



Haarlem

Hoofdafdeling Dienstverlening, Veiligheid & Vergunningen

Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving

## ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

### Uitgebreide procedure

Datum  
Ons kenmerk 2017-05054  
Bijlage(n) 1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij dit besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 4 juli 2017 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de transformatie van het kantoorpand naar 111 appartementen en commerciële ruimten en het optoppen met één bouwlaag op het perceel Surinameweg 11 te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2017-05054.

#### ONTWERPBESLUIT

Burgemeester en wethouders zijn, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10, 2.12, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voornemens de omgevingsvergunning te verlenen.

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

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

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

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo om af te wijken van artikel 5 van de voorschriften van het bestemmingsplan “Schalkwijk Midden”;

#### 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;

Met de uitvoering van werkzaamheden waar 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.

**Ter inzagelegging en mogelijkheid om zienswijzen in te dienen**

De ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende relevante stukken worden, op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, vanaf datum ter inzage gelegd.

U kunt de stukken inzien in de publiekshal in de Raakspoort, Zijlvest 39 te Haarlem. De publiekshal is geopend op werkdagen van 9.00 uur tot 16.00 uur. Op donderdag van 9.00 uur tot 20.00 uur. Gedurende de termijn van ter inzagelegging kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen.

De gemeente betreft uw zienswijzen bij het nemen van een definitief besluit.

U kunt uw zienswijzen schriftelijk indienen bij: het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem, t.a.v. de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving Postbus 511, 2003 PB Haarlem.

Uw brief moet voorzien zijn van:

- (1) uw naam en handtekening,
- (2) uw adres,
- (3) de datum waarop u de brief verzendt,
- (4) een omschrijving van het voorgenomen besluit en
- (5) uw inhoudelijke zienswijzen.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om uw zienswijzen mondeling in te dienen. Dit kan alleen op afspraak. U kunt hiervoor een afspraak maken met de behandelend ambtenaar via het algemene telefoonnummer van de gemeente Haarlem: 14 023.

Wij willen u erop attenderen dat alleen degene die tijdig zienswijzen heeft ingediend en (daarnaast) belanghebbend is, tegen het uiteindelijke besluit beroep kan aantekenen.

Met vriendelijke groet,

Team Advies & Ondersteuning

**Deze brief is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend**

## **BIJLAGE 1: PROCEDUREEL**

### **Gegevens aanvraag**

Op 4 juli 2017 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: de transformatie van het kantoorpand naar 111 appartementen en commerciële ruimten en het optoppen met één bouwlaag.

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.

### **Ter inzage legging**

De aanvraag en de ontwerpbesikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht van datum ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbesikking of de adviezen indienen bij college van burgemeester en wethouders van Haarlem, postbus 511, 2003 PB Haarlem.

**Procedure**

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

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

**Kostenverhaal**

De verhaalbare kosten zijn anderszins verzekerd, middels een anterieure overeenkomst welke op 29 november 2017 is ondertekend door de ontwikkelaar Certitudo en de gemeente Haarlem. De ontwikkelaar draagt alle kosten voor de uitvoering van dit project.

## **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 2017-05054;
- 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 krachtens die regeling 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 sorteerbeoordrijf 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 2017-05054;
- Met de uitvoering van werkzaamheden waar constructietekeningen en/of -berekeningen aan ten grondslag liggen mag u niet beginnen voordat de medewerker constructie van team Advies & Ondersteuning van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben;

- Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat vergunninghouder een veiligheidsplan als omschreven in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012 bij team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft ingediend en dit veiligheidsplan door het team is goedgekeurd'
- Indien grond van de locatie wordt afgevoerd en elders wordt hergebruikt, moet hierbij worden voldaan aan de regels van het Besluit bodemkwaliteit. Indien bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen - anders dan beschreven in de bodemonderzoekrapporten - moet de vergunninghouder dit direct melden bij het meldpunt Bodem van de gemeente Haarlem op 023-5113513 of meldpuntbodem@haarlem.nl
- Met de uitvoering van werkzaamheden waar aanvullende constructietekeningen en/of -berekeningen aan ten grondslag liggen mag niet worden begonnen voordat de medewerker constructie van Team Advies & Ondersteuning, afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben. De vergunninghouder dient hiertoe ten minste drie weken voor de aanvang van de desbetreffende constructiewerkzaamheden (detail) berekeningen en tekeningen aan te leveren bij de medewerker constructie;

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

- de ontwikkelaar en beheerder moet zich inspannen om het inbandige fietsparkeren te voorzien van een goede bereikbaarheid en bruikbaarheid, zodat voldaan wordt aan de plotregels behorende bij het ontwikkelkader Schalkwijk midden:
  - Alle functies hebben een kwalitatief hoogwaardige fietsenberging op eigen terrein.
  - Per 25 m<sup>2</sup> bvo wordt er 1 fietsparkeervoorziening inbandig gerealiseerd.

## **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 “Schalkwijk Midden” (BP9080004) is vastgesteld door de gemeenteraad op 6 juni 2013, onder nummer 2013/132703.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming “Gemengd - 5”. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 5 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan. Het bouwplan is qua gebruik in strijd met artikel 5.1 omdat het gebruik als woonruimte niet is toegestaan. Wonen wordt zelfs expliciet uitgesloten in artikel 5.3 lid a sub 2.

Verder is het bouwwerk in strijd met de maximale bouwhoogtes volgens de verbeelding.

Voor de langsvolumes is een bouwhoogte van 17 meter toegestaan. Door het "optoppen" van de langsvolumes ontstaat er een nieuwe bouwhoogte van 21 meter. Dit is in strijd met artikel 5.2.1. sub c omdat de maximaal toegestane bouwhoogte van 17 meter wordt overschreden.

Voor het dwarsvolume is een bouwhoogte van 21 meter toegestaan. Op dit dwarsvolume wordt een dakterras gerealiseerd. Door het hekwerk van het dakterras wordt de maximale toegestane bouwhoogte van 21 meter overschreden. Dit is eveneens in strijd met artikel 5.2.1 lid c.

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 5 van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan “Schalkwijk Midden”. 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 3 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:

*“Het ontwerp is beoordeeld door de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit in haar vergadering van 29 augustus 2017. Die heeft het ontwerp getoetst aan de nota ruimtelijke kwaliteit, na ingewonnen advies van de voorzitter van het regieteam. Samengevat luidt het advies akkoord nu het ontwerp voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria voor gebiedsdeel Divers ten aanzien van ingrepen in het daklandschap, gevelwijzigingen, open-sloten-verhouding in het gevelvlak, alsmede gelet op materiaalgebruik en detaillering.”*

### **Bouwbesluit**

#### *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*

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. De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

### **Bouwverordening**

#### *Parkeren*

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

*“De Haarlemse bouwverordening (art. 2.5.30 lid 1) 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 van de bouwverordening.*



*Het bouwplan betreft de transformatie van kantoorpand naar 111 appartementen en 301 m<sup>2</sup> commerciële ruimtes. Op basis van de gemeentelijke parkeernormen geldt een benodigde parkeercapaciteit van 158 parkeerplaatsen (zonder dubbelgebruik). Ondergronds is een parkeergarage met 108 parkeerplaatsen voorzien.*

*Bureau Spark heeft de behoefte aan parkeerplaatsen voor het bouwplan geanalyseerd. Langs drie verschillende invalshoeken wordt aangetoond waarom zou mogen worden afgeweken van de standaard parkeernormen uit de Haarlemse bouwverordening. Met deze benaderingen wordt aangetoond dat het hanteren van een iets lagere parkeernorm redelijk is. In de inleiding op de tabel parkeernormen is in het beleid vastgelegd dat per bouwplan maatwerk en een individuele beoordeling mogelijk is. Daarvoor is een goede onderbouwing nodig. Deze onderbouwing is door het rapport van Spark geleverd. Buiten beoordeling is gebleven de mobiliteitsmaatregelen zoals beschreven in hoofdstuk 3.4, omdat er op grond van de in de hoofdstukken 3.1 t/m 3.3 al voldoende onderbouwing wordt geleverd waarom de 108 bestaande parkeerplaatsen volstaan.”*

#### *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. Afdeling Bodem is akkoord met het afgeven van de omgevingsvergunning.”*

#### 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 “Schalkwijk Midden” die staat beschreven bij de overwegingen van de activiteit bouwen van deze beschikking merken wij op dat de aangevraagde bouwactiviteit in strijd is met de bestemming “Gemengd - 5”, artikel 5 van de bij dit bestemmingsplan behorende voorschriften.

Deze strijdigheid kan niet worden opgelost met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking. De strijdigheid valt ook niet onder de bij algemene maatregel van bestuur (Bor) aangewezen gevallen. Er zou namelijk gebruik gemaakt moeten worden van Bor, bijlage II, artikel 4 lid 1 (optopping) gecombineerd met lid 9 (functiewijziging). Volgens artikel 5 lid 1 sub c is toename van het aantal woningen niet van toepassing op artikel 4 lid 9. Echter, het toevoegen van woningen vindt ook plaats in de optopping. Daardoor kan geen gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden in het Bor.

Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren, tenzij de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De activiteit is voorgelegd aan de afdeling Ruimtelijk Beleid, team Stedenbouw en planologie. Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Het advies luidt als volgt:

### OMSCHRIJVING

*Het plan voor Surinameweg 11 is het eerste transformatieplan binnen Schalkwijk-Midden. Voor het gebied Schalkwijk Midden gelden transformatieafspraken die vastgelegd zijn met raadsbesluit 2017 / 238496 “Ontwikkelkader Schalkwijk Midden”.*

*Deze afspraken zijn in overleg met de eigenaren tot stand gekomen. Hierin is vastgelegd dat de bouwplannen onderstaande onderdelen beoordeeld worden.*

- *Past bouwplan bij de nieuwe identiteit zoals vastgelegd in het manifest*
- *Voldoet voorgesteld initiatief aan de plotregels*
- *Voldoet bouwplan aan een goede ruimtelijke ordening*
- *Past bouwplan bij het handboek van bureau ZUS*

### BEOORDELING

*Haarlem streeft naar een duurzaam, hoogwaardig stedelijk (woon)milieu. De Nota Ruimtelijke kwaliteit vormt de basis voor het kwaliteitsbeleid van Haarlem. De hoofdlijnen van het beleid zijn vervat in de 10 Gouden Regels. Het kantoorgebouw ligt in een monofunctioneel kantorengedebied welke onderdeel uitmaakt van het deel: Stad in transformatie. Daarbij hoort de Amerikaweg tot een lange lijn waarvoor een bijzonder regie geldt.*

*De bestaande kwaliteit van het gebied is op dit moment beperkt; het gebied wordt gekarakteriseerd door monofunctionele gebouwen van wisselende kwaliteit en een openbare ruimte die wordt gedomineerd door asfalt en geparkeerde auto's. Met het handboek van ZUS wordt een nieuw beeldmerk gecreëerd, een stedelijk landschap waarbinnen zich een diversiteit aan gebouwen bevindt.*

*Bij de ontwikkeling van de kavels is een minimale floor space index (FSI) als randvoorwaarde meegegeven. Bij Surinameweg is ervoor gekozen de gewenste dichtheid te realiseren door het toevoegen van een extra woonlaag bovenop het gebouw. In deze extra bouwlaag worden 12 appartementen gerealiseerd. Het gebouwvolume zal met ca. 5.000 m<sup>3</sup> (1500m<sup>2</sup> BVO) uitgebreid worden. Deze keuze wordt als positief beoordeeld aangezien hier op maaiveld ruimte ontstaat om het groene landschap te realiseren.*

*Voor een goede ruimtelijke ontwikkeling is het noodzakelijk om rekening te houden met afstanden, privacy en bezonning van de omliggende kavels. De voorgestelde ontwikkeling houdt in stedenbouwkundig opzicht voldoende rekening met de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.*

#### *PLANOLOGIE*

*Het leegstaande kantoor wordt getransformeerd naar 111 appartementen (waarvan 8 atelierwoningen) en 375 m<sup>2</sup> commerciële/vergader ruimte. De commerciële ruimte, vergaderruimtes en het dakterras worden voorzien met WIFI en wandcontactdozen. Op het dakterras worden picknicktafels en zitbanken geplaatst waar bewoners en externen kunnen verblijven en werken.*

#### *Economie*

*Transformatie van het leegstaande verouderde kantoorpand is vanuit economisch oogpunt niet bezwaarlijk. Behoud van werkfuncties in het gebied is wel belangrijk. In totaal moeten in Schalkwijk Midden 750 arbeidsplaatsenvoorzieningen gerealiseerd worden. De verdeling van dit aantal naar eigenaar is vastgelegd in de plotregels. Voor Surinameweg 11 moeten 61 arbeidsplaatsenvoorzieningen gerealiseerd worden. In de plotregels is ook vastgelegd hoe de arbeidsplaatsenvoorzieningen berekend kunnen worden.*

*In dit bouwplan wordt 301 m<sup>2</sup> commerciële- en vergaderruimte gerealiseerd. Dit komt overeen met 57 arbeidsplaatsen. De 8 atelierwoningen tellen ook mee als arbeidsplaats. In totaal worden 65 arbeidsplaatsen gerealiseerd. Er hoeft niet gecompenseerd te worden.*

#### *Woningdifferentiatie*

*Omzetting van kantoorfunctie naar woningbouw is positief. Toevoeging van woningen op deze plek in Schalkwijk is goed voor de leefbaarheid en veiligheid van het gebied. Ook komt dit tegemoet aan de grote woningvraag in Haarlem. Voor Schalkwijk is het vanuit uitgangspunt woningdifferentiatie gewenst om maximaal 30% van de woning toevoegingen in de categorie sociale huur te doen. Dit bouwplan realiseert 26 (23%) van de woningen in het sociale segment. Haarlem heeft een nieuwe woonvisie, in het kader van deze woonvisie wordt gevraagd om 70% van deze 26 woningen (= 18 woningen) onder de aftoppingsgrens te verhuren.*

*Dat is afhankelijk van de grootte van de huishoudens onder € 586,68 voor een en tweepersoonshuishoudens en € 628,76 voor huishoudens vanaf 3 personen.*

*Niet alle woningen zijn groter dan 60m<sup>2</sup>. Belangrijke voorwaarde van de plotregels is dat de kleinere woningen wel schakelbaar zijn om de toekomstbestendigheid van de woningen te bewaken. Deze kleinere woningen in dit bouwplan zijn schakelbaar.*

#### *Parkeren en ontsluiting (fiets en auto)*

*De parkeergarage en wijze van ontsluiting blijven vooralsnog gelijk, al krijgt de Antillenweg een ander karakter door het wijzigen van de weg naar een pad in het groene boslandschap. Voor de tijdelijke afwijking is dit akkoord. Na verplaatsing van het benzinstation aan de Europaweg is het gewenst dat het autoverkeer via de Europaweg het gebied verlaat. Deze gewenste eindsituatie is opgenomen in het handboek inrichtingsplan Openbare ruimte. De ondergrondse parkeervoorziening wordt ontsloten via de Europaweg, tussen de Surinameweg 2 en 4 door. De parkeervoorzieningen zijn voorzien in de reeds bestaande parkeerkelder. Een reserveparkeervoorziening is voorzien op maaiveld.*

*De fiets-parkeerplekken worden tevens voorzien in de bestaande garage en in het inrichtingsplan; totaal 153. En in de buitenruimte is rekening gehouden met aantal fietsparkeerplaatsen voor bezoekers in de buitenruimte*

#### *Duurzaamheid*

*Doelstelling is Haarlem Klimaat neutraal in 2030. Duurzame ontwikkeling is één van de speerpunten van gemeentelijk beleid. De praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw geeft de uitwerking aan de uitgangspunten van het milieuprogramma.*

*Het voormalige UWV gebouw stamt uit de laat jaren tachtig. Het gebouw dat dateert uit de laat tachtiger jaren heeft een inhaalslag te maken met betrekking tot energiezuinig gebruik. Het gebouw zal volledig gestript worden. Naast het slopen van het interieur (systeemwanden en plafonds) zullen alle gebouwgebonden installaties zoals luchtbehandeling en collectieve warmtebronnen worden gesloopt en afgevoerd. Doelstelling van initiatiefnemer is dat alle appartementen gerealiseerd worden met een energie-index lager dan 1.20, voorheen het label A. Om een energie-index <1.2 te behalen dienen er diverse bouwkundige en installatietechnische voorzieningen in het gebouw geïntegreerd te worden. Gekozen wordt dan ook voor (waar mogelijk) hoogwaardige, duurzame materialen en installaties. De huidige technische installaties zullen in zijn geheel vervangen worden door nieuwe energiezuinige installaties, dan wel aanpassingen ondergaan.*

*Vooralsnog heeft initiatiefnemer ten gevolge van de appartementen en commerciële ruimte warmtepompen opgenomen in het afbouwprogramma. Het plan voorziet in realisatie van elektrische laadpaal in de parkeergarage.*

#### *Milieu onderzoeken*

*De onderzoeken zijn beoordeeld door de specialisten van de afdeling Milieu en Milieudienst IJmond en diverse adviseurs bij gemeente Haarlem*

- *geluid: Woningen zijn geluidgevoelige bestemming in de zin van de Wet geluidhinder. Conclusies uit het onderzoek en toets aan besluit hogere waarden zijn akkoord.*
- *bodem: Er vinden geen graafwerkzaamheden plaats ten behoeve van de functiewijziging. Het betreft uitsluitend een in pandige functiewijziging en optopping van bestaand gebouw. De bodemkwaliteit voor de bestaande functies is ook acceptabel voor de beoogde woonfunctie. Voor de aanleg van het landschap is dit wel relevant. Als er grond moet worden aangebracht, dan moet die toepassingskwaliteit voldoen aan het grondstromenbeleid. Voor grondverzet geldt het Haarlems grondstromenbeleid vastgesteld in Nota bodembeheer 5-9-2013, BBV nr: STZ/MIL 2013/232071).*
- *luchtkwaliteit: De grenswaarden worden ruimschoots gerespecteerd. Conclusies uit het onderzoek zijn akkoord*
- *externe veiligheid: er loopt een hogedruk aardgasbuisleiding over het terrein van Fluor en langs de oostkant van de Amerikaweg*
- *Milieuzonering; op een afstand van ruim 100 m van de projectlocatie ligt aan de Europaweg een tankstation. Voorts bevindt zich aan de Amerikaweg een (onbemand) tankstation. Het gaat om stations zonder LPG. De afstand tussen dit tankstation en de projectlocatie bedraagt ca 40 m. Op een afstand van ca 150 m bevindt zich een ziekenhuis. Benzineservicestations zonder LPG vallen onder categorie B en ziekenhuizen vallen in categorie 2. De richtafstand tot gevoelige functies in een rustige woonwijk is 30 m. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.*
- *Flora en fauna: ontheffing in het kader van wet natuurbescherming is niet nodig.*
- *Archeologie: op basis van archeologisch beleid kan geconcludeerd worden dat archeologie geen rol speelt.*
- *Watertoets: Er is geen compensatie nodig. Advies Hoogheemraadschap Rijnland positief.*

#### *Buitenruimte*

*Door Zus (Zones Urbanes Sensibles) is een ontwerp voor de buitenruimte opgesteld. In dit ontwerp wordt uitgegaan van het behoud van de bestaande bomen en een inrichting die aansluit bij het bestaande groen in de omgeving. Bij het ontwerp van de buitenruimte zijn natuurlijke, ronde vormen het uitgangspunt. De bestaande parkeerplaatsen zijn opgeheven en de auto's zijn uit het beeld. Er worden een aantal nieuwe bomen aangeplant. Het profiel van de Surinameweg wordt vloeiend gemaakt door hier groenperken te realiseren. De nu nog afgesloten ruimte zal openbaar gemaakt worden zodat er aan de zuidzijde een loopverbinding ontstaat tussen de Surinameweg en de Amerikaweg. Deze gaat tussen nieuw aan te leggen groenperken door. Er komt een onderdoorgang waardoor de massa doorbroken, de openbare ruimte beter toegankelijk wordt en er een visuele verbinding ontstaat tussen de Surinameweg en de Amerikaweg. Het plan voorziet in speel- en zitmeubilair. Er worden kleurige bomen toegevoegd als extra laag aan de bestaande bomen. Het plot draagt ook bij aan de te realiseren pleinruimte (446 m<sup>2</sup>). In het stadsbos moeten voldoende voorzieningen aanwezig zijn voor flora en fauna.*

*Wenselijk is om aan het gebouw en in de buitenruimte nestruimte voor vleermuizen, mussen en gierzwaluwen te realiseren.*

*Bekend is dat op de oostelijke helft van het kleine braakliggende veldje recht tegenover het pompstation van Total express een unieke biotoop heeft. Verstoring van dit gebied is ongewenst; opslag van bouw materiaal is niet toegestaan. De betonnen afscheidingsrand tussen perceel Surinameweg 11 en ecologische zone moet gehandhaafd blijven.*

In het kader van de externe veiligheid is een verantwoording van het groepsrisico opgesteld. Deze dient hier, voor zover nodig, als herhaald en ingelast te worden beschouwd. Uit de verantwoording blijkt dat wij geen aanleiding zien om de omgevingsvergunning vanuit het oogpunt van externe veiligheid te weigeren.

#### 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. 4 juli 2017;  
1602\_berekeningen ventilatie\_08-06-2017  
1602\_brief luchtstroming parkeerkelder\_27-07-2017  
1602\_PvE\_installaties\_08-06-2017  
1602\_tekening luchtstroming parkeerkelder  
1620P\_Bouwbesluittoets bouwnummer 013 type C\_03-07-2017  
1620P\_Bouwbesluittoets bouwnummer 016 atelierwoning\_03-06-2017  
1620P\_Bouwbesluittoets bouwnummer 109 type B2\_03-07-2017  
1620P\_Bouwbesluittoets bouwnummer 113 type C\_03-07-2017  
1620P\_Bouwbesluittoets bouwnummer 120 type F\_03-07-2017  
1620P\_Bouwbesluittoets bouwnummer 505 penthouse\_03-07-2017  
1620P\_Bouwbesluittoets bouwnummer 509 penthouse\_03-07-2017  
1620P\_Bouwbesluittoets\_03-07-2017  
A0-05\_kelder installaties\_10-10-2017  
BT000\_situatie bestaand\_03-07-2017  
BT100\_plattegrond begane grond bestaand\_03-07-2017  
BT110\_plattegrond 1e verdieping bestaand\_03-07-2017  
BT120\_plattegrond 2e verdieping bestaand\_03-07-2017  
BT130\_plattegrond 3e verdieping bestaand\_03-07-2017  
BT140\_plattegrond 4e verdieping bestaand\_03-07-2017  
BT150\_plattegrond dak bestaand\_03-07-2017  
BT1K1\_plattegrond kelder bestaand\_03-07-2017  
BT200\_oostgevel bestaand\_03-07-2017  
BT210\_westgevel bestaand\_03-07-2017  
BT220\_zuidgevel bestaand\_03-07-2017  
BT300\_doorsnede AA bestaand\_03-07-2017  
BT310\_doorsnede CC bestaand\_03-07-2017  
D001\_situatie nieuw\_03-07-2017  
D100\_plattegrond begane grond nieuw\_28-07-2017  
D110\_plattegrond 1e verdieping nieuw\_28-07-2017  
D120\_plattegrond 2e verdieping nieuw\_28-07-2017  
D130\_plattegrond 3e verdieping nieuw\_28-07-2017  
D140\_plattegrond 4e verdieping nieuw\_28-07-2017  
D150\_plattegrond 5e verdieping nieuw\_28-07-2017  
D160\_plattegrond dak (met dakterras) nieuw\_28-07-2017  
D1K1\_kelder\_28-07-2017  
D200\_gevels nieuw\_28-07-2017  
D300\_Doorsnede A\_28-07-2017

D301\_Doorsneden B-C\_28-07-2017  
D400\_Overzicht details\_28-07-2017  
D410\_Opbouw metal stud wanden  
D450\_details horizontaal\_03-07-2017  
D460\_details vertikaal\_03-07-2017  
D465\_details vertikaal bestaand\_28-07-2017  
D900\_begane grond-bouwbesluit\_03-07-2017  
D910\_1e verdieping-bouwbesluit\_03-07-2017  
D920\_2e verdieping-bouwbesluit\_03-07-2017  
D930\_3e verdieping-bouwbesluit\_03-07-2017  
D940\_4e verdieping-bouwbesluit\_03-07-2017  
D950\_5everdieping-bouwbesluit\_03-07-2017  
D9K1\_kelder-bouwbesluit\_03-07-2017  
document Welstand 28-08-2017  
GRO 01517-14551-13\_rapport windklimaat\_04-09-2017  
GRO 173454\_rapport externe veiligheid\_04-12-2017  
GRO 173494\_rapport verantwoording groepsrisico\_04-12-2017  
GRO berekening arbeidsplaatsvoorzieningen\_23-06-2017  
GRO bijlage 10-ZUS\_oktober 2017  
GRO bijlage 1a-akoestisch onderzoek Wet geluidhinder\_11-04-2017  
GRO bijlage 2-luchtkwaliteitsonderzoek\_24-04-2017  
GRO bijlage 3-bodemonderzoek\_30-03-2017  
GRO bijlage 4-brandveiligheidsconcept\_15-06-2017  
GRO bijlage 5-zonnestudie\_01-02-2017  
GRO bijlage 6-notitie\_flora-fauna\_15-05-2017  
GRO bijlage 7-groentoets\_18-04-2017  
GRO bijlage 8-analyse parkeerbehoefte\_27-07-2017  
GRO bijlage 9a-Asbestinventarisatie\_05-02-2014  
GRO bijlage1b-akoestisch onderzoek geluidwering gevel\_23-06-2017  
GRO bijlage9b-Asbestinvent\_type A-B\_05-09-2016  
GRO duurzaamheid energie-index\_23-06-2017  
GRO Ruimtelijke onderbouwing Surinameweg 11\_wijziging 26-09-2017  
Kleur-enafwerkstaat\_04-07-2017  
MEMO brandveiligheidsvoorzieningen  
MM16243\_B-0001\_constructieschema 5e verdiepingvloer\_30-06-2017  
MM16243\_B-0002\_constructieschema dak laag\_30-06-2017  
MM16243\_B-0003\_constructieschema dak hoog\_30-06-2017  
MM16243\_B-0004\_constructieschema doorsnede\_30-06-2017  
MM16243\_Rap-001\_constructieve uitgangspunten\_29-06-2017  
oppervlaktestaat\_04-07-2017  
**Verantwoording van het groepsrisico d.d.**



17

ZUS\_TO-001a parkeren\_20-09-2017