



Haarlem

Gemeente Haarlem, Veiligheid, Vergunningen en Handhaving

Afdeling Omgevingsvergunning

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Westergracht Vastgoed BV
t.a.v. L.H. Prins
Elswoutlaan 20
2051AE Overveen

Datum **06 MEI 2015**
Ons kenmerk 2014-08468
Planbeoordelaar de heer A.A. Antonisse
Kopie aan m.post@soetersvaneldonk.nlbag-beheer@haarlem.nl
Bijlage(n) Omgevingsvergunning
Onderwerp Begeleidende brief bij omgevingsvergunning Wabo

Geachte heer Prins,

U heeft op 18 december 2014 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen van de kelder, gedeelte begane-grond/ eerste verdieping, tweede en derde verdieping van het voormalige expeditiegebouw EKP tot parkeergarage, sportschool, woningen en casco's units t.b.v. bedrijfs- en winkelruimten op het perceel Westergracht 70 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 (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 2014-08468. 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.



Haarlem

2

Burgerlijk wetboek

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. Bijgaand ontvangt u 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 de afdeling Dienstverlening. Bereikbaar van maandag tot en met vrijdag van 8.30 uur tot 16.30 uur op telefoonnummer 14023 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 2014-08468 te vermelden. Hierdoor kunnen wij u sneller van dienst zijn.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Haarlem,


Mevrouw mr. H.H.T. de Boer
afdelingshoofd Omgevingsvergunning



Haarlem

Gemeente Haarlem, Veiligheid, Vergunningen en Handhaving

Afdeling Omgevingsvergunning

OMGEVINGSVERGUNNING

Reguliere procedure

Datum **06 MEI 2015**
Ons kenmerk 2014-08468
Bijlage(n) 1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij dit besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 18 december 2014 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van de kelder, gedeelte begane-grond/ eerste verdieping, tweede en derde verdieping van het voormalige expeditiegebouw EKP tot parkeergarage, sportschool, woningen en casco units t.b.v. bedrijfs- en winkelruimten op het perceel Westergracht 70 te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2014-08468.

BESLUIT

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

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

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

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

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 1 en 2 Wabo om af te wijken van van artikel 3 lid 1, onder c van het "Uitwerkingsplan EKP" juncto artikel 4, lid 1 onder d van het bestemmingsplan "Pijlsaan e.o" en artikel 5, lid 1 van het "Uitwerkingsplan EKP" met gebruikmaking van artikel 4, lid 2 onder a van het bestemmingsplan "Pijlsaan e.o." en artikel 4, lid 3 BOR bijlage II.



Haarlem

2

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.
- Installatie berekeningen en tekeningen.

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 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 Haarlem,

Mevrouw mr. H.H.T. de Boer
afdelingshoofd Omgevingsvergunning



Haarlem

3

BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvrager

Op 18 december 2014 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen. Het betreft een verzoek van:

Westergracht Vastgoed BV
t.a.v. L.H. Prins
Elswoutlaan 20
2051AE Overveen

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het verbouwen van de kelder, gedeelte begane-grond/ eerste verdieping, tweede en derde verdieping van het voormalige expeditiegebouw EKP tot parkeergarage, sportschool, woningen en casco units t.b.v. bedrijfs- en winkelruimten op het perceel Westergracht 70 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 activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, 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



Haarlem

4

beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen.

Verlengen beslistermijn

Op 24 maart 2015 hebben wij op grond van artikel 3.12, lid 8 Wabo besloten de termijn waarop een beslissing moet worden genomen op de aanvraag omgevingsvergunning eenmalig met maximaal zes weken te verlengen. Het besluit is op 27 maart 2015 gepubliceerd.

Procedure

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

- 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;
- 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 bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving (hbo@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2014-08468;
- 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 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.
- Met de uitvoering van werkzaamheden waar aanvullende constructietekeningen en/of -berekeningen aan ten grondslag liggen mag niet worden begonnen voordat de medewerker constructie van bureau Planbegeleiding en advisering, afdeling Omgevingsvergunningen 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;
- Installaties (ventilatie, riolering etc.) technische berekeningen en tekeningen. De tekeningen en berekeningen moet u indienen bij bureau Regulering van de afdeling Omgevingsvergunning.
- Voor de start van de bouw moet er een door de Brandweer Kennemerland, sector Proactie en Preventie, goedgekeurd rapport liggen waaruit blijkt dat er een snelle en verantwoorde inzet van de Brandweer mogelijk is met behulp van brandventilatie (met behulp van zicht bij brand).
- Bij graafwerkzaamheden in de bodem moet gelet worden op de mogelijke aanwezigheid van zintuiglijk waarneembare verontreinigde bodemlagen (met o.a. minerale olie, sintels, teer, etc.). Geadviseerd wordt dergelijke lagen na afperking en analyse te verwijderen;



Haarlem

6

- Als er tijdens de bouw grond vrijkomt is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Voor informatie hierover kunt u zich wenden tot het meldpunt Bodem van de gemeente Haarlem (tel. 023-5113513 / meldpuntbodem(a)haarlem.nl);
- Indien bij graafwerkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijker wijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is hij volgens de Monumentenwet verplicht dit direct te melden (artikel 53). De melding dient te gebeuren bij bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5313135). Bij het achterwege laten van een melding zijn de artikelen 61 en 62 van toepassing.
- 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 bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving (hbo@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2014-08468;
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, indien de werkzaamheden niet gereed gemeld zijn (artikel 1.25 lid 3 Bouwbesluit 2012);
- 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 Omgevingsvergunning, Postbus 511, 2003 PB Haarlem;



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, eerste lid, 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 "Uitwerkingsplan EKP" is vastgesteld door de gemeenteraad op 23 oktober 2007 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 3 december 2009 onder nummer 2009-72489.

Het bouwplan is getoetst aan voornoemd uitwerkingsplan. De toets luidt als volgt: Op de verbeelding is het betreffende perceel aangewezen voor "Gemengde doeleinden" met de aanduiding W II en "Verkeers- en verblijfsdoeleinden". De aanduiding W II houdt in dat op de bovenste verdieping uitsluitend wonen is toegestaan.

De voor "Gemengde doeleinden" aangewezen gronden zijn in het souterrain bestemd voor o.a. parkeren (met bijhorende voorzieningen waaronder ontsluitingen), bergingen, magazijnen en opslag en op de eerste bouwlaag (begane-grond) bestemd voor detailhandel, bedrijven, maatschappelijke doeleinden, wonen, kantoren, complementaire horeca, parkeren, verblijfsgebied/passage, laad- en losruimte, bergingen, magazijnen en opslag. De verdiepingen zijn bestemd voor wonen, uitsluitend wonen in de bovenste verdieping, kantoren, maatschappelijke doeleinden, detailhandel, bedrijven, complementaire horeca, overdekt verblijfsgebied/passage, bergingen, magazijnen en opslag en parkeren. Onder maatschappelijke doeleinden zijn mede sport- en recreatieve voorzieningen ondergebracht. Echter sportscholen, fitnesscentra worden ook in de bijbehorende zoneringslijst van bestemmingsplan "Pijlsaan e.o." genoemd.

Volgens artikel 3, lid 1 onder c van het uitwerkingsplan zijn bedrijven op de verdieping toegestaan tot en met maximaal categorie 2 van de zoneringslijst behorende bij het bestemmingsplan "Pijlsaan e.o."

Volgens de zoneringslijst valt een sportschool, fitnesscentra groter dan 300 m² in zoneringscategorie 3, hetgeen strijdig is.

Volgens artikel 4 toepassing van de zoneringslijst van het bestemmingsplan "Pijlsaan e.o." is maximaal cat. 2 voor bedrijven in het uitwerkingsgebied toegestaan (art.4, lid 1, onder d). In lid 2 onder a zijn burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen voor vestigingen genoemd in categorie 3 van de zoneringslijst, indien de vestigingen minder bezwaarlijk zijn dan op basis van de toegestane hindercategorie mag worden verwacht, zodanig dat de vestiging in de betreffende zone alsnog aanvaardbaar is.



De vrijstelling kan slechts worden verleend, nadat uit het hieromtrent ingewonnen advies van de gemeentelijke afdeling Milieu is gebleken of en in hoeverre de desbetreffende vestiging zal kunnen voldoen aan de krachtens de milieuwetgeving te stellen eisen. Voor de sportschool is een milieumelding gedaan ingevolge het activiteitenbesluit.

De aanvrager heeft een onderbouwing aangeleverd (zie bijlage 4 - onderbouwing Milieuklasse)).

De twee toegangstrappen ten behoeve van de entree van het gebouw overschrijden de bebouwingsgrens en zijn gelegen in de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden", hetgeen strijdig is met artikel 4, lid 1 van het "Uitwerkingsplan EKP" daar de trappen ten behoeve zijn voor de bestemming "Gemengde doeleinden".

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 3, lid 1 onder c van de voorschriften behorende bij het "Uitwerkingsplan EKP" juncto artikel 4, lid 1 onder d van het bestemmingsplan "Pijlslaan e.o." en artikel 5, lid 1 van de voorschriften behorende bij het "Uitwerkingsplan EKP".

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 van deze beschikking.

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

Archeologisch bestemmingsplan

Daarnaast geldt ter plaatse het "Facetbestemmingsplan Archeologie", vastgesteld door de Gemeenteraad op 25 juni 2009, onder nummer 2009-119646.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming categorie 5. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 2.2 van de voorschriften behorende bij dit bestemmingsplan.

Hierin is bepaald dat binnen deze bestemming voor bodemversturende activiteiten van meer dan 10000 m³ en dieper dan 30 cm een archeologisch rapport moet worden overgelegd.

Bij het voorliggende bouwplan vinden wel bodemversturende activiteiten plaats. Deze zijn echter minder dan toegestaan. Er hoeft daarom geen archeologisch rapport te worden overgelegd.

Hiermee is de bouwactiviteit niet in strijd met dit bestemmingsplan.

Welstand

De vergunningaanvraag is ter beoordeling voorgelegd aan de secretaris van de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit.

Die heeft de aanvraag getoetst aan de nota ruimtelijke kwaliteit.



Samengevat luidt het advies als volgt:

Het bouwplan is akkoord nu het ontwerp voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria voor gebiedsdeel "Bijzondere Bebouwing" ten aanzien van gevelwijzigingen, open-gesloten-verhouding in het gevelvlak en gelet op materiaalgebruik en detaillering.

Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, is niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwbesluit

De activiteit bouwen is door de brandweer Kennemerland getoetst aan de brandveiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012. Volgens de brandweer Kennemerland voldoet het bouwplan aan het Bouwbesluit 2012, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarde:

Voor de start van de bouw moet een door de brandweer Kennemerland goedgekeurd rapport liggen waaruit blijkt dat er een snelle en verantwoorde inzet van de brandweer mogelijk is met behulp van brandventilatie (met behulp van zicht op de brand).

NB.

Het brandcompartiment van de stallingsruimte in de kelder is groter dan 3000 m². Om het repressief optreden van de brandweer mogelijk te maken zou er in overleg met bureau Nieman gekeken worden naar een oplossing in brandventilatie. Er zijn voor de brandweer geen extra voorzieningen bedacht die een snelle en verantwoorde repressieve inzet voor een brand mogelijk maakt. Brand in een ondergrondse parkeergarage verlangt een snelle repressieve inzet van de brandweer. We verwachten dat we te maken krijgen met een volledige ontwikkelde compartimentsbrand groter dan 3000 m² die waarschijnlijk door de brandweer moeilijk tot niet te bestrijden zal zijn. Gezien de locatie, de opbouw (winkels met daarboven wonen, sportschool en bedrijfsruimten) is dit absoluut geen wenselijke situatie.

De activiteit voldoet aan de overige voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning onder voorwaarden c.q. voorschriften op deze grond worden verleend.

Bouwverordening

Parkeren

De activiteit bouwen is voorgelegd aan de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer en is getoetst aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening inzake parkeren.

Samengevat luidt het advies als volgt:

De Haarlemse bouwverordening (art. 2.5.30 lid 1) verlangt dat: indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij een gebouw hoort. Om de omvang te bepalen wordt gebruik gemaakt van de tabel parkeernormen uit bijlage 13.



Het bouwplan betreft het verbouwen van het expeditiegebouw EKP tot parkeergarage, sportschool, woningen, winkel- en bedrijfsunits. Aanvrager heeft een parkeerbalans opgesteld in het verkeerskundige rapport van Rho-adviseurs van 29 juli 2014 aangevuld met het memo van 16 april 2015, waarin een overzicht is verstrekt van het gebruik van de vierkante meters verspreid over de gebouwdelen A+B. Het totaal van de aanvraag wijkt op een aantal onderdelen af van de parkeerbalans uit het verkeerskundig rapport. Het programma is door de gemeente opnieuw berekend in de spreadsheet 20150430 "Parkeerbehoefte Westergracht EKP". Hoewel de woningen klein in afmeting zijn beschikken ze over zelfstandige voorzieningen. Om die reden worden ze in de jurisprudentie als volwaardige woningen beoordeeld. Rekeninghoudend met de differentiatie in aanwezigheid van de verschillende functies bedraagt de behoefte aan parkeerplaatsen voor het gehele EKP-complex (A en B) 291 parkeerplaatsen. Het plan voorziet in 391- 4 (t.b.v. winkelwagenstalling) = 387 parkeerplaatsen op maaiveld en 81 parkeerplaatsen in een parkeergarage. Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer positief.

De activiteit voldoet aan de (overige) voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening (nummer 54 / 1 oktober). Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

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.

In deze beschikking zijn voor de activiteit bouwen voorschriften opgenomen.

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, 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 "Uitwerkingsplan EKP" die staat beschreven bij de overwegingen van de activiteit bouwen van deze beschikking merken wij op dat de aangevraagde activiteit in strijd is met de artikel 3, lid 1 onder c van de voorschriften behorende bij het "Uitwerkingsplan EKP" juncto artikel 4, lid 1 onder d van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan "Pijlslaan e.o." en artikel 5, lid 1 van de voorschriften behorende bij het "Uitwerkingsplan EKP". Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren. Medewerking is voor wat de milieuzonering van categorie 2 naar 3 op grond van artikel 4, lid 2 onder a van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan "Pijlslaan e.o" mogelijk met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a sub 1 Wabo.



Haarlem

11

De overschrijding van de bebouwingsgrens ten behoeve van de toegangstrappen is op grond van artikel 2.7 Bor en artikel 4, lid 3 van bijlage II Bor mogelijk met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2 Wabo.

Over de relatie tussen de aangevraagde activiteit en deze uitzonderingsgrond merkt de afdeling Ruimtelijk Beleid, team Stedenbouw en planologie het volgende op: Op basis van de per brief d.d. 17 februari 2015 aangeleverde nadere onderbouwing van de inpasbaarheid van de functie sportschool/fitnesscentrum (referentie 2015/MV/0005) kan worden ingestemd met deze functie aan de Westergracht 70.

Aanvullend zij vermeld dat met de overschrijding van de bebouwingsgrens ten behoeve van de toegangstrappen geen negatieve effecten op de directe omgeving te verwachten zijn.

Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de afdeling Ruimtelijk Beleid positief.

Gelet op het bovenstaande kan de omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a sub 1 en 2 Wabo op deze grond worden verleend.

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. 18 december 2014;
- Acht tekeningen nrs. AB -100-bestaand, AB-199-bestaand, AB-200-bestaand, AB-201-bestaand, AB-202-bestaand, AB-203-bestaand, AB-301-bestaand, allen d.d. 17-12-2014 en AB-401-bestaand d.d. 15-12-2014;
- Veertien tekeningen nrs. AB-100-nieuw (d.d. 2-2-2015), AB-199-nieuw (d.d. 15-4-2015), AB-200-nieuw (d.d. 15-4-2015), AB-201-nieuw (d.d. 2-2-2015), AB-202-1-nieuw (d.d. 2-2-2015), AB-202-2-nieuw (d.d. 2-2-2015), AB-203-1-nieuw (d.d. 2-2-2015), AB-203-2-nieuw (d.d. 2-2-2015), AB-301-nieuw (d.d. 15-4-2015), AB-401-nieuw (d.d. 17-12-2014), AB-701 (d.d. 17-12-2014), AB-901 (d.d. 2-2-2015), AB-903 (d.d. 2-2-2015), traptekening (d.d. 2-2-2015);
- Onderbouwing Milieuklasse d.d. 17-2-2015;
- Brandveiligheidsadvies t.b.v. wonen, bedrijfsruimte en sport, ref. Az120233adAO.sbr, d.d. 17-2-2015;
- UPD Brandveiligheidsinstallaties , parkeergarage, ref. Uz120233ad.pg.wka, d.d. 17-4-2015;
- UPD Brandveiligheidsinstallaties, bedrijfsruimten, ref. Uz120233ad.br.wka , d.d. 17-4-2015;
- UPD Brandveiligheidsinstallaties , sportcentrum, ref. Uz 120233ad.fff.wka, d.d. 17-4-2015;
- Document Parkeerbehoefte d.d. 30-4-2015;
- Memo Parkeerbalans, d.d. 16-4-2015;
- Quicksan verkeer en parkeren, d.d. 29-7-2014;
- Rapportage Bouwbesluit, d.d. 2-2-2015;
- Ontwerpberekening nr. 11063-2001, d.d. 2-2-2015;
- Kleur- en materiaalstaat, d.d. 2-2-2015;
- Foto's, d.d. 17-12-2014;
- Asbestinventarisatie type A, projectnr. 126237.02, d.d. 2-5-2013;
- Asbestinventarisatie type A, projectnr. 126237.01, d.d. 3-5-2013;
- Documentenlijst d.d. 20-4-2015.