



Haarlem

Hoofdafdeling Dienstverlening, Veiligheid & Vergunningen

Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Plaza West Haarlem B.V.
A.J. Kleinjan
Zwolseweg 1
7731 BC Ommen
HKleinjan@debrugvastgoed.nl

Datum **17 JAN 2017**
Ons kenmerk 2016-05312
Planbeoordelaar de heer P. de Waard
Kopie aan lennaert@eve-bv.nl bag-beheer@haarlem.nl
Bijlage(n) Omgevingsvergunning
Onderwerp Begeleidende brief bij omgevingsvergunning Wabo

Geachte heer Kleinjan,

U heeft op 5 augustus 2016 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 105 appartementen en een parkeerkelder (Gebouw I Plaza West) op het perceel kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie I nummer 5557, plaatselijk bekend Menno Simonszweg te Haarlem. De aanvraag omvat 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, eerste lid, onder a en c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 2016-05312. In deze brief informeren wij u over uw aanvraag.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning hebben wij bijgevoegd. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden. Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. De aan de vergunning verbonden voorschriften moeten worden nageleefd. Wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Als u een gemachtigde heeft aangegeven zal deze automatisch een afschrift ontvangen van uw vergunning.

Burgerlijk wetboek



Haarlem

2

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Overige toestemmingen en voorzieningen

Voor het realiseren van uw project heeft u naast de omgevingsvergunning (mogelijk) nog andere toestemmingen nodig. Hierover hebben wij u in een eerder stadium geïnformeerd. Zonder deze toestemmingen is realisatie van uw project niet mogelijk.

Publicatie

Het besluit wordt door ons digitaal gepubliceerd op www.haarlem.nl/mededelingen en op www.officielebekendmakingen.nl. Tegen het besluit kan bezwaar worden aangetekend.

Leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor uw aanvraag omgevingsvergunning leges verschuldigd. U ontvangt separaat een leges besluit waarin de verschuldigde leges zijn gespecificeerd. Bij het legesbesluit wordt tevens vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen. De legesnota zelf wordt u afzonderlijk toegezonden.

Nadere informatie

Als u nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met het Klant Contact Centrum van de gemeente Haarlem. Bereikbaar van maandag tot en met vrijdag van 8.30 uur tot 16.30 uur op telefoonnummer 14 023 en via e-mail: antwoord@haarlem.nl. Het bezoekadres is Zijlvest 39 in Haarlem. De openingstijden zijn van maandag tot en met vrijdag van 9.00 uur tot 16.00 uur en donderdag tot 20.00 uur. Postadres: Gemeente Haarlem, Postbus 511, 2003 PB Haarlem. Wij verzoeken u om bij vragen, overleg of correspondentie uw zaaknummer 2016-05312 te vermelden. Hierdoor kunnen wij u sneller van dienst zijn.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem,



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



Haarlem

Hoofdafdeling Dienstverlening, Veiligheid & Vergunningen

Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving

OMGEVINGSVERGUNNING

Reguliere procedure

Datum **17 JAN 2017**
Ons kenmerk 2016-05312
Bijlage(n) 1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij dit besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 5 augustus 2016 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 105 appartementen en een parkeerkelder (Gebouw I Plaza West) op het perceel kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie I nummer 5557, plaatselijk bekend Menno Simonsweg te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2016-05312.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10, 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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Onderdeel van het besluit vormt:

- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1 Wabo om af te wijken van de artikelen 8 en 17 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Pijlslaan e.o."

Nog in te dienen gegevens

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

- Constructieve (detail-) berekeningen en tekeningen;

Bezwaarmogelijkheid en inwerkingtreding



Haarlem

2

Tegen het besluit kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na bekendmaking door belanghebbenden bezwaar worden gemaakt.

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking van dit besluit.

Het bezwaarschrift kunt u indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem, postbus 511, 2003 PB Haarlem.

Dit bezwaarschrift moet ten minste de volgende gegevens bevatten:

- naam en adres;
- de verzenddatum van uw brief;
- het besluit waartegen u bezwaar maakt;
- de redenen voor uw bezwaar;
- datum en uw handtekening.

Vermeld in de linkerbovenhoek van de envelop 'bezwaar'.

U kunt de inwerkingtreding van het besluit niet uitstellen door een bezwaarschrift 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, blijft de vergunning in werking totdat over het verzoek is beslist. Pas nadat de voorlopige voorziening is toegewezen, wordt de werking van de beschikking geschorst.

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

Wijze van indienen

U kunt 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 verzoek voorlopige voorziening moet in tweevoud worden ingediend bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Haarlem, sector Bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem,


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



BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 5 augustus 2016 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het bouwen van 105 appartementen en een parkeerkelder (Gebouw I Plaza West) op het perceel kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie I nummer 5557, plaatselijk bekend Menno Simonszweg te Haarlem.

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 activiteit(en) als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder a en c, Wabo.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Volledigheid

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

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

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

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.2 Wabo (de reguliere voorbereidingsprocedure). De aanvraag is



Haarlem

4

beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10, voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12, Wabo.

Tevens is de aanvraag getoetst aan het Bor en de Mor.

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



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 2016-05312;

- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten digitaal of op papier op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012);

- Het bouwen, alsmede het bouwlawaai, moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en de Haarlemse bouwverordening en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels;

- Het bouwafval moet u scheiden in de volgende categorieën:

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

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

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

- De houder van de vergunning moet de gemeente Haarlem ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden schriftelijk in kennis stellen van de beëindiging van de werkzaamheden (artikel 1.25 lid 2 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (vth@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2016-05312;

- 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;



Haarlem

6

- Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat vergunninghouder een bouwveiligheidsplan bij team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft ingediend en dit bouwveiligheidsplan 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 Hoofdafdeling Dienstverlening, Veiligheid en Vergunningen, telefoon 14 023;
 - Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen voordat u een gebruiksmelding heeft ingediend (artikel 1.18 van het Bouwbesluit 2012). Deze moet u indienen bij de Gemeente Haarlem, afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving, Postbus 511, 2003 PB Haarlem;
 - 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 opgravingsvergunning van de Minister 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 Kempfen.
- Bij twijfel gelieve contact op te nemen met het bureau Archeologie: mevr. A. van Zalinge of dhr. P. van Kempfen (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl).
- 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.
 - Indien bij de bodemverstorende werkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is hij volgens de Erfgoedwet (artikel 5.10) verplicht dit direct te melden bij Onze Minister. De melding dient te gebeuren bij het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl).
 - Indien grond van de locatie wordt afgevoerd en elders wordt hergebruikt, moet hierbij worden voldaan aan de regels van het Besluit bodemkwaliteit.



Haarlem

7

Indien bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen - anders dan beschreven in de bodemonderzoekrapporten - moet de vergunninghouder dit direct melden bij het meldpunt Bodem van de gemeente Haarlem op 023-5113513 of meldpuntbodem@haarlem.nl

- 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;

- Een aantal door u ingediende gegevens zijn (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. Er mag pas worden begonnen met de bouwwerkzaamheden nadat de medewerker constructies de constructiegegevens heeft goedgekeurd;

- In overleg met de brandweer moeten de exacte locaties van de droge blusleidingen worden bepaald. Daarbij moet rekening gehouden worden dat:

- Elk vluchttrappenhuis tevens aanvalsweg (daalpunt) is voor de brandweer.
- Elk daalpunt heeft een eigen droge blusleiding met een eigen aansluitpunt op het maaiveldniveau en op elke parkeerlaag een aftappunt.
- De voorkeur voor de afsluiter van de droge blusleiding gaat uit naar een uitvoering met een driekanten nok en een rooster in de aansluiting in plaats van de traditionele afsluiten met het bekende rode wielkje.
- Elke droge blusleiding van een daalpunt dient gevoed te worden door een eigen bovengrondse brandkraan; maximaal twee aansluitpunten op een brandkraan.
- Voldoende bluswatercapaciteit. Leveringscapaciteit via de bovengrondse brandkraan minimaal 60 m³/h. Bij gelijktijdig gebruik van twee of meer bovengrondse brandkaren op eenzelfde leidingstuk moet levering gegarandeerd zijn.
- Aanvalsafstand brandweer vanuit trappenhuis tot object (auto)- tevens loopafstanden vluchtende personen - maximaal 30 meter. Per parkeerlaag maximaal een parkeervak buiten 30 meter cirkel.

De brandmeldcentrale van de parkeergarage is niet voorzien van een doormelding naar de regionale alarmcentrale. Op basis van de complexiteit en om toch een snelle inzet te kunnen garanderen is de uitdrukkelijke wens van de brandweer om de brandmeldcentrale te voorzien van een rechtstreekse doormelding naar de regionale alarmcentrale. De doormelding in combinatie met bij alle brandweeringangen duidelijk afleesbaar brandweerpaneel staat garant voor een snellere inzet van de brandweer.

Verkeer



Haarlem

8

Aan het gebruik van een verleende omgevingsvergunning wordt de voorwaarde verbonden dat hierover eerst tot overeenstemming wordt gekomen met de gemeente, nood- en hulpdiensten, de verkeerspolitie en de spoorwegbeheerder voordat tot het gebruik van een verleende omgevingsvergunning kan worden overgegaan. Onder deze overeenstemming wordt minimaal verstaan: veiligheid op en langs het spoor tijdens en na de bouw, verkeersafwikkeling, verkeersveiligheid, de weginrichting volgens wettelijke normen regels (inclusief Westergracht), een kwalitatieve inrichting van de openbare ruimte, de compartimentering van de openbaarheid van parkeergelegenheid, de verkeersdoorstroming via het Plaza-West-terrein, het gebruik van de expeditiestraat en de inpasbaarheid van een fietsroute langs het spoor.



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 Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Geldend bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Pijlslaan e.o." is vastgesteld door de gemeenteraad op 29 oktober 2015, onder nummer 2015/358433.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemmingen "Gemengd - 6", "Verkeer" en "Waarde-archeologie-5".

Deze bestemmingen vinden hun weerslag in de artikelen 8 (Gemengd-6), 17 (Verkeer) en 21 (Waarde-archeologie-5) van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

De voor "Gemengd 6" aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor:
Souterrain - parkeervoorzieningen, laad- en losruimte, opslag.

Begane-grond - wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast. Bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde', groenvoorzieningen, laad- en losruimte, opslag; nutsvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, parkeervoorzieningen

Overige verdiepingen - .wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast.

Voor de bouwregels wordt verwezen naar artikel 25, Bouwregels:

- gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen.
- Op de verbeelding is een maximale bouwhoogte aangegeven van 15 meter.

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor straten en wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, speelvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging, bergbezinkbassins, reclame-uitingen, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

Artikel 21 Waarde - Archeologie

Ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie' 5 dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 10.000 m² betreft en de



Haarlem

10

bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen.

Strijdigheden.

Overschrijding van de maximale bouwhoogte van maximaal 15,00 m met 1,50 m. Bouwhoogte 16,50 m boven het gemiddelde maaiveld. Ontheffing van artikel 25.1.1 onder e, op grond van artikel 27, lid 1 onder a (10% bouwhoogte).

Overschrijding van de bebouwingsgrens m.b.t. balkons van maximaal 1,50 m.

Ontheffing van artikel 25.1.1 onder a, op grond van artikel 27, lid 1 onder c.

Overschrijding van de maximaal aangegeven bouwhoogte m.b.t. technische voorzieningen op het dak.

Ontheffing van artikel 25.1.1 onder e, op grond van artikel 27, lid 1 onder d (centrale technische voorzieningen waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m en de opp. max 20% van de oppervlakte hoofdgebouw).

Overschrijding van het bouwvlak voor wat de begane-grondlaan betreft (valt in bestemming "Verkeer":

zuidzijde terras en toegangstrap met een diepte van 3,00 m

oostzijde terras met een diepte van ca. 3,30 m

Ontheffing van artikel 25.1.1 onder a op grond van artikel 27, lid 1 onder a (10% oppervlak)"

Overweging archeologie

Voor het plangebied is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (Transect-rapport 964) en in vervolg daarop een Inventariserend veldonderzoek (verkennd booronderzoek; Transect-rapport 1100). Wij kunnen instemmen met het advies uit het Transect-rapport 1100. Dit houdt in dat bij de voorgenomen ontwikkeling (gebouw I) geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is. De geplande werkzaamheden kunnen dus zonder archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

De aangevraagde activiteit is in strijd met de artikelen 8 en 17 van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan "Pijlslaan e.o.". 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, onder a, sub 1 Wabo, op deze grond 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 vergunning is beoordeeld door de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit in haarvergadering van 20 december 2016.

De op te trekken bebouwing wordt gesitueerd in gebiedsdeel

Bedrijven/kantoreengebied van de nota ruimtelijke kwaliteit.

Omdat de zeer specifiek voor dit bedrijfengebied opgestelde ruimtelijke kwaliteitscriteria niet toegesneden zijn op het ter beoordeling voorgelegde ontwerp, wordt teruggegrepen op een vangnet van algemene welstandscriteria die aan ieder bouwkundig ontwerp ten grondslag liggen en terug te voeren zijn op universele architectonische kwaliteitsprincipes. Samengevat luidt het advies akkoord nu het ontwerp voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit

Brandveiligheid

De activiteit is door de adviseur van de Veiligheidsregio getoetst aan de brandveiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Constructieve veiligheid

De activiteit is door de constructeur van 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 voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden. De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Bouwfysica

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

Overige voorschriften Bouwbesluit

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

Bouwverordening

Parkeren

De activiteit is door de adviseur parkeervoorzieningen van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer getoetst aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening inzake parkeren. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. Het advies luidt als volgt:

“De Haarlemse bouwverordening (art. 2.5.30 lid 1) en de beleidsregels parkeernormen 2015 (geldend voor bestemmingsplannen vastgesteld na 1-1-2015) 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



Haarlem

12

het onbebouwde terrein dat bij een gebouw hoort. Om de omvang te bepalen wordt gebruik gemaakt van de tabel parkeernormen uit bijlage 13 van de bouwverordening.

Het bouwplan realiseert 105 woningen en een geschakelde (met gebouw VI) parkeerkelder met 158 parkeerplaatsen. De behoefte aan parkeerplaatsen van het bouwplan bedraagt (105 x 1,4pp =>) 147 parkeerplaatsen, hiervan dienen er (105 x 0,3pp=>) 31,5 openbaar toegankelijk te zijn voor bezoekers.

Het bouwplan is onderdeel van een ontwikkeling van 8 gebouwen. Voor de gebouwen I, V, VI en VII (aanvraagnummers 2016/5312; 2016/05313; 2016/05314; en 2016/05315) is gelijktijdig een omgevingsvergunning aangevraagd. Bij de beoordeling van deze aanvraag is ook uitgegaan van de sloop van de gebouwen II, III en IV. Gebouw VIII is bestaand en beschikt over een parkeerkelder van 80 parkeerplaatsen (vergunning nr. 2012/00582) en is bij de beoordeling betrokken.

De ontwikkeling van de gebouwen I, V, VI, VII en VIII hebben gezamenlijk een behoefte aan 824 parkeerplaatsen en voorzien in een totaal van 876 parkeerplaatsen.

Het bouwplan voldoet. Wel wordt geconstateerd dat over de ontsluitingsvorm van het Plaza-West complex met de gemeente en andere maatschappelijke partijen nog geen overeenstemming bestaat. Aan het gebruik van een verleende omgevingsvergunning wordt daarom de voorwaarde verbonden dat hierover eerst tot overeenstemming wordt gekomen met de gemeente, nood- en hulpdiensten, de verkeerspolitie en de spoorwegbeheerder voordat tot het gebruik van een verleende omgevingsvergunning kan worden overgegaan. Onder deze overeenstemming wordt minimaal verstaan: veiligheid op- en langs het spoor tijdens en na de bouw, verkeersafwikkeling, verkeersveiligheid, de weginrichting volgens wettelijke normen regels (inclusief Westergracht), een kwalitatieve inrichting van de openbare ruimte, de compartimentering van de openbaarheid van parkeergelegenheid, de verkeersdoorstroming via het Plaza-West-terrein, het gebruik van de expeditiestraat en de inpasbaarheid van een fietsroute langs het spoor.”

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Aanvullende parkeerbehoefte

Ook voor een tijdelijke oplossing voor het parkeren op het maaiveld en in de kelders onder de gebouwen 1, 5 en 6, zijn respectievelijk 430 parkeervakken respectievelijk 389 parkeervakken beschikbaar hetgeen voldoet aan de parkeernormen.

Bodem

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

Het advies luidt als volgt:

“Op basis van het aanwezige bodemonderzoeksrapport is geconcludeerd dat er ter plaatse van werkzaamheden geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming.



Haarlem

13

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

Overige voorschriften Bouwverordening

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

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het 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 Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Onder verwijzing naar de toets aan het bestemmingsplan “Pijlslaan e.o.” die staat beschreven bij de overwegingen van de activiteit bouwen van deze beschikking merken wij op dat de aangevraagde bouwactiviteit in strijd is met artikel 8 en 17 van de bij dit bestemmingsplan behorende voorschriften.

Dit betekent dat de omgevingsvergunning in beginsel moet worden geweigerd.

De activiteit is voorgelegd aan de afdeling Ruimtelijk Beleid, team Stedenbouw en planologie. Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Het advies luidt als volgt:

“De aanvraag betreft de nieuwbouw van gebouwen 1, 5 en 6 van het project Plaza -West. Deze 3 aanvragen vormen samen met het bestaande gebouw 8 de westspoorzijde van de gebiedsontwikkeling Plaza-West. Deze blokken zijn de eerste fase van een project waar in totaal 8 deelblokken gefaseerd worden ingediend en uitgevoerd.

Gebouwen 1 en 6 bevatten ieder 105 appartementen met daaronder een half verdiepte parkeergarage. Deze gebouwen grenzen aan de oostzijde aan een autovrij dek waaronder eveneens geparkeerd wordt. Aan de westzijde staan de gebouwen op maaiveld.

Gebouw 5 grenst aan de noordzijde aan de Westergracht. Dat gebouw staat op maaiveld en is voorzien van een geheel verdiepte parkeergarage. De begane grond laag is bedoeld voor commerciële ruimte met daarboven 4 lagen wonen en een totaal van 96 appartementen.

Blokken 1,5 en 6 zijn niet direct passend in het bestemmingsplan omdat de bouwhoogte 16.5 meter bedraagt. Gebouwen 1 en 5 mogen volgens het bestemmingsplan tot 15 meter hoog worden. Gebouw 6 mag voor een groot deel tot 20 meter hoogte worden gebouwd en is daarmee voor een groot deel direct passend



in het bestemmingsplan. Het meest zuidelijke gedeelte van dit gebouw mag echter ook maximaal 15 meter hoog worden waardoor ook dit gebouw niet direct past. In het bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om 10% af te kunnen wijken voor de bouwhoogte. Een tweede strijdigheid heeft betrekking op de balkons die buiten het bouwvlak zijn gelegen. Ook voor deze strijdigheid is binnenplans een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Voor beide afwijkingsmogelijkheden geldt dat geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van:

1. Het straat- en bebouwingsbeeld;
2. De verkeerssituatie ter plaatse;
3. De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
4. De brandveiligheid en rampenbestrijding;
5. Cultuurhistorische waarden.

OVERWEGINGEN / MOTIVERING

In het stedenbouwkundig plan wordt er vanuit gegaan dat het EKP gebouw (gebouw 8) blijft bestaan. Dit bestaande gebouw heeft een opgetilde begane grondlaag. Het uitgangspunt van het stedenbouwkundig plan is deze hoogte aan te houden als het nieuwe maaiveld voor gebouwen 1,6 en 8. Het dek dat ontstaat wordt voor het deel waar er op de begane grond woningen grenzen autovrij en krijgt een groene uitstraling. Onder het dek ontstaat ruimte voor parkeren en ontsluiting. Deze oplossing is in belangrijke mate bepalend voor de kwaliteit van het gebied. Gebouw 5 grenst niet aan het dek maar is met 16,5 meter wel hoger dan de toegestane 15 meter. De reden daarvoor is de commerciële plint op de begane grond van gebouw 5. De verdiepingshoogte daarvan is hoger dan een standaard woonlaag.

Het geheel vormt een heldere stedenbouwkundige structuur van drie even grote gebouwen met het bestaande gebouw, dat door de hogere hoogte en de eigen uitstraling een bijzonder gebouw wordt in het totaal. De gebouwen worden aaneengesmeed door een openbare ruimte waaronder (half) verdiept wordt geparkeerd.

De gebiedsontwikkeling Plaza-West vraagt om een integrale benadering waarin getoetst wordt of de ontwikkeling toekomstbestendig, bruikbaar, beheersbaar en veilig is. Om dat te kunnen toetsen zijn er in het vergunningsproces aanvullende voorwaarden gesteld alvorens positief te adviseren op gebouwen 1,5 en 6:

- Een verleende kapvergunning.
- Een door de ARK goedgekeurd inrichtingsplan voor de openbare ruimte van het totale gebied (inclusief de bebouwing aan de oostzijde).
- Een verkeerskundig onderzoek dat aantoont dat het gebied functioneert en een acceptabele invloed heeft op de verkeerssituatie van de omgeving.
- Een bouwfaseringsplan waaruit blijkt dat gedurende de bouw voldaan wordt aan de parkeernorm.

Het straat- en bebouwingsbeeld

De hoogte overschrijding maakt parkeren onder een dek mogelijk en is een voorwaarde om het stedenbouwkundig totaalplan zoals dat voorligt uit te voeren. De balkons die buiten het bouwvlak vallen zijn een onderdeel van het ontwerp en passend in het gevelbeeld.



Haarlem

15

Gebouwen 1, 5 en 6 zijn in juli 2016 in de ARK geweest. Uit het verslag van de ARK kan geconcludeerd worden dat de ARK op hoofdlijnen akkoord was met de gepresenteerde plannen.

De verkeerssituatie ter plaatse

Uit een aanvullend verkeers- en parkeeronderzoek blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen zijn en dat de verkeersbewegingen die verwacht worden een acceptabele invloed hebben op de (directe) omgeving.

De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden

De aangrenzende gronden zijn onderdeel van de bouwblokken 1, 5 en 6 zijn onderdeel van de ontwikkeling. De gebruiksmogelijkheden van deze gronden staan ten dienste van de ontwikkeling

De brandveiligheid en rampenbestrijding

De gebouwen voldoen aan de gestelde landelijke eisen.

Cultuurhistorische waarden.

In het gebied zijn geen monumentale of beeldbepalende gebouwen opgenomen.

Nu wordt voldaan aan aanvullende criteria en de ontwikkeling niet leidt tot een onevenredige aantasting van het straat en bebouwingsbeeld, de verkeerssituatie ter plaatse, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, de brandveiligheid en rampenbestrijding en de cultuurhistorische waarden, wordt vanuit stedenbouw geadviseerd mee te werken aan de binnenplanse afwijkmogelijkheden.”

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.



BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 5 augustus 2016;
- Overzichtstekening bodemonderzoeken Rouwmaat d.d. 30-05-2016;
- Verkennend bodemonderzoek toekomstige wandelboulevard, rapport Oranjewoud d.d. 27-06-2013;
- Nader Bodemonderzoek NS emplacement Haarlem Goederen, rapport BK ingenieurs d.d. 8-12-2000;
- Aanvullend bodemonderzoek, rapport Milieutechniek Rouwmaat d.d. 19-5-2016;
- Rapport verkennend bodemonderzoek Westergracht 70, rapport Tjaden Milieu d.d. 23-01-1997;
- Rapport Verkennend bodemonderzoek Westergracht 70, rapport Geofox d.d. 11-7-2001;
- Tekening DO2635-1-301: principedetails d.d. 05-08-2016;
- Tekening telmodel parkeren tijdelijke situatie d.d. 29-07-2016;
- Tekening programma en fasering d.d. 07-07-2016;
- Tekening 2635 Totaalplan kelder gebouw 1 en 6;
- 2635 Kleur- en materiaalstaat 160729;
- Evaluatierapport Bodemsanering NS-emplacement Haarlem Goederen Bk ingenieurs d.d. 18-10-2002;
- Rapport bodemonderzoek parkeerterrein toekomstige winkels Westergracht 70 (Oranjewoud) d.d. 20-03-2013;
- M01.2007 Saneringsbodemonderzoek en –plan NS-emplacement Haarlem Goederen (BK ingenieurs d.d. 20-06-2001;
- Verkennend bodemonderzoek 133640 Expeditiehof (Bk-bodem) d.d. 30-09-2013;
- Verkennend bodemonderzoek MT.15064 Westergracht nabij nr. 70 (milieutechniek Rouwmaat) d.d. 16-04-2016;
- Tekening N-099: laag -1/2 d.d. 11-07-2016;
- Situatietekening 10151732/02 hoogtemetingen (LBA projectbureau) d.d. 07-01-2016;
- Volmacht d.d. 22-04-2016;
- Details balkonhekken d.d. 07-07-2016;
- Parkeerbehoefte d.d. 16-09-2016;
- Rapportage MRPI Milieuprestatie Gebouw d.d. 18-07-2016;
- Rapportage Waterhuishoudingsplan (LBA Civiel B.V.) d.d. 06-09-2016;
- Memo Parkeerbehoefte (RHO adviseurs) d.d. 13-09-2016;
- Tekening DO2635-1-102: Rechterzijgevel en rechtergevel binnen d.d. 26-09-2016;
- Overzichtstekening fietspad Westergracht (Dura Vermeer) d.d. 30-08-2016;
- Tekening DO2635-1-104 Linker zijgevel en linker gevel binnen d.d. 26-09-2016;
- Tekening DO2635-1-105 Binnengevels links en rechts d.d. 26-09-2016;
- Concept fasering parkeren d.d. 26-09-2016;
- Tekening DO2635-S-001: Situatie d.d. 21-09-2016;
- Tekening DO2635-1-101: Voorgevel + binnengevel d.d. 26-09-2016;



Haarlem

17

- Tekening dakinstallaties (Deerns) d.d. 26-09-2016;
- Rapportage Deerns: Bouwfysische beoordeling Gebouw 1 d.d. 26-09-2016;
- Rapportage Deerns: Akoestische beoordeling Gebouw 1 d.d. 26-09-2016;
- Rapportage Deerns: Brandbeveiligingsconcept Gebouw 1 en 6 d.d. 26-09-2016;
- Tekening Zonnepanelen;
- Quickscan natuurwaardenonderzoek Flora & Fauna (Natuurbank Overijssel d.d. 05-10-2016;
- Tekening DO2635-1-006: Dakaanzicht gewijzigd 26-10-2016;
- Brandwerend rolscherm, datasheet;
- Brandwerende schuifdeur, documentatie;
- Technische specificatie ventilatoren t.b.v. afzuiging;
- Rapportage Deerns: Brandveiligheid en ventilatie in gebruiksfase Gebouw 07 d.d. 29-09-2016;
- Brandwerende schuifdeur TNO-certificaat 96-CVB-RO511S;
- 2635 Maatregelen luchtdichtheid;
- Kone Monospace, afmetingen lift;
- Tekening DO2635 Detail aansluiting isolatie BG-KE d.d. 14-11-2016;
- Rapportage Deerns: Akoestische beoordeling weg- en verkeerslawaaï d.d. 21-06-2016;
- DO2635 PWH Detail 102: Isokorf;
- Plan van aanpak verkennend booronderzoek Transect d.d. 20-09-2016;
- Situatietekening Brandweerinzet d.d. 20-12-2016;
- Tekening DO2635-1-201: Doorsnede A-A en B-B d.d. 20-12-2016;
- Tekening DO2635-1-202: Doorsnede C-C d.d. 20-12-2016;
- DO2635 PWH Detail balkon 4^e verdieping d.d. 20-12-2016;
- PWH Daglichtbepaling hoek Beta;
- 2635 Ontwerpprincipes accenten gevelmetselwerk d.d. 29-11-2016;
- DO2635 Ventilatioeroosters 1 d.d. 21-12-2016;
- DO2635 Ventilatioeroosters d.d. 21-12-2016;
- DO2635 3D impressies balkons d.d. 21-12-2016;
- Details entree gebouw 1 en 6 d.d. 21-12-2016;
- Tekening N-100: situatietekening maaiveld wijziging 21-12-2016;
- Archeologisch bureauonderzoek Transect-rapport d.d. 06-01-2016;
- Archeologisch inventariserend veldonderzoek Transectrapport 1100 aangepast d.d. 22-11-2016;
- Tekening DO2635-1-000: Kelder d.d. 11-01-2017;
- Tekening DO2635-1-003: Verdieping 2 d.d. 11-01-2016;
- Tekening DO2635-1-004: Verdieping 3 d.d. 11-01-2017;
- Tekening DO2635-1-001: Begane grond d.d. 11-01-2017;
- Tekening DO2635-1-002: Verdieping 1 d.d. 11-01-2017;
- Tekening DO2635-1-005: Verdieping 4 d.d. 11-01-2017;
- 13230-2001-01 Ontwerpberekening gebouw 1 d.d. 11-01-2017.