

Datum 23 december 2024
Ons kenmerk 2022-08004
Bijlage(n) 1. Procedureel;
2. Voorschriften;
3. Overwegingen;
4. Stukken behorende bij dit besluit.

Onderwerp: Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 27 oktober 2022 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de nieuwbouw van een Havenkantoor in het Noorder Buiten Spaarne op de locatie Spaarndamseweg 1 A, gelegen tegenover Spaarndamseweg 120 in Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 2022-08004.

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, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit (verder te noemen de **activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**).

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

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo om af te wijken van artikel 18.1 en 18.2 van de regels van het bestemmingsplan 'Spaarndamseweg e.o.' en om af te wijken van artikel 3.2.1, 3.2.2 en 3.2.3 van het 'Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018'.



Nog in te dienen gegevens

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

- Definitieve constructie (detail-) berekeningen en tekeningen (van derden en of prefab) ondertekend en voor zien van datum, dienen te worden geüpload via omgevingsloket. Berekeningen en tekeningen dienen conform bouwbesluit 2012 en de Mor worden ingediend;
- Definitieve Bouwbesluitrapportage waaruit blijkt dat het gehele bouwwerk voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit;
- Detailtekeningen waaruit blijkt dat de steigers (toegang tot het kantoorpand) v.w.b. de maximale hellingshoek en geleiderand voldoen aan het Bouwbesluit 2012 (afdeling 6);
- Een plattegrondtekening waarin naast de oppervlaktes van de verschillende verblijfsgebieden, oppervlakten verblijfsruimten ook de toegankelijkheidssector is aangegeven, volgens de rapportage van DWA is de gebruiksoppervlakte van de twee gebruiksfuncties in het gebouw groter dan 400 m² (artikel 4.24, lid 3 Bouwbesluit);
- Een definitief beplantingsplan en terrein inrichtingstekening m.b.t. fietsparkeren.

Beroepsmogelijkheid en inwerkingtreding

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

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

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.

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

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

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

Wijze van indienen

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



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

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

De heer W. Stoeckart
Waarnemend afdelingsmanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving



BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 27 oktober 2022 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: nieuwbouw van een Havenkantoor.

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

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

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

Bevoegd gezag

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

Volledigheid

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

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

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

Zienswijzen en heroverweging

Van 28 maart 2024 tot en met 9 mei 2024 heeft de aanvraag, de ontwerpbesluiting 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.

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



De zienswijzen leiden niet tot een ander besluit. De omgevingsvergunning kan naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders worden verleend.

Het belang van de aanvrager bij inwilliging van de aanvraag voor een omgevingsvergunning is gelegen in de realisatie van een toekomstbestendig en energie neutrale huisvesting van het Havenkantoor. Het huidige Havenkantoor sluit niet meer aan op de functies en bedrijfsvoering van de Havendienst. Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat het belang van aanvrager, dat wordt gediend door het verlenen van de omgevingsvergunning, zwaarder weegt dan de belangen van degenen die een zienswijze hebben ingebracht.

Procedure

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

Gebleken is dat de aanvraag voldoet en daarom verlenen 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.

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.

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 2022-08004;
- 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 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 werkzaamheden waar constructietekeningen en/of -berekeningen aan ten grondslag liggen mag u niet beginnen voordat de medewerker constructie van team Advies & Ondersteuning van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben;
- Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat vergunninghouder een veiligheidsplan als omschreven in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012 bij team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft ingediend en dit veiligheidsplan door het team is goedgekeurd'
- De bouwwerkzaamheden mogen pas beginnen als de afdeling Data, Informatie en Analyse van de gemeente Haarlem de bebouwingsgrenzen op het bouwterrein heeft uitgezet (artikel 1.24 Bouwbesluit 2012). Hiervoor moet u ten minste veertien dagen voor start bouw een verzoek indienen bij de afdeling Data, Informatie en Analyse, dia@haarlem.nl, telefoonnummer 14 023;



- Het bouwafval moet u scheiden in de volgende categorieën:
 - als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen als bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst.
 - teerhoudende dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - teerhoudend asfalt;
 - bitumineuze dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - niet-teerhoudend asfalt;
 - vlakglas, al dan niet met kozijn;
 - gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - dakgrind;
 - armaturen;
 - gasontladingslampen.

- Het hemelwater van daken dient gescheiden te worden aangeleverd van afvalwater.

- 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 het zaaknummer 2022-08004;

- 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 Vergunningen, Toezicht & Handhaving via email: vth@haarlem.nl. Voor veranderingen die van enige betekenis kunnen zijn met betrekking tot de toepasselijke wetgeving, dient opnieuw een aanvraag voor een omgevingsvergunning te worden ingediend;

- 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

- De constructies 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;

- Er mogen geen hekwerken op de kade, of ter afsluiting van een eventuele aanlegsteiger worden geplaatst.



Relatie met Wet natuurbescherming

- Ecologisch onderzoek kent een wettelijke geldigheidsduur van drie jaar. Indien deze termijn verstreken is voor de uitvoering van de werkzaamheden, is het noodzakelijk dat er opnieuw een onderzoek plaatsvindt voordat de werkzaamheden doorgang kunnen vinden.
- In verband met de verwachte aanwezigheid van algemene broedvogels, dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt globaal van maart tot en met juli. Ook buiten deze periode is het mogelijk dat vogels tot broeden komen. In het algemeen geldt dat er tijdens de werkzaamheden geen broedende vogels mogen worden verstoord. Voor aanvang van de werkzaamheden dient er een schouw naar de aanwezigheid van broedende vogels uit te worden gevoerd door een deskundige. Indien er sprake is van bezette nesten van broedvogels, dient met de werkzaamheden die van invloed zijn op het broedgeval gewacht te worden tot alle jonge vogels zijn uitgevlogen en het nest niet meer in gebruik is;
- In verband de verwachte functie van het water en de bomenrij als vliegroute en foerageergebied voor vleermuizen, dient de planlocatie tijdens de werkzaamheden niet verlicht te worden. Dit kan bereikt worden door de werkzaamheden bij daglicht uit te voeren wanneer deze plaatsvinden in het actieve seizoen van vleermuizen (april-oktober). Daarnaast dient het aanbrengen van nieuwe verlichting zoveel mogelijk beperkt te worden en moet verlichting die aangebracht wordt faunavriendelijk zijn, door te voorkomen dat het licht uitstraalt richting de bomen en het Spaarne. De verlichting dient hiervoor naar beneden gericht te zijn en is bij voorkeur vleermuisvriendelijk van kleur (amberkleurig);
- 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;
- Van opgetreden incidenten, waaronder verstaan worden alle gebeurtenissen waarbij onbedoeld schadelijke stoffen vrijkomen, dan wel waardoor anderszins schade aan het betrokken beschermde soorten kan worden toegebracht, dient onverwijld schriftelijk melding te worden gedaan aan afdeling Beheer en Beleid Openbare Ruimte (team beleid groen en ecologie), onder overlegging van alle relevante gegevens, een ongewoon voorval dient te worden gemeld bij de Omgevingsdienst Noord Holland Noord, via het telefoonnummer 088-102 13 00;



Daarnaast geldt de zorgplicht. Dieren mogen door de werkzaamheden niet (opzettelijk) worden verstoord en aangetroffen dieren dienen naar nabij geschikt leefgebied verplaatst te worden, indien zij niet zelf in staat zijn zich te verplaatsen. Het verplaatsen van dieren is gebonden aan ontheffingen en dient door een ecologisch bureau te worden uitgevoerd.



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

Geldend bestemmingsplan

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

- 'Spaarndamseweg e.o.' (NL.IMRO.0392.BP5080003-0003) onherroepelijk, vastgesteld door de gemeenteraad op 6 juni 2013, onder nummer 2013/38231;
- 'Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018' (NL.IMRO.0392.BP0120001.va01) vastgesteld door de gemeenteraad op 17 mei 2018, onder nummer 2018/74284;
- 'Reparatieplan B Haarlem 2019' (NL.IMRO.0392.BP012003-va01) vastgesteld door de gemeenteraad op 21 november 2019, onder nummer 2019/673096;
- 'Reparatieplan C Haarlem 2020' (NL.IMRO.0392.BP0120005-va01), vastgesteld door de gemeenteraad op 22 april 2021, onder nummer 2021/90336.

Toets aan bestemmingsplan 'Spaarndamseweg e.o.'

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming "Water". Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 18 van de regels behorende bij het bestemmingsplan.

Artikel 18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) waterberging, waterbeheer en waterhuishouding;
- b) waterlopen en waterpartijen;
- c) verkeer te water;
- d) waterstaatkundige voorzieningen, zoals bruggen, taluds en oevers, sluisen, dammen, kademuren, duikers, en gemalen;
- e) jachthaven ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven';
- f) verenigingsleven ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven';
- g) riviercruiseschepen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water riviercruiseligplaats';
- h) woonschepen ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats';
- i) bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, aanmeervoorzieningen, aanlegsteigers, (passanten)ligplaatsen, kunstobjecten.

Het havenkantoor is geen van de hierboven genoemde functies. Dus is het project in strijd met de gebruiksvoorschriften.



Artikel 18.2 Bouwregels

Binnen de bestemming “Water” mogen 'andere bouwwerken' worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

bouwhoogte

- a) de bouwhoogte van meerpalen mag maximaal 4 m bedragen;
- b) de bouwhoogte van 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen;

steiger

- c) de breedte van een steiger, gemeten haaks op de oeverlijn, mag niet meer dan 1/10 van de breedte van het oppervlaktewater bedragen;
- d) de oppervlakte van een steiger mag maximaal:
 - 1. 2,5 m² bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tussen de 3 en 10 m;
 - 2. 5 m² bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tussen de 10 en 20 m;
 - 3. 10 m² bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tussen de 20 en 50 m;
 - 4. 15 m² bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater breder dan 50 m;

woonschepenligplaats

- e) ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats' mogen woonschepen worden aangelegd, mits:
 - 1. de lengte niet meer bedraagt dan 18,5 m;
 - 2. de breedte niet meer bedraagt dan 7 m gemeten haaks op de oeverlijn, inclusief gangboorden en dakoverstekken;
 - 3. de hoogte niet meer bedraagt dan 4 m gemeten vanaf het peil.

Onder ander bouwwerk wordt op grond van artikel 1.8 van de planregels verstaan: een bouwwerk geen gebouw zijnde. Het nieuw te bouwen Havenkantoor is ook niet aan te merken als een ander bouwwerk. Dus is het project in strijd met de bouwvoorschriften.

Verder is op deze locatie de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 6” (artikel 21) van toepassing. Ter plaatse van de aanduiding “Waarde - Archeologie 6” gelden geen bijzondere regels betreffende “Waarde – Archeologie” op grond van artikel 21.2, lid 1 onder d van de planregels.

Toets aan ‘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’.



Op grond van artikel 3.2.3. wordt tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij niet in voldoende mate ruimte is aangebracht en in stand wordt gehouden op eigen terrein voor het genoemde in sublid 3.2.1 overeenkomstig de beleidsregels als bedoeld in sublid 3.2.2.

Er worden geen parkeerplaatsen voor auto's op eigen terrein gerealiseerd, wel wordt voorzien in een ruime stallingsruimte voor fietsen en E-bikes en een opstelplaats voor laden en lossen.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het project in strijd is met de planregels uit het 'Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018' ten aanzien van (auto)parkeren.

Toets aan bestemmingsplan 'Reparatieplan B Haarlem 2019'

Op de verbeelding ligt het betreffende perceel op de gebiedsaanduiding 'overige zone – herziening planregels 1'. Dit heeft betrekking op de begripsbepaling 'woonschip' en 'historisch woonschip'. Er is hier geen sprake van een woonschip, dus deze regel is niet relevant voor deze aanvraag en daarom ook geen strijd met het bestemmingsplan 'Reparatieplan B Haarlem 2019'.

Tevens is op deze locatie de aanduiding 'geluidzone - industrie' van toepassing. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 6.1 van de regels behorende bij het bestemmingsplan 'Reparatieplan B Haarlem 2019'.

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting op nieuwe geluidsgevoelige bebouwing als gevolg van het industrielawaai (artikel 6.1.2).

Artikel 6.1.3 – Bouwregels: Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' is het - met uitzondering van herbouw ten behoeve van een bestaande geluidsgevoelige functie - niet toegestaan om gebouwen ten behoeve van geluidgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder te bouwen dan wel het gebruik van gebouwen ten behoeve van niet-geluidsgevoelige functies om te zetten in het gebruik van gebouwen ten behoeve van geluidgevoelige functies, tenzij de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van de nieuwe gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

Een kantoor is geen geluidsgevoelig gebouw op grond van artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het project niet in strijd is met de planregels uit het 'Reparatieplan B Haarlem 2019'.

Toets aan bestemmingsplan 'Reparatieplan C Haarlem 2020'

Op de verbeelding ligt het betreffende perceel op de gebiedsaanduiding 'overige zone – herziening



planregels 7'. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - herziening planregels 7' zijn, in aanvulling op de specifieke gebruiksregels van de in deze zone voorkomende bestemmingsplannen, de gronden, voor zover deze (mede) aangewend kunnen worden voor de functie 'Wonen', bedoeld voor een gebruik als woning naast de andere toegestane functies. Dit heeft betrekking op het begrip 'woning'. Onder 'woning' wordt verstaan: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Het betreft hier de realisatie van een kantoorfunctie dus zijn bovenstaande regels niet van toepassing en is geen strijdigheid met het bestemmingsplan 'Reparatieplan C Haarlem 2020'.

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 18 van de regels behorende bij bestemmingsplan 'Spaarndamseweg e.o.'. Tevens is het bouwproject op grond van artikel 3.2.3 in strijd met de regels van het '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 gevraagde omgevingsvergunning kan, gelet op artikel 2.10, lid 2, en met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3, van de Wabo, worden verleend.

Welstand

De activiteit is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk is niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Het advies luidt als volgt:

"De architect is aanwezig voor een toelichting op het plan. Namens de gemeente is de procesmanager aanwezig.

Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een nieuw kantoor voor de havendienst met een botenhuis. In overleg met het waterschap is besloten om af te zien van het concept van een drijvend gebouw en het havenkantoor op palen te plaatsen in het Spaarne. Ook is de plattegrond vergroot door een module van anderhalve maat te maken in het midden ten behoeve van de installaties.

De buitenzijde van het gebouw bestaat uit een stalen constructie en daarbinnen uitsluitend natuurlijke bouwmaterialen. De PV-panelen liggen in een centrale zone op de sheddaken.

De open ruimtes zijn afgedekt tegen vogels en dienen als basis voor beplanting.



De stalen balustrades hebben een staal kabelnet ter doorvalbeveiliging. Het gebouw heeft twee entrees, een smalle entree voor personeel en een brede publieksentree, die bewust open is gelaten. Het gebouw blijft dag en nacht in gebruik.

De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria (waterlopen) uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Daarvoor geldt een bijzonder regieniveau.

Bevindingen

De commissie heeft waardering voor de securiteit en precisie van het uitgewerkte plan. Zij is van mening dat de staalconstructie nogal hard overkomt en wordt graag nader overtuigd dat de beplanting voldoende bijdraagt aan de nodige verzachting.

Daarnaast is de open publieksentree nogal optimistisch en voorziet de commissie dat deze in de toekomst alsnog afgesloten zal worden. Zij adviseert om nu alvast een principe oplossing te ontwerpen voor de afsluiting van alle delen. Ook vraagt zij om nu alvast de 'signing' aan te geven op de geveltekeningen.

De commissie besluit het plan aan te houden. De definitieve tekeningen kunnen worden voorgelegd aan de gemandateerde architect."

Op 4 december 2023 is het plan opnieuw voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. De architect is aanwezig om een toelichting te geven. Namens de gemeente is de procesmanager aanwezig. Het betreft een collegiaal overleg over de bouw van een nieuw kantoor voor de havendienst met een botenhuis.

Sinds de vorige behandeling zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd in het ontwerp:

- De beplanting en vergroening van de gevel is nader uitgewerkt met klimop langs de gevels en mossedum langs de randen van het dak. Het ontwerp voor de drijvende plantenbakken is tot stand gekomen in overleg met de ecooloog van de gemeente.
- Er is een principe oplossing uitgewerkt voor het afsluiten van de publieksentree: een 6 m brede schuifpoort van staalkabelnetten, conform het botenhuis in dichte toestand.
- De vorm en positie van de trap is aangepast om het afsluiten van de publieksentree mogelijk te maken. Er is gekozen voor een vrijstaande, rood gepoedercoate stalen trap met een breedte van ca. 1300 mm. Deze heeft door de gekozen kleur en vorm een signaalfunctie.

De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria (waterlopen) uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Daarvoor geldt een bijzonder regieniveau.

Bevindingen

De commissie is positief over de oplossing voor de trap en adviseert nog om te onderzoeken of de rode kleur terug kan komen in de naamsaanduiding. Zij vraagt aandacht voor de aansluiting met de balustrade op de verdieping.



De commissie adviseert op hoofdlijnen akkoord te gaan met de aanvraag. De definitieve detailtekeningen van de trap kunnen worden voorgelegd aan de gemandateerde architect. Als suggestie ten overvloede adviseert de commissie om het gaas 90 graden te draaien zodat een patroon ontstaat als de schuifdeur openstaat.

Na ontvangst van het aangepaste plan is de activiteit opnieuw voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het advies luidt als volgt: *“Namens de Adviescommissie OmgevingsKwaliteit Haarlem (AOK) uit te brengen advies d.d. 10-01-2024: De gemeente wordt geadviseerd akkoord te gaan met het plan voor het zorgvuldig ontworpen gebouw, aangezien is voldaan aan alle opmerkingen van de commissie.”*

Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk is niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit

Brandveiligheid

De activiteit is door de adviseur brandveiligheid van de Veiligheidsregio Haaglanden (brandweer) getoetst aan de brandveiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning.

Het advies luidt als volgt:

“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.”

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, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Het advies luidt als volgt:

“Constructie akkoord onder voorwaarden dat:

- *Definitieve berekening en tekening derden en of leveranciers o.a. staal minimaal 3 weken voor start bouw wordt ingediend.*
- *Voorzien van datum en stempel hoofdconstructeur.*
- *Staalverbindingen, bout en las verbindingen (berekening en tekening leverancier).*
- *Berekeningen en tekeningen conform Bouwbesluit 2012 en de Mor worden ingediend.*

Betreft/gezien:

- *uitgangspunten constructie Bartels en Vedder*
- *palenplan Bartels en Vedder*
- *staal overzicht en liggers Bartels en Vedder*
- *windverbanden gevel Bartels en Vedder”*

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.



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 bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. Het advies luidt als volgt:

“Niet akkoord - 2 punten:

- 1. Bescherming tegen geluid van Installaties: Aandachtspunt: Beoordeling op basis van het activiteitenbesluit (door ODJ).*
- 2. BENG: Berekening registreren in EP-Online.”*

Naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen zijn op 22 december 2023 gewijzigde/aangepaste gegevens ingediend. Deze gegevens zijn opnieuw 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. Het advies luidt als volgt: *“Op basis van eerdere advies nu akkoord.”*

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. Het advies luidt als volgt: *“Het is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan kan voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit, door het stellen van voorwaarden.”*

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Bouwverordening

De activiteit voldoet aan de voorschriften uit de Bouwverordening Haarlem 2020, voor zover van toepassing op deze aanvraag.

CONCLUSIE

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

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

INLEIDING

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

TOETSING

Onder verwijzing naar de toets aan de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen, die staat



beschreven bij de overwegingen van de activiteit bouwen van deze beschikking, merken wij op dat de activiteit in strijd is met artikel 18.1 en 18.2 van de regels van het bestemmingsplan 'Spaarndamseweg e.o.' en tevens in strijd is met artikel 3.2.1, 3.2.2 en 3.2.3 van het 'Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018'.

De in het bestemmingsplan opgenomen regels en de opgenomen regels in de Algemene Maatregel van Bestuur, Bijlage II Bor, om af te wijken van het bestemmingsplan zijn ontoereikend om het afwijkend gebruik te kunnen verlenen.

Dit bovenstaande 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.

Buitenplanse afwijkingsmogelijkheid

Het is mogelijk om van het vigerende bestemmingsplan 'Spaarndamseweg e.o.' en het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018' af te wijken als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, van de Wabo).

Het project voldoet aan de stedenbouwkundige uitgangspunten, die voor het project als voorwaarden zijn gesteld aan het ontwerp en de aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, zoals vastgelegd in het rapport "Ruimtelijke onderbouwing Nieuw havenkantoor te Haarlem" d.d. 26 oktober 2022.

Voor het gevraagde project is op 27 oktober 2022 contact geweest met het Hoogheemraadschap van Rijnland. Er bestaat vanuit het Hoogheemraadschap geen bezwaar tegen het gevraagde project.

Voor het gevraagde project is voor wat betreft het aspect omgevingsveiligheid contact geweest met de Omgevingsdienst IJmond (hierna: ODIJ). Er bestaat vanuit de ODIJ geen bezwaar tegen het gevraagde project. In de omgeving van de planlocatie bevinden zich geen risicobronnen in het kader van Omgevingsveiligheid.

De aanvraag is eveneens getoetst aan de richtlijn vaarwegen 2020 en de aanvaarbeveiliging voldoet aan het vaarwegprofiel. Nautisch zijn er geen bezwaren tegen het project.

Op basis hiervan hebben wij geconcludeerd dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

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



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

BEOORDELING VAN DE INGEDIENDE ZIENSWIJZEN

Er zijn zienswijzen ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning. Wij hebben de ingediende zienswijzen beoordeeld. Na afweging van alle betrokken belangen en na de beoordeling van de ingediende zienswijzen, zijn wij van mening dat aan het (algemene) belang dat is gediend met dit bouwplan, een doorslaggevend belang moet worden toegekend. Dat belang is gelegen in de realisatie van een toekomstbestendig en energie neutrale huisvesting van het Havenkantoor. Het huidige Havenkantoor sluit niet meer aan op de functies en bedrijfsvoering van de Havendienst. Wij zijn daarom bereid medewerking te verlenen aan het bouwplan.

Voor een volledige weergave van de ingediende zienswijzen en van onze beoordeling hiervan, verwijzen wij naar de zienswijzennota, die aan deze omgevingsvergunning is verbonden.

Nu het plan voldoet aan de gestelde voorwaarden om medewerking te kunnen verlenen aan de benodigde afwijking van het vigerende bestemmingsplan 'Spaarndamseweg e.o.' en 'Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018' zijn wij bereid om van onze afwijkingsmogelijkheden gebruik te maken.

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 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.

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. Voornoemd artikel 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.

Soortenbescherming

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is onderzoek gedaan naar de soortenbescherming, hiervoor verwijzen wij naar hoofdstuk 4.3 van het rapport met de titel “Ruimtelijke onderbouwing Nieuw havenkantoor te Haarlem” d.d. 26 oktober 2022, het document van Antje Ehrenburg Ecologisch bureau, educatie en tekstredactie (aanvulling) ingediend d.d. 22 december 2023 en de rapportage/ het boekwerk met details en illustratie t.b.v. Flora- en Fauna d.d. 13 oktober 2022, ingediend op 29 januari 2024.

Gebiedsbescherming

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is onderzoek gedaan naar de gebiedsbescherming, hiervoor verwijzen wij naar hoofdstuk 4.4 van het rapport met de titel “Ruimtelijke onderbouwing Nieuw havenkantoor te Haarlem” d.d. 26 oktober 2022.



BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning, ingekomen d.d. 27 oktober 2022;
- 0_Constructietekening_Palenplan_Tek-05_DO, ingekomen d.d. 20 april 2023;
- 0_Document_Memo_23019_Def_1.0_inspectie_oeverconstructie_dd10022023, ingekomen d.d. 28 mei 2024;
- 0_Document_223246_Memo_01_Spaarndamseweg_Ecologie_dd21122023, ingekomen d.d. 22 december 2023;
- 0_Document_Memo_02_Ecologie_aanvullend, ingekomen d.d. 22 december 2023;
- 0_Document_DO-801_Afwerkstaat, ingekomen d.d. 20 april 2023;
- 0_Document_Kleuren-en-materialen_Moodboard_inpressies_DO-800, ingekomen d.d. 20 april 2023;
- 0_Document_P042_20221013_VO_Ecologie_maatregelen, ingekomen d.d. 27 oktober 2022;
- 0_Document_Overzicht_vaste_inrichting_materialen_DO-802f, ingekomen d.d. 20 april 2023;
- 0_Document_Technische_Omschrijving_DO_P042, ingekomen d.d. 20 april 2023;
- 0_Document_P042_DO_Tekeningenlijst_29022024, ingekomen d.d. 29 februari 2024;
- 0_Overzichtstekening_Peil_0_Staalconstructie_Tek-01_DO, ingekomen d.d. 20 april 2023;
- 0_Overzichtstekening_Peil_2800_Staalconstructie_Tek-02_DO, ingekomen d.d. 20 april 2023;
- 0_Overzichtstekening_Staalconstructie_Bovenaanzicht_Tek-03_DO, ingekomen d.d. 20 april 2023;
- 0_Overzichtstekening_Staalconstructie_Doorsneden_Tek-04_DO, ingekomen d.d. 20 april 2023;
- 0_Rapport_AERIUS_projectberekening_Bouwfase_dd18122023, ingekomen d.d. 29 januari 2024;
- 0_Rapport_AERIUS_projectberekening_Gebruiksfase_dd18122023, ingekomen d.d. 29 januari 2024;
- 0_Rapportage_Statische berekening_DO_SB02_VO_2022-008-v1-VL01, ingekomen d.d. 20 april 2023;
- 0_Rapportage_Uitleg_Constructieprincipe_DO-901, ingekomen d.d. 20 april 2023;
- 0_Rapport_GRO_Nieuw_Drijvend_Havenkantoor_definitief, ingekomen d.d. 27 oktober 2022;
- 0_Rapportage_Stikstofdepositie_Nieuw_havenkantoor_223246 v2-1, ingekomen d.d. 29 januari 2024;
- 0_Rapport_P042_VO_Ecologie_details_en_illustraties_dd13102022, ingekomen d.d. 29 januari 2024;
- 0_Rapportage_brandveiligheid_en_Bouwfysica_DWA_Versie1-4_dd06122023, ingekomen d.d. 22 december 2023;
- 0_Rapportage_DO_installatietechniek_Havenkantoor_DWA_V1.2, ingekomen d.d. 22 december 2023;
- 0_Rapportage_PR20358_MPG_Berekening_Havenkantoor_TIMAX, ingekomen d.d. 22 december 2023;
- 0_Tekening_Detailboekje_DO-400, ingekomen d.d. 20 april 2023;



- 0_Tekening_P042_DO-001_SITUATIETEKENING_NIEUW_dd15052024, ingekomen d.d. 15 mei 2024;
- 0_Tekening_P042_DO-002_KAVELTEKENING_29022024, ingekomen d.d. 29 februari 2024;
- 0_Tekening_P042_DO-100_PLATTEGROND_BEGANE_GROND_22022024, ingekomen d.d. 27 februari 2024;
- 0_Tekening_P042_DO-101_PLATTEGROND_EERSTE_VERDIEPING_05122023, ingekomen d.d. 22 december 2023;
- 0_Tekening_P042_DO-102_PLATTEGROND_DAK_05122023, ingekomen d.d. 22 december 2023;
- 0_Tekening_P042_DO-110_PLAFOND_BEGANE_GROND_INSTALLATIES_Hoofdopzet_05122023, ingekomen d.d. 22 december 2023;
- 0_Tekening_P042_DO-111_PLAFOND_EERSTE_VERDIEPING_INSTALLATIES_Hoofdopzet_05122023, ingekomen d.d. 22 december 2023;
- 0_Tekening_P042_DO-200_DOORSNEDE_1-1_tot_en_met_5-5_09022024, ingekomen d.d. 22 december 2023;
- 0_Tekening_P042_DO-201_DOORSNEDE_A-A_en_B-B_09022024, ingekomen d.d. 15 februari 2024;
- 0_Tekening_P042_DO-202_DOORSNEDE_C-C_en_D-D_09022024, ingekomen d.d. 15 februari 2024;
- 0_Tekening_P042_DO-300_GEVEL_WEST_OOST_05122023, ingekomen d.d. 22 december 2023;
- 0_Tekening_P042_DO-301_GEVEL_NOORD_ZUID_05122023, ingekomen d.d. 22 december 2023;
- 0_Tekening_P042_HK_Trap_LR_Principedetailering, ingekomen d.d. 29 januari 2024;
- 0_Tekening_P042_Plattegronden_DO-100_BVO_BG_en_1V_0512202, ingekomen d.d. 22 december 2023;
- Zienswijzennota.