



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 **13 MRT 2017**  
Ons kenmerk 2016-09020  
Planbeoordelaar de heer P. de Waard  
Kopie aan djacco.vandenbosch@commonaffairs.nl bag-beheer@haarlem.nl, vrk-olo@vrk.nl  
Bijlage(n) Omgevingsvergunning  
Onderwerp Begeleidende brief bij omgevingsvergunning Wabo

Geachte heer Kleinjan,

U heeft op 23 december 2016 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen en uitbreiden van het bestaande EKP gebouw (gebouw 8 Plaza West) op het perceel kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie I nummer 5555, plaatselijk bekend Menno Simonszweg 208, 210 en 212 en Menno Simonszplein 8 t/m 76 (even en oneven) 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 2016-09020. 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](http://www.haarlem.nl/mededelingen) en op [www.officielebekendmakingen.nl](http://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](mailto: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 2016-09020 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 **13 MRT 2017**  
Ons kenmerk 2016-09020  
Bijlage(n) 1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij dit besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 23 december 2016 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen en uitbreiden van het bestaande EKP gebouw (gebouw 8 Plaza West) op het perceel kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie I nummer 5555, plaatselijk bekend Menno Simonszweg 208, 210 en 212 en Menno Simonszplein 8 t/m 76 (even en oneven) te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2016-09020.

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

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2 Wabo, op grond van artikel 2.7 Bor om af te wijken van artikel 8 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.
- Bouwveiligheidsplan.



Haarlem

2

### **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.

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 23 december 2016 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het verbouwen en uitbreiden van het bestaande EKP gebouw (gebouw 8Plaza West) op het perceel kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie I nummer 5555, plaatselijk bekend Menno Simonszweg 208, 210 en 212 en Menno Simonszplein 8 t/m 76 (even en oneven) 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, 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 2016-09020;
- 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 sorteerbehoefte 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 2016-09020;
- Met de uitvoering van werkzaamheden waar constructietekeningen en/of -berekeningen aan ten grondslag liggen mag u niet beginnen voordat de medewerker constructie van team Advies & Ondersteuning van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben;



- Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat vergunninghouder een bouwveiligheidsplan bij team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft ingediend en dit bouwveiligheidsplan door het team is goedgekeurd;

-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;

- 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;

Uit de aanvraag blijkt (vooralsnog) onvoldoende dat er aan de brandveiligheidsvoorschriften wordt voldaan. Ik adviseer u de vergunning op basis van de ingediende stukken af te geven, indien kan worden voldaan aan de voorwaarden die ik heb beschreven in mijn rapportage.

- De parkeerkelder van blok 8 wordt verbonden met blok 7. De brandveiligheidsinstallaties moeten overeenkomen met het totale brandveiligheidsplan voor alle met elkaar verbonden parkeerblokken.

- Het definitieve ontwerp van de buitenruimte en de uiteindelijke bluswatervoorzieningen (brandkranen en/of bluswaterbronnen) bepalen op welke wijze de brandweer bij blok 8 kan optreden. Voorzieningen als een brandweeringang en droge blusleiding (DBL) zullen hierop aangepast moeten worden.

- droge blusleiding: afhankelijk van het definitieve ontwerp van de buitenruimte, beschikbare brandkranen en opstelplaatsen moet mogelijk een DBL toegepast worden.

- Bluswatervoorziening: afhankelijk van het definitieve ontwerp van de buitenruimte, beschikbare brandkranen en opstelplaatsen moet mogelijk een alternatieve brandkraan toegepast worden.





## Haarlem

7

- Brandweeringang: afhankelijk van het definitieve ontwerp van de buitenruimte, beschikbare brandkranen en opstelplaatsen moet een brandweeringang beschikbaar zijn.
- Bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten: afhankelijk van het definitieve ontwerp van de buitenruimte, beschikbare brandkranen en opstelplaatsen moet de bereikbaarheid van het plangebied uitgewerkt worden.
- Opstelplaatsen voor brandweervoertuigen: afhankelijk van het definitieve ontwerp van de buitenruimte, beschikbare brandkranen en rijbanen moeten opstelplaatsen aangelegd worden.
- Hulp bij ontruiming bij brand: de gebruikers van blok 8, met uitzondering van woningen, moeten een ontruimingsplan opstellen.



## **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 bestemming "Gemengd - 6". Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 8 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

Het bouwplan is getoetst aan het bestemmingsplan en de toets luidt als volgt:

De voor 'Gemengd 6' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

##### **Souterrain**

a. parkeervoorzieningen, laad- en losruimte, opslag.

##### **Begane grond**

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

b. detailhandel, dienstverlening, bedrijf t/m categorie b; kantoor, praktijkruimte, atelierruimte, maatschappelijk overeenkomstig artikel 11.1 onder a, recreatie en sport;

c. horeca t/m categorie 2;

d. 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**

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

b. uitsluitend wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast ter plaatse van de aanduiding 'wonen';

c. wonen is uitgesloten ter plaatse van de aanduiding 'wonen - uitgesloten', met uitzondering van de bovenste verdieping, waar uitsluitend wonen is toegestaan;

d. detailhandel, bedrijven t/m cat b, kantoren, praktijkruimte, atelierruimte, maatschappelijk overeenkomstig artikel 11.1 onder a, recreatie en sport;

e. horeca t/m categorie 2.



## Haarlem

9

### Bouwregels

De maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt 20 meter.

### Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 26 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bvo met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- c. het totaal aan bvo detailhandel mag niet meer bedragen dan 8000 m<sup>2</sup>, waarvan maximaal 4000 m<sup>2</sup> voor twee supermarkten waarbij de grootste supermarkt niet groter mag zijn dan 2.700 m<sup>2</sup> bvo;
- d. het totaal aan bvo kantoor mag niet meer bedragen dan 13000 m<sup>2</sup>;
- e. het totaal aan bvo bedrijven mag niet meer bedragen dan 21000 m<sup>2</sup>.

### *Strijdigheden:*

- De bouwhoogte van het bouwplan bedraagt 22 meter. Hiermee wordt maximaal toegestane bouwhoogte overschreden.
- Ter plaatse geldt de functieaanduiding 'wonen uitgesloten. In artikel 8.1.3 onder c van de regels van het bestemmingsplan is wonen uitgesloten met uitzondering van de bovenste verdieping, waar wonen is toegestaan. In het gebouw wordt op derde verdieping, waar reeds twee extra studio's gerealiseerd.

Binnenplanse ontheffing is mogelijk voor de overschrijding van de voorgeschreven maten met 10 %, met toepassing van de in artikel 27 opgenomen algemene afwijkingsregels:

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van: a. de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%;
2. Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning als genoemd in lid 1 voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van: a. het straat- en bebouwingsbeeld; b. de verkeerssituatie ter plaatse; c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden; d. de brandveiligheid en rampenbestrijding; e. cultuurhistorische waarden.

Het bestemmingsplan bevat geen ontheffingsmogelijkheid voor het wonen op een andere verdieping dan de bovenste verdieping.

Ontheffing is alleen mogelijk met een buitenplanse ontheffing (kruiemelgeval) als bedoeld in artikel 4 onder 9 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht met toepassing van artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 2 van de Wabo.”



De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 8.1.3 onder c 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 2 Wabo, op deze grond wel 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 vergunningaanvraag is beoordeeld door de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit in haar vergadering van 14 februari 2017.

De commissie heeft het ontwerp getoetst aan de algemene ruimtelijke kwaliteitscriteria. De commissie is van oordeel dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van het ter plaatse stedelijke interieur. Het bestaansrecht van het gebouw omvat meer dan het eigen functioneren. De vormgeving van het gebouw is begrijpelijk. Het gebouw kan op grond van zijn verschijningsvorm in de tijd worden geplaatst en een verwijzing naar het verleden is zorgvuldig gebruikt. Helderheid en complexiteit verhouden zich op een evenwichtige wijze tot elkaar en het karakter van het gebouw wordt ondersteund door het gekozen materiaal- en kleurgebruik.

De commissie adviseert daarom positief over het plan." Hiermee voldoet het plan aan de redelijk eisen van welstand.

### **Bouwbesluit**

#### *Brandveiligheid*

De activiteit is voorgelegd aan de brandweer en is getoetst aan de brandveiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De brandweer heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Het advies luidt als volgt:

"Uit de aanvraag blijkt (vooralsnog) onvoldoende dat er aan de brandveiligheidsvoorschriften wordt voldaan. Ik adviseer u de vergunning op basis van de ingediende stukken af te geven, indien kan worden voldaan aan de voorwaarden die ik heb beschreven in mijn rapportage.

Onderstaand vindt u een samenvatting van de belangrijkste opmerkingen en voorwaarden:



- De parkeerkelder van blok 8 wordt verbonden met blok 7. De brandveiligheidsinstallaties moeten overeenkomen met het totale brandveiligheidsplan voor alle met elkaar verbonden parkeerblokken.
- Het definitieve ontwerp van de buitenruimte en de uiteindelijke bluswatervoorzieningen (brandkranen en/of bluswaterbronnen) bepalen op welke wijze de brandweer bij blok 8 kan optreden. Voorzieningen als een brandweeringang en droge blusleiding (DBL) zullen hierop aangepast moeten worden.”

De gestelde voorwaarden zijn rechtstreeks, als voorschriften, in de vergunning opgenomen en daarmee voldoet de activiteit aan de genoemde brandveiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012.

### *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 wordt voldaan 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*

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

“De Haarlemse bouwverordening (art. 2.5.30 lid 1) en de beleidsregels parkeren 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 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.

De aanvrager betreft het aanpassen van het bestaande gebouw, passend binnen de voor de gehele ontwikkeling van het EKP-terrein opgestelde ruimtelijke onderbouwing



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.

De ontwikkeling voorziet in de eindfase in een totaal van 739 parkeerplaatsen waarvan 119 privéstellingsplekken en 738 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen. Het parkeergebouw zelf veroorzaakt geen behoefte aan parkeerplaatsen, maar faciliteert de andere gebouwdelen van deze ontwikkeling. Het bouwplan voldoet hiermee aan de parkeernorm.

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.

#### *Overige voorschriften bouwverordening*

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

#### CONCLUSIE

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

### **Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**

#### INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c 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 artikel 25 van de bij dit bestemmingsplan behorende voorschriften. Deze strijdigheid kan niet worden opgelost met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking.

Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren. Medewerking is echter op grond van artikel 2.7 Bor en artikel 4 onder 9 van bijlage II Bor mogelijk met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a sub 2 Wabo.

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 gebouw 8 van het project Plaza west. Deze aanvraag vormt samen met de al vergunde gebouwen 1,5 en 6 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.

De aanvraag omvat de verbouwing van het bestaande EKP gebouw en betreft grofweg een drie tal delen:

1. Een nieuwe voorbouw als 'markthal' aan de Oostzijde t.b.v. de commerciële ruimtes (incl. rolpaden vanuit de kelder naar de passage voor de supermarkt)
  2. Een nieuwe aanbouw aan de spoor zijde t.b.v. de expeditieruimtes (met nieuwe vluchtrappenhuizen)
  3. Een tweetal opbouwen met appartementen als 'strandhuisjes' op het dak.
- Daarnaast worden er een beperkt aantal aanpassingen gedaan aan het bestaande gebouw, zo worden de bestaande gevels schoongemaakt en verfraait met metalen frames, nieuwe hekwerken, luifels en panelen geplaatst een nieuwe lift t.b.v. de woningen geplaatst en een extra vluchtrap vanuit de kelder geplaatst.

Gebouw 8 is niet direct passend in het bestemmingsplan omdat de nok van de strandhuisjes 22 meter bedraagt. Voor deze strijdigheid is in het bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om 10% af te kunnen wijken voor de bouwhoogte. Bij toepassing van de vrijstellingsmogelijkheid dient getoetst te worden of geen onevenredige aantasting plaatsvindt 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.

Naast de strijdigheid ten aanzien van de hoogte zijn ook de studio's op de derde verdieping in strijd. Dit omdat voor gebouw 8 alleen wonen op de bovenste verdieping is toegestaan.

#### OVERWEGINGEN / MOTIVERING



## Haarlem

14

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.

### *Het straat- en bebouwingsbeeld*

De hoogte overschrijding heeft betrekking op de kapjes van de strandhuisjes op gebouw 8. De strandhuisjes zijn onderdeel van het totaalontwerp en dragen bij aan de bijzondere uitstraling van het gebouw. Door de positie van de huisjes zullen deze beperkt zichtbaar zijn vanuit de straten in het projectgebied. Van grotere afstand zijn de strandhuisjes zichtbaar en dragen bij aan de herkenbaarheid van het Plaza west project.

### *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 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.

### *Wonen is gewenst*

In het Uitwerkingsplan EKP is aangegeven dat minimaal 210 woningen gewenst zijn. Dit aantal is opgenomen omdat ten tijde van de planontwikkeling het bouwen van kantoren lucratiever was en er een groot risico bestond op een monofunctionele invulling van het gebied. Daarnaast was er toen ook al een schaarste op de woningmarkt. Gemeente Haarlem heeft een flinke woningbouwopgave. Tot 2025 moeten er 7.500 woningen worden gebouwd om aan de toenemende vraag te kunnen voldoen. Twee extra studio's, naast de strandhuisjes op het dak zijn in dat licht dan ook niet bezwaarlijk.





## Haarlem

15

Vanuit stedenbouw wordt geadviseerd mee te werken aan de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid die het bestemmingsplan biedt ten aanzien van de hoogte. Vanuit planologie worden de woningen op de verdieping als wenselijk gezien. Op dit punt wordt geadviseerd mee te werken aan een buitenplanse afwijkingsmogelijkheid.”

### 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. 23 december 2016;
- Toelichting indiening omgevingsvergunning gebouw 8;
- Tekening N-301: doorsnede AA en BB d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-400: Gevelaanzichten zwart-wit (detailaanduidingen) d.d. 16-12-2016;
- Tekening B-200: bestaande situatie (AB-100, A-199, AB-200;AB-201,AB-202, AB-203, B-204, AB-301, AB-401 )d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-100: situatietekening, nieuwe situatie d.d. 21-12-2016;
- Tekening N-902: kleur en materiaalstaat d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-400: Gevelaanzichten in kleur d.d. 16-12-2016;
- Constructieberekening Viro-rapport 13805-2001 d.d. 20-12-2016;
- Brandveiligingsconcept stallingsgarage (blok 7) d.d. 11-07-2016;
- Tekening N-302: Doorsneden CC, DD, EE d.d. 16-12-2016;
- Tekening N-994: hoofdleidingen Gas, water en electra d.d. 20-12-2016;
- Document N-991: Rapportage Bouwbesluittoets Deerns;
- Tekening N-201A: plattegrond eerste verdieping d.d. 27-01-2017;
- Tekening N-202A: plattegrond tweede verdieping d.d. 27-01-2017;
- Tekening N-203A: plattegrond derde verdieping d.d. 27-01-2017;
- Tekening N-204A: Tekening vierde verdieping d.d. 23-01-2017;
- Tekening N-200A: plattegrond begane grond d.d. 27-01-2017;
- Tekening N-205A: Dakaanzicht d.d. 27-01-2017;
- Tekening N-199A: plattegrond kelder d.d. 23-01-2017;
- Tekeningblad N-999: Renvooi d.d. 27-01-2017;
- Brandveiligheidsadvies Nieman: herinrichting EKP-gebouw d.d. 17-4-2015;
- Tekening N-700: principedetails d.d. 13-02-2017;
- Memo 130916 Rho-adviseurs: parkeerbehoefte d.d. 08-03-2017;
- Document concept fasering parkeren;
- Document parkeerbehoefte.