

**Datum** 29 juli 2024  
**Ons kenmerk** 0392-2023-0102369  
**Bijlage(n)** 1. Procedureel;  
2. Overwegingen;  
3. Voorschriften  
4. Stukken behorende bij dit besluit

**Onderwerp:** Omgevingsvergunning Reguliere procedure

Burgemeester en wethouders hebben op 26 september 2023 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een appartementengebouw met 33 huurappartementen (Menno Simonszplein 108 t/m 172) op het Menno Simonszplein te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 0392-2023-0102369.

#### **BESLUIT**

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1 en 2.10 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 activiteit:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (verder te noemen de **activiteit bouwen**);

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

#### **Bezwaarmogelijkheid en inwerkingtreding**

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.

U kunt ook digitaal een bezwaarschrift indienen via de website van gemeente Haarlem (<https://www.haarlem.nl/bezwaar-tegen-gemeentelijk-besluit>). U hebt hiervoor een elektronische handtekening (DigiD) nodig.



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'.

Ook vragen wij u om in het bezwaarschrift uw e-mailadres en telefoonnummer aan te geven.

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,

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



Waarnemend afdelingsmanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving



## **BIJLAGE 1: PROCEDUREEL**

### **Gegevens aanvraag**

Op 26 september 2023 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het realiseren van een appartementengebouw met 33 huurappartementen (Menno Simonszplein 108 t/m 172).

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

- activiteit bouwen.

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

### **Bevoegd gezag**

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

### **Volledigheid**

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor het bij of krachtens algemene maatregel van bestuur stellen van regels aan de wijze van indiening van een aanvraag om omgevingsvergunning en de gegevens en bescheiden die hierbij moeten worden aangeleverd. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

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

### **Procedure**

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.2 van de Wabo (de reguliere voorbereidingsprocedure). De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10.

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



## BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

---

### Aan deze vergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

---

#### Activiteit bouwen

- Uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens worden ingediend:
  - Constructieve (detail-) berekeningen en tekeningen;
  - Bouwbesluit berekeningen die v.w.b. ventilatie zijn gebaseerd op een wtw installatie.
  
- 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 [redacted]@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 0392-2023-0102369;
  
- 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);
  
- De vergunninghouder dient ervoor zorg te dragen dat aan alle personen die vergunde werkzaamheden verrichten, waaronder het personeel van derden, een toereikende schriftelijke instructie is verstrekt die is gericht op het voorkomen en uitsluiten van handelingen die tot gevolg (kunnen) hebben dat de aan de vergunning verbonden voorschriften niet worden nageleefd;
  
- Indien bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen anders dan beschreven in het bodemonderzoeksrapport- &nbsp;moet de vergunninghouder dit direct melden bij het meldpunt Bodem van de gemeente Haarlem via ;
  
- Indien grond van de locatie wordt afgevoerd en elders wordt hergebruikt, moet hierbij worden voldaan aan de regels van het Besluit bodemkwaliteit.
  
- Het bouwen, alsmede het bouwlawaai, moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen 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;



- teerhoudend asfalt;
  - bitumineuze dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
  - niet-teerhoudend asfalt;
  - vlakglas, al dan niet met kozijn;
  - gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
  - dakgrind;
  - armaturen;
  - gasontladingslampen.
- 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 [REDACTED]@haarlem.nl met vermelding van het bouwadres, het onderwerp en uw zaaknummer 0392-2023-0102369;
- Indien bij de bodemversturende 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 [REDACTED]@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 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 (telefonisch 023-5115030 of per email [REDACTED]@haarlem.nl).  
Bij twijfel gelieve contact op te nemen met het bureau Archeologie: [REDACTED] [REDACTED] of [REDACTED] [REDACTED] (telefonisch 023-5115030 of per email [REDACTED]@haarlem.nl).
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, indien de werkzaamheden niet gereed gemeld zijn (artikel 1.25 lid 3 Bouwbesluit 2012);



## 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

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

- 'Pijlslaan e.o.' (NL.IMRO.0392.BP2120002-va01) onherroepelijk, vastgesteld door de gemeenteraad op 29 oktober 2015, onder nummer 2015/358433;
- '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.

##### *Bestemmingsplan 'Pijlslaan e.o.'*

De activiteiten vinden plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Pijlslaan e.o.' (NL.IMRO.0392.BP2120002-va01) is vastgesteld door de gemeenteraad op 29-10-2015.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming 'Gemengd – 6' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. De bestemming 'Gemengd – 6' vindt zijn weerslag in artikel 8 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' vindt zijn weerslag in artikel 21 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan. De aanvraag is getoetst aan het bestemmingsplan en voldoet aan de voorschriften.

##### *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'.

Artikel 3.2..3 Specifieke gebruiksregels: Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt 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.

De adviseur verkeer heeft daarop onderstaande advies uitgebracht:

*“Het bouwplan ligt in het schilgebied van Haarlem. In deze wijk is sprake van vrij parkeren, waardoor de parkeerdruk in de omgeving hoog kan zijn. Het bouwplan betreft het bouwen van 33 woningen (duur). De parkeervraag wordt hiermee ( $33 \times 0,7 = 23,1 =$  afgerond ) 23 normatieve parkeer-behoefte. Bij dubbelgebruik resulteert het afgerond in een maatgevende parkeerbehoefte van 20 parkeerplaatsen. In de bijgevoegde parkeernota met een parkeerbalans op maaiveld van alle gebouwen op het terrein wordt aangetoond dat er een overcapaciteit van 15 parkeerplaatsen op het maatgevende moment met de parkeerbehoefte van gebouw 3 is. Hieruit kunnen we concluderen dat er ruim voldoende parkeeroplossing aangeboden wordt. Ook is in de balans rekening gehouden met de eerder gemaakte opmerkingen betreffende de parkeerbalans. Alle opmerkingen zijn verwerkt in de balans.*

*Conclusie:*

*Stappenplan auto parkeerbehoefte is correct uitgevoerd en aangeboden parkeeraanbod is conform de nota parkeren. In het bouwplan worden 33 woningen ( $< 75 \text{ m}^2$ ) gerealiseerd. De fiets parkeer-behoefte voor bewoners bedraagt hiermee ( $33 \times 3 =$ ) 99 fietsparkeerplaatsen. Verder geldt een fiets parkeerbehoefte van ( $33 \times 0,5 = 16,5 =$  afgerond ) 17 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. In totaal is er een behoefte van 116 fiets parkeervoorzieningen voor het stallen van fietsen. Waarvan ten minste 6 (5%) voor brom- en snorfietsen, bakfietsen of andere soorten fietsen met sterk afwijkende maten en 17(15%) voor fietsen die niet in een standaard fietsenrek passen beschikbaar moet zijn. In het plan zijn er 2 algemene fietsenstallingen opgenomen. De fietsenstallingen hebben doorgang van 1 meter breedte en zijn voorzien van elektronische deuren voor gebruikersvriendelijkheid. In de stallingen zijn 50 fiets voorzieningen standaard, 15 fiets parkeervoorzieningen voor fietsen die niet in een standaard fietsenrek passen en 5 parkeervoorzieningen voor brom- en snorfietsen, bakfietsen of sterk afwijkende maten. Daarnaast is er aan de ingang buiten een fietsenstalling in het plan opgenomen voor bezoekers met 13 fiets parkeervoorzieningen voor standaard fietsen, 3 fiets parkeervoorzieningen voor fietsen die niet in een standaard fietsenrek passen en 1 parkeervoorziening voor brom- en snorfiets, bakfietsen of sterk afwijkende maten. In totaal zijn dit 87 fiets parkeeroplossing. Hiermee is te kort van 29 fiets parkeeroplossingen. Echter zijn er 33 bergingen opgenomen in de kelder van het plan. Deze bergingen hebben gemiddeld een oppervlakte van 5 m<sup>2</sup>. Bewoners zouden hierin theorie ook een fiets kunnen stallen. Om dit in het praktijk werkelijk ook werkbaar te stellen zijn de volgende maatregelen opgenomen in het plan:*

- Toegangsdeuren zijn voorzien van elektrische bediening;
- Trap is aan beide zijden voorzien van een fietsgoot;
- Trap is voorzien van een fietslift.

*Op basis hiervan kunnen we concluderen dat een bewoner 1 fiets in de per berging kan stallen. Hiermee is er ruimte voor 33 fietsparkeerplaatsen in de kelder van het plan voor bewoners.*



*De toegankelijkheid en bereikbaarheid van de kelders worden ondersteund met technische maatregelen. Dit resulteert in een fiet parkeeroplossing van 120 (87 op maaiveld + 33 in de kelder) fiets parkeerplekken. Conclusie: Stappenplan fiets parkeerbehoefte is correct uitgevoerd en voorgesteld fiets parkeeroplossing van 120 plekken is conform het beleid. Ook zijn eerder gemaakte opmerkingen verwerkt in de bouwtekeningen. Er wordt geadviseerd om medewerking te verlenen aan het plan.*

*Positief advies”*

#### 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 ook geen strijd met het bestemmingsplan ‘Reparatieplan B Haarlem 2019’.

#### 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.

burgemeester en wethouders kunnen met een vergunning afwijken van het bepaalde in het voorgaande lid en medewerking verlenen aan het omzetten van de woning in onzelfstandige woonruimte indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de verkeerssituatie ter plaatse;
3. de privacy van omwonenden;
4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
5. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
6. de cultuurhistorische waarden.

Voor bouwwerken met (mede) een woonfunctie die niet voldoen aan in de voorgaande leden opgenomen gebruiksregels inzake onzelfstandige woonruimten, geldt dat de – tot het moment van tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan - legaal tot stand gekomen onzelfstandige woonruimten, zijn toegelaten en mogen worden voortgezet als zijnde bestaand gebruik. Deze vallen niet onder het overgangsrecht.



Het bouwplan betreft de bouw van 33 appartementen waardoor dit niet van toepassing is.

## CONCLUSIE

De aangevraagde activiteit is in overeenstemming met bovenstaande bestemmingsplannen.

### Welstand

De aanvraag is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Samengevat luidt het advies van als volgt:

*“De architecten en opdrachtgever zijn aanwezig om een toelichting te geven. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor gebouw 3, dat onderdeel uitmaakt van de gebiedsontwikkeling Plaza West. Het plan wijkt af van de stedenbouwkundige uitgangspunten van de gemeente omdat de plattegrond kleiner is. Het resterende oppervlak van het kavel tussen gebouw 3 en 4 wordt gebruikt voor parkeren. Het fietsparkeren bevindt zich aan de voorzijde, deels inpandig, en het woonprogramma in de plint aan de achterzijde/groenzone.*

*Het ontwerp bestaat uit één massa met een verticale insnede boven de dubbelhoge entreepartij en aan de achterzijde. Het gebouw wordt geleed door verschillende dakhoogtes en kleuren metselwerk. De togen in de top verwijzen naar de supermarkt in gebouw 8. De gevelopeningen hebben extra diepe neggen en donkere kozijnen. Op de open hoeken van het gebouw zijn de inpandige buitenruimtes gepositioneerd.*

*De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria (bedrijventerreinen) uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Daarvoor geldt een consoliderend regieniveau. In de nota staan onder andere de volgende criteria opgenomen:*

- Bijzondere aandacht voor de verschijningsvorm van de openbare ruimte zoals van buiten het gebied af zichtbaar.*
- Bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte en wordt niet fysiek of visueel afgesloten van zijn omgeving.*
- De bebouwing heeft een individuele, duidelijke hoofdvorm, met een heldere dakcontour.*
- Parkeeroplossingen zijn altijd onderdeel van de architectonische opgave.*

### *Bevindingen*

*De commissie constateert dat het voorgestelde pand aansluiting mist met zijn context en dat de visualisatie op pagina 12 niet overeenkomt met de huidige situatie; in werkelijkheid is de omgeving veel minder groen. Daarnaast is zij niet overtuigd van de kleinere plattegrond en is zij van mening dat de kwaliteit van de openbare ruimte onder de maat is en teveel wordt gedomineerd door het parkeren.*

*Wat betreft de massaopbouw komt het gebouw onnodig gefragmenteerd over, is de hiërarchie in de gevelopbouw onlogisch en worden er te veel stijlen door elkaar gebruikt. Zo is de plint te gedrukt, de bovenste verdieping juist veel te hoog en is het pand onnodig gesplitst in twee volumes met verschillende hoogtes en metselwerk. Het woonprogramma is goed voorstelbaar op deze plek maar de plint heeft onvoldoende levendigheid aan de voorzijde door de grote hoeveelheid fietsparkeren en de hoofdentree wordt geblokkeerd*



*door een metselwerk erfafscheiding. Ook heeft de commissie moeite met de boogramen bovenin de gevel in combinatie met de referentie aan een fabrieksgebouw. Bogen toepassen in de plint van het gebouw zou een logischer keuze zijn. Bovendien zijn de getoonde beelden referenties van Gotische spitsboogramen. Concluderend is de commissie niet overtuigd van voorliggend plan, ze adviseert om eerst een eenduidig en alzijdig blok te maken, en later eventueel enkele verbijzonderingen toe te voegen. De commissie adviseert niet akkoord te gaan met de aanvraag. [Advies niet akkoord]”*

De aangepaste aanvraag is opnieuw voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Samengevat luidt het advies als volgt:

*“Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor gebouw 3, dat onderdeel uitmaakt van de gebiedsontwikkeling Plaza West. De architecten en opdrachtgever zijn aanwezig om een toelichting te geven. Een omwonende luistert mee via Teams.*

*Sinds de vorige behandeling 18 december 2023 zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd in het ontwerp:*

*De dakrand is opgetild en voorzien van siermetselwerk;*

*De ruimte boven de entree is beëindigd met metselwerk waardoor de dakrand rondom sluit;*

*De levendigheid rond de plint is vergroot door het maken van een loggia aan de voorgevel;*

*Er komt een hanglamp in de hoofdentree;*

*De strekmetalen balkonhekken zijn op de correcte hoogte ingetekend, (op de hoogste verdieping moeten deze hoger zijn dan 1 meter).*

*De architect denkt dat door de ingrepen de hoeken en de beëindigingen krachtiger zijn geworden, en ook de plint en entree aantrekkelijker.*

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

*Bevindingen:*

*De commissie dankt de architect voor de inzichtelijke presentatie en kan zich vinden in de gemaakte keuzes. De plint, met fietsenstalling was vanaf het begin het pijnpunt, uitgaande van het programma en de gegeven plattegrond onomkooptbaar. Het maken van een loggia bij de entree geeft wat levendigheid en doorbreekt ook de strakke symmetrie, op een subtiele manier.*

*De commissie is van mening dat de plintinvulling van een volgend blok beter moet, met enkele woningen of voorzieningen, om te voorkomen dat er langs de hele wand hetzelfde gesloten beeld ontstaat.*

*De commissie vraagt zich nog steeds af waarom er een haag voor de entree moet komen, en adviseert deze in ieder geval te combineren met een stevig en mooi hekje, om te voorkomen dat de haag platgetrapt wordt.*

*Conclusie: het plan is op hoofdlijnen akkoord, aanvullende details worden door het gemandateerd commissielid beoordeeld. [Advies niet akkoord]”*



De aangepaste aanvraag is opnieuw voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Samengevat luidt het advies als volgt:

*“Namens de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Haarlem (AOK) uit te brengen advies d.d. 29-03-2024 naar aanleiding van een verdere uitwerking van een op hoofdlijnen door de AOK goedgekeurd ontwerp.*

*Het plan is technisch uitgewerkt, maar niet geheel conform het eerder op hoofdlijnen goedgekeurde plan. Het plan roept daarom nog de volgende vragen op:*

- Detaillering kozijnen komt niet overeen met het op hoofdlijnen goedgekeurde ontwerp. De wijziging van kozijnen is weinig passend bij de gekozen industriële stijl. Gevraagd wordt de stijl aan te passen conform goedgekeurde ontwerp.*
- De entreepui is gewijzigd naar een eerder ontwerp, echter de verticale banen vinden weinig aansluiting bij de entreeboog en de gekozen stijl van het pand. Gevraagd wordt de pui uit te voeren conform het laatst goedgekeurde ontwerp.*
- De grote boog aan de achterzijde heeft door de technische uitwerking een andere vorm gekregen waardoor deze weinig aansluiting vindt bij de bogen ernaast. Geadviseerd wordt deze boog recht uit te voeren of anders meer passend te maken bij de andere bogen.*
- De boogramen op de eerste verdieping hebben in de technische tekening een extra raamdorpel gekregen in verband met een te openen raam in het midden. Deze raamdorpel haalt de vorm uit het raam door het kleine passtuk erboven. Gevraagd wordt hier een passendere oplossing te bedenken.*

*Gezien bovenstaande wordt de gemeente geadviseerd niet akkoord te gaan met de aanvraag, een aangepast plan wordt met belangstelling tegemoet gezien.*

*[Advies niet akkoord]”*

De aangepaste aanvraag is opnieuw voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Samengevat luidt het advies als volgt:

*“Namens de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Haarlem (AOK) uit te brengen advies d.d. 04-06-2024 naar aanleiding van aangepast plan.*

*Er is tegemoet gekomen aan de volgende opmerkingen van de commissie:*

- De entreepui is nu uitgevoerd conform het laatst goedgekeurde ontwerp, akkoord.*
- De grote boog aan de achterzijde wordt nu recht uitgevoerd, akkoord.*

*Wat betreft de volgende punten is er vanuit de commissie nog bezwaar:*

- Detaillering kozijnen komt niet overeen met het op hoofdlijnen goedgekeurde ontwerp. De wijziging van kozijnen is weinig passend bij de gekozen industriële stijl. De indiener geeft aan dat er wel wordt aangesloten, maar de commissie is niet overtuigd en is van mening dat bij de gekozen stijl passendere profilering van de kozijnen mogelijk is.*



- De boogramen op de eerste verdieping hebben in de technische tekening nu een extra raamdorpel gekregen met daarboven ventilatierooster in verband met een te openen raam in het midden. De commissie is nog steeds van mening dat hierdoor de ronde vorm te veel uit het raam wordt gehaald door het kleine passtuk dat de boog ontkend.
- Ventilatioorosters worden in het aangepaste plan overal in het zicht op het raam getekend, dit is ongewenst en niet passend. Geadviseerd wordt dit verdekt boven de kozijnen op te lossen.
- Detaillering is niet aangepast aan nieuwe aanpassingen.

*Gezien bovenstaande wordt de gemeente geadviseerd niet akkoord te gaan met de aanvraag."*

De aangepaste aanvraag is opnieuw voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Samengevat luidt het advies als volgt:

*"Namens de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Haarlem (AOK) uit te brengen advies d.d. 12-07-2024 naar aanleiding van aangepast plan.*

- Er is overgestapt naar een ander profiel van het kozijn, met een Reynaers Slimline 38 Cubic profiel. Deze sluit met de afmetingen die zijn getekend (76 mm tpv draaiend deel) beter aan bij de industriële stijl.
- De boogramen zijn ontdaan van het kleine passtuk, akkoord.
- Ventilatie wordt nu via wtw systeem opgelost waardoor roosters niet meer nodig zijn.
- Detaillering is aangepast aan de nieuwe aanpassingen.

*Er is met bovenstaande voldaan aan de bezwaren van de commissie. In het kader van goede omgevingskwaliteit wordt de gemeente geadviseerd akkoord te gaan met de aanvraag.*

Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit positief. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

### Bouwbesluit

#### Bouwfysica

De activiteit is door de adviseur bouwfysica getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. De adviseur bouwfysica heeft onderstaand negatief advies gegeven omdat de volgende zaken ontbreken of zijn niet akkoord:

*"Afdeling 3.1. Bescherming tegen geluid van buiten  
Kloppen de vastgestelde waarden van de geluidbelasting op de gevels?"*

#### *Algemeen:*

*Plattegrond 4e verdieping ontbreekt. Er is 2 keer plattegrond 5e verdieping ingediend*



### *Afdeling 3.1. Bescherming tegen geluid van buiten*

*Aanbevelingen uit het akoestisch rapport in de details verwerken.*

*Er worden aluminium kozijnen toegepast. Is een antitreunfolie nodig? Nader toelichten waarom wel of niet.*

*Overdekte buitenruimten geluidabsorptie tegen plafonds nodig? Nadere informatie over aanleveren.*

### *Afdeling 3.2. Bescherming tegen geluid van installaties*

*Uit de tekeningen en het akoestisch rapport blijkt niet dat aan deze eisen wordt voldaan. Er worden op pagina 20 en 21 van het akoestisch rapport wel aanbevelingen gedaan. Het is niet duidelijk of de getekende wanden hieraan voldoen. Er is geen conclusie in het rapport over dit onderdeel.*

### *Afdeling 3.3. Beperking van galm*

*Aanbevelingen uit het akoestisch rapport in de details verwerken*

### *Afdeling 3.4. Geluidwering tussen ruimten*

*Op pdf pagina 17 van het akoestisch rapport wordt een gelijkwaardigheid voorgesteld. Deze gelijkwaardigheid wordt nog nader onderzocht. Wel moeten de uitgangspunten van deze gelijkwaardigheidsooplossing ook op de tekeningen staan aangegeven*

### *Afdeling 3.5. Wering van vocht*

*Gegevens nog aanleveren*

### *Afdeling 3.6. Luchtverversing*

*Niets over de regelbaarheid aangegeven, nog aanleveren*

*Op pdf pagina 4 van BB appartement staan 3 verschillende ventilatieroosters aangegeven. Waarbij Ducoton 18 zr niet bestaat en zonder zr Ducoton 18 een renovatierooster is. Is dit de bedoeling? Ook over Ducoline 22 zr kan ik op de website van Duco geen informatie vinden. Type roosters verduidelijken en productinformatie indienen voor zover niet op de website van Duco aanwezig. In het akoestisch rapport wordt een maximale kierhoogte van 10mm voorgesteld. Aantonen dat de ventilatiehoeveelheden die onder de deuren verplaatsen passen in deze maximale hoogte Overige ruimten ventilatie nog niet in berekeningen, nog aanvullen*

### *Afdeling 5.1. Energiezuinigheid*

*Geregistreerde BENG berekeningen per appartement en van het totale gebouw ontbreken, nog indienen*

*Detailering aansluiting vloer van buitenruimten met vloer en gevel verblijfsgebied nog aanleveren*

*Berekeningen van de Rc-waarden nog indienen*



#### *Afdeling 5.2. Milieu*

*MPG berekening ontbreekt, nog indienen*

#### *Afdeling 5.4. Laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen*

*Gegevens nog indienen*

#### *Afdeling 6.13. Technische bouwsystemen*

*Gegevens over type water-water warmtepomp indienen en gegevens over de bron, open / gesloten"*

#### Aangepaste stukken

De aangepaste stukken zijn door de adviseur bouwfysica getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. De adviseur bouwfysica heeft onderstaand positief advies gegeven:

*"De gevraagde gegevens zijn toegelicht. Beng en mpg voldoen."*

#### *Overige eisen*

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, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

#### Bouwverordening

##### *Bodem*

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

*"Op basis van het aanwezige, door een gecertificeerd bureau opgesteld, bodemonderzoeksrapport is geconcludeerd dat er ter plaatse van het bouwwerk geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Uitgestelde inwerkingtreding (artikel 6.2c, eerste lid, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) is daarom niet aan de orde. Het bevoegd gezag Wet Bodembescherming is akkoord met het afgeven van de omgevingsvergunning. [Advies akkoord]"*

#### 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.



## BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

### De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 26 september 2023;
- Document nummer O\_B-01 Brief met toelichting op de aanvraag, d.d. 26 september 2023;
- Document nummer O\_B-02 Impressie, d.d. 26 september 2023;
- Document nummer O\_B-03 Kleur en materiaalstaat, d.d. 26 september 2023;
- Document nummer O\_B-04 toetsingskader veilig onderhoud, d.d. 26 september 2023;
- Document nummer O\_B-05 Volmacht Westergracht Vastgoed, d.d. 26 september 2023;
- Rapport nummer O\_R-01 Stikstofonderzoek Plaza West gebouw 3 Haarlem rap1.2, d.d. 26 september 2023;
- Rapport nummer O\_R-02 Stikstofonderzoek Plaza West gebouw 3 Haarlem Bijlage I. A4456-07 AERIUS uitdraai aanlegfase 2025, d.d. 26 september 2023;
- Rapport nummer O\_R-03 Stikstofonderzoek Plaza West gebouw 3 Haarlem Bijlage I. A4456-07 AERIUS uitdraai aanlegfase 2026, d.d. 26 september 2023;
- Rapport nummer O\_R-04 Stikstofonderzoek Plaza West gebouw 3 Haarlem Bijlage I. A4456-07 AERIUS uitdraai gebruiksfase 2027, d.d. 26 september 2023;
- Rapport nummer O\_R-05 Bodem en asbestonderzoek Plaza West gebouw 3 Haarlem, d.d. 26 september 2023;
- Rapport nummer O\_R-06 Akoestisch onderzoek V1.0 14 september 2023 Plaza West gebouw 3 Haarlem, d.d. 26 september 2023;
- Rapport nummer O\_R-07 Brandveiligheid V1.0 14 september 2023 Plaza West gebouw 3 Haarlem, d.d. 26 september 2023;
- Rapport nummer O\_R-08 Foto gebouwen 231023.pdf, d.d. 24 oktober 2023;
- Rapport nummer O\_R-09 Verdunningsfactor app 28 gebouw Plaza West gebouw 3 Haarlem, d.d. 26 september 2023;
- Rapport nummer O\_R-10 Notitie Parkeeronderbouwing Plaza West gebouw 3 \_015953-20231004\_N1\_05\_V05, d.d. 26 september 2023;
- Rapport nummer O\_R-11 8068377\_1708521125909\_4554\_BB\_app\_V03.pdf, d.d. 26 september 2023;
- Rapport nummer O\_R-12 MPG\_4554.pdf, , d.d. 26 september 2023;
- Rapport nummer O\_R-13 BENG berekening Plaza\_West\_\_gebouw\_3\_-\_installaties\_forfaitair\_-\_triple\_beglazing\_2023-09-29.pdf, d.d. 26 september 2023;
- Tekening nummer O\_T-00 8068377\_1708521126127\_DO4554-001\_Situatie\_Bestaand\_V03.pdf, d.d. 21 februari 2024;
- Tekening nummer O\_T-01 8068377\_1708521126192\_DO4554-002\_Situatie\_Gewijzigd\_V03.pdf.d. 21 februari 2024;
- Tekening nummer O\_T-02 8068377\_1718970334432\_DO4554-003\_Kelder\_V07.pdf, d.d. 21 juni 2024;
- Tekening nummer O\_T-03 8068377\_1718970334494\_DO4554-004\_Begane\_grond\_V07.pdf, d.d. 21 juni 2024;
- Tekening nummer O\_T-04 8068377\_1718970334573\_DO4554-005\_Verdieping\_1\_V07.pdf, d.d. 21 juni 2024;
- Tekening nummer O\_T-05 8068377\_1718970334630\_DO4554-006\_Verdieping\_2\_V07.pdf, d.d. 21 juni 2024;



- Tekening nummer 0\_T-06 8068377\_1718970334674\_DO4554-007\_Verdieping\_3\_V07.pdf, d.d. 21 juni 2024;
- Tekening nummer 0\_T-07 8068377\_1718970334711\_DO4554-008\_Verdieping\_4\_V07.pdf, d.d. 21 juni 2024;
- Tekening nummer 0\_T-08 8068377\_1718970334748\_DO4554-009\_Verdieping\_5\_V07.pdf, d.d. 21 juni 2024;
- Tekening nummer 0\_T-09 8068377\_1718970334798\_DO4554-010\_Daktekening\_V07.pdf, d.d. 21 juni 2024;
- Tekening nummer 0\_T-10 8068377\_1718970334923\_DO4554-012\_Doorsneden\_A\_B\_C\_en\_D\_V07.pdf, d.d. 21 juni 2024;
- Tekening nummer 0\_T-11 8068377\_1718970334972\_DO4554-013\_Doorsneden\_E\_V07.pdf, d.d. 21 juni 2024;
- Tekening nummer 0\_T-12 8068377\_1718970334825\_DO4554-011\_Gevelaanzichten\_V07.pdf, d.d. 21 juni 2024;
- Tekening nummer 0\_T-13 8068377\_1708521127080\_DO4554-018\_Impressie\_V03.pdf, d.d. 21 februari 2024;
- Tekening nummer 0\_T-14 8068377\_1708521126872\_DO4554-016\_Bouwbesluitoverzichten\_V03.pdf, d.d. 21 februari 2024;
- Tekening nummer 0\_T-15 Brandcompartimentering, d.d. 26 september 2023;
- Tekening nummer 0\_T-17 Riolering, d.d. 26 september 2023;
- Tekening nummer 0\_T-16 8068377\_1718970335005\_DO4554-014\_Principedetails\_V07.pdf, d.d. 21 juni 2024;
- Tekening nummer 0\_T-18 8068377\_1718970334344\_16\_4554\_Kleurenmateriaalstaat\_240621\_V07.pdf, d.d. 21 juni 2024;
- Rapport 0-CB-01 Constructieberekening 24072023, d.d. 26 september 2023.