artikel 2.1, eerste lid, sub i, van de Wabo, juncto artikel 2.2aa van het Bor.

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

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

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

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

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

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

CONCLUSIE

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

Activiteit uitweg

INLEIDING

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

TOETSING

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



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

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

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

Beoordeling in-/uitrit - Van Oldenbarneveltlaan

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

Beoordeling verkeersafwikkeling

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

Beoordeling verkeerscirculering

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

CONCLUSIE

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

BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

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



36. Rapport: Rapportage Uitgangspunten A - VABI – BENG, ingekomen d.d. 4 maart 2022;
37. Document: Bijlage B - tabel ruimteverwarming en koeling, ingekomen d.d. 4 maart 2022;
38. Rapport: Bijlage C - Warmteverlies - BENG -VABI, ingekomen d.d. 4 maart 2022;
39. Rapport: Bijlage D - rapport Koellast- BENG -VABI, ingekomen d.d. 4 maart 2022;
40. Rapport: rapport - berekening HWA, ingekomen d.d. 4 maart 2022;
41. Rapport: Bouwbesluittoetsingen versie 5.0 - S&W consultancy d.d. 25-04-2022, ingekomen d.d. 17 mei 2022;
42. Rapport: Rapportage brandveiligheid versie 7 - S&W consultancy d.d. 03-05-20220, ingekomen d.d. 17 mei 2022;
43. Rapport: Rapportage brandoverslag versie 7.0 - S&W consultancy d.d. 10-05-2022, ingekomen d.d. 17 mei 2022;
44. Rapport: Gewicht- en Stabiliteitsberekening - Constructie - Wijz. A, ingekomen d.d. 17 mei 2022;
45. Rapport: Uitgangspunten en Constructief ontwerp - Constructie, ingekomen d.d. 17 mei 2022
46. Rapport: Ruimtelijke Onderbouwing - Koninklijke HFC Clubhuis, ingekomen d.d. 21 juli 2022;
47. Rapport: Archeologisch onderzoek - Transect-rapport 3018DEF, ingekomen d.d. 16 mei 2022
48. Rapport: Stikstofdepositieberekening - OZ20096, ingekomen d.d. 21 juli 2022;
49. Rapport: Projectberekening AERIUS kenmerkRsdQbSD37itG, ingekomen d.d. 21 juli 2022;
50. Planschade overeenkomst d.d. 28 juli 2022 (**vertrouwelijk document – niet openbaar**).