

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille E. Cassee
Auteur Mevr. AF van Heusden
Telefoon 0235113770 E-mail: a.v.heusden@haarlem.nl
VVH/ Reg.nr. 2012/241205
Te kopiëren: A, B
B & W-vergadering van 26 juni 2012

Onderwerp

Verlenen omgevingsvergunning (incl. Wabo-projectbesluit)
Eysinkweg 63

DOEL: Besluiten

De bevoegdheid tot het beslissen op een aanvraag om omgevingsvergunning berust bij het college. Een Wabo-projectbesluit kan alleen worden verleend na een voorafgaande verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad, tenzij het project behoort tot één van de door de gemeenteraad aangewezen categorieën van gevallen, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is.

Het betreft hier het uitbreiden van een bestaand gebouw, waarbij de oppervlakte met maximaal 50 % wordt uitgebreid. Dit behoort tot de door de gemeenteraad op 13 oktober 2011 aangewezen categorieën van gevallen, zodat er geen verklaring van geen bedenkingen nodig is.

B&W

1. Het college besluit de ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. Het college besluit ten behoeve van het uitbreiden van het pand aan Eysinkweg 63 en het wijzigen van het gebruik van het pand van garage naar bouwmarkt een omgevingsvergunning te verlenen zoals opgenomen in bijlage A;
3. Het college stemt in met de ruimtelijke onderbouwing zoals opgenomen in bijlage B en verbindt deze aan de omgevingsvergunning;
4. Het college verbindt het besluitvak zoals opgenomen in bijlage C aan de omgevingsvergunning;
5. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
6. Het besluit wordt bekend gemaakt door publicatie in de Stadskrant en de Staatscourant en langs elektronische weg. De aanvrager en de gemachtigde van de indiener van de zienswijze worden schriftelijk over het besluit geïnformeerd;
7. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

Collegebesluit

Onderwerp: Verlenen omgevingsvergunning (incl. Wabo-projectbesluit)

Eysinkweg 63

Reg. Nummer: 2012/241205

1. Inleiding

Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het uitbreiden van het pand aan Eysinkweg 63 en het wijzigen van het gebruik van het pand (inclusief uitbreiding) van garage naar bouwmarkt.

De aanvraag is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Medewerking aan de aanvraag om omgevingsvergunning is daarom alleen mogelijk met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo (Wabo-projectbesluit). Ons college dient hierover een besluit te nemen.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit de ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. Het college besluit ten behoeve van het uitbreiden van het pand aan Eysinkweg 63 en het wijzigen van het gebruik van het pand van garage naar bouwmarkt een omgevingsvergunning te verlenen zoals opgenomen in bijlage A;
3. Het college stemt in met de ruimtelijke onderbouwing zoals opgenomen in bijlage B en verbindt deze aan de omgevingsvergunning;
4. Het college verbindt het besluitvak zoals opgenomen in bijlage C aan de omgevingsvergunning;
5. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
6. Het besluit wordt bekend gemaakt door publicatie in de Stadskrant en de Staatscourant en langs elektronische weg. De aanvrager en de gemachtigde van de indiener van de zienswijze worden schriftelijk over het besluit geïnformeerd;
7. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitbreiden van het pand aan Eysinkweg 63 en het wijzigen van het gebruik van het pand (inclusief uitbreiding) van garage naar bouwmarkt.

4. Argumenten

3.1 *Er is een goede ruimtelijke onderbouwing aanwezig*

De toepassing van een Wabo-projectbesluit is alleen mogelijk, als er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing. Daarvan is hier sprake. Zoals uit de ruimtelijke onderbouwing (bijlage B) blijkt, doen zich geen belemmeringen voor. Er kan dan ook aan het Wabo-projectbesluit worden meegewerkt.

3.2 *Alle adviezen, waaronder het advies van de Regionale Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Zuid, zijn positief*

Alle ambtelijke adviezen zijn positief, evenals het advies van de Regionale Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Zuid.

5. Kanttekeningen

1.1 De ingediende zienswijze met betrekking tot het ontbreken van een distributie planologisch onderzoek is ongegrond

Op basis van de jurisprudentie mag het ruimtelijk mogelijk maken van een nieuwe detailhandelsvestiging niet leiden tot een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau. Hiervan is echter niet snel sprake. Dat doet zich alleen voor als de vestiging van de detailhandelsvestiging ertoe zou leiden dat de inwoners van Haarlem niet meer op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun geregelde inkopen kunnen doen. Het is daarbij niet doorslaggevend of er een overaanbod is en of bestaande vestigingen in de desbetreffende sector mogelijk moeten sluiten.

Gelet op het feit dat er meerdere bouwmarkten in Haarlem zijn gevestigd (en overigens ook in de direct aangrenzende gemeenten), is het niet aannemelijk dat, ook als de indiener van de zienswijze zijn bedrijf zou moeten sluiten, het bestaande voorzieningenniveau in Haarlem duurzaam zal worden ontwricht. Deze zienswijze is dan ook ongegrond. Voor een volledige inhoud van deze zienswijze en onze reactie daarop verwijzen wij naar bijlage A.

1.2 De ingediende zienswijze met betrekking tot de verkeersaspecten is ongegrond

De indiener van de zienswijze is het op een aantal punten niet eens met het uitgevoerde verkeersonderzoek. Het onderzoek is naar ons oordeel echter deugdelijk, zodat deze zienswijze eveneens ongegrond is. Voor een volledige inhoud van deze zienswijze en onze reactie daarop verwijzen wij naar bijlage A.

6. Uitvoering

Nadat de omgevingsvergunning is verleend, wordt hiervan kennis gegeven in de Stadskrant en de Staatscourant en op de website ruimtelijke plannen.nl. De aanvrager en de gemachtigde van de indiener van de zienswijze worden schriftelijk geïnformeerd. Degenen die zienswijzen hebben ingediend, kunnen beroep instellen bij de rechtbank.

7. Bijlagen

Bij deze nota zijn de volgende bijlagen gevoegd:

- concept-omgevingsvergunning (bijlage A);
- ruimtelijke onderbouwing (bijlage B);
- besluitvak (bijlage C).

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

Burgemeester en wethouders hebben op 27 juli 2011 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen (en uitbreiden) van gebruik het pand van garage naar bouwmarkt (Karwei) op het perceel Eysinkweg 63. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2011-0001688.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1, 2.2, 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 horende 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 beheersverordening, een exploitatieplan, de provinciale verordening Ruimte, de AMvB Ruimte of een voorbereidingsbesluit (verder te noemen de **activiteit planologisch strijdig gebruik**).

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

Onderdeel van het besluit vormen:

1. <<var- Toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 3 Wabo om af te wijken van artikel 5, lid 1, onder a en artikel 8, lid 1, onder b van de voorschriften van het bestemmingsplan "Pijlslaan e.o." (200bp001).

Nog in te dienen gegevens

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens worden ingediend:

Constructieve (detail-) berekeningen en tekeningen. De tekeningen en berekeningen moet u indienen bij een medewerker constructie van bureau Planbegeleiding en advisering van de afdeling Omgevingsvergunning.

Beroepsmogelijkheid en inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken.

Tegen het besluit kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na bekendmaking door belanghebbenden beroep worden aangetekend bij de rechtbank Haarlem.

Dit beroepschrift moet ten minste de volgende gegevens bevatten:

- uw naam en adres;
- de verzenddatum van uw beroep;
- het besluit waartegen u beroep aantekent;
- de reden van uw beroep;
- datum en handtekening.

U kunt de inwerkingtreding van het besluit niet uitstellen door een beroepschrift 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 schorst dit de werking van dit besluit totdat de voorzieningenrechter van de rechtbank Haarlem over het verzoek heeft beslist.

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

Wijze van indienen

U kunt het beroepschrift en/of 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 beroepsschrift en of verzoek voorlopige voorziening moet in tweevoud worden ingediend bij Rechtbank Haarlem, sector Bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Haarlem,

Mevrouw D. de Boo
afdelingshoofd Omgevingsvergunning
<<break>>

BIJLAGE 1

PROCEDUREEL

Veiligheid, Vergunningen en Handhaving
Afdeling Omgevingsvergunning

Gegevens aanvrager

Op 27 juli 2011 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

XX

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het wijzigen (en uitbreiden) van gebruik het pand van garage naar bouwmarkt (Karwei) op het perceel Eysinkweg 63.

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

- 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 beheersverordening, een exploitatieplan, de provinciale verordening Ruimte, de AMvB Ruimte of een voorbereidingsbesluit (verder te noemen de **activiteit planologisch strijdig gebruik**).

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (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, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. 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 een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een volledige aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het 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

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aanwijzen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 6.5, eerste lid, van het Bor wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat de gemeenteraad van Haarlem heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

Op grond van artikel 6.5, derde lid, Bor kan de gemeenteraad categorieën gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist. De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 13 oktober 2011 gebruik gemaakt van deze bevoegdheid. Dit besluit is middels publicatie bekend gemaakt op 27 oktober 2011. Tot de aangewezen categorieën gevallen behoort het uitbreiden van een bestaand gebouw, waarbij de bestaande vloeroppervlakte met maximaal 50 % wordt uitgebreid. Het nu voorliggende project past binnen dit raadsbesluit, zodat hiervoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

<<break>>

BIJLAGE 2

VOORSCHRIFTEN

Veiligheid, Vergunningen en Handhaving
Afdeling Omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen

- Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en van de Haarlemse bouwverordening en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.
- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven. (artikel 4.2 van de Haarlemse bouwverordening).
- Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen uit de nota Bouwlawaaï van de gemeente Haarlem.
- De aanvang van de werkzaamheden moet u vijf dagen van tevoren aanmelden bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving. U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer 2011-0001688.
- 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 sorteerbijndrijf dat ongesorteerd bouwafval in ontvangst mag nemen.
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, wanneer de werkzaamheden niet conform de verleende vergunning zijn uitgevoerd en het bouwwerk niet gereed gemeld is bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving. U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer 2011-0001688
- Als (onderdelen van) de werkzaamheden klaar zijn, dient u dit te melden (artikel 4.12 van de HBV). U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer 2011-0001688.
- 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.

- Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat vergunninghouder een bouwveiligheidsplan ter goedkeuring bij het hoofd van bureau zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving heeft ingediend.
- De bouwwerkzaamheden mogen pas beginnen als de afdeling Bedrijfsbureau de bebouwingsgrenzen op het bouwterrein heeft uitgezet. Hiervoor moet u ten minste veertien dagen daarvoor een verzoek indienen bij de Hoofdafdeling Dienstverlening, afdeling Bedrijfsbureau, bureau GEO-informatie en Basisregistraties, telefoon 023 511 5115.
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen voordat u een gebruiksmelding als bedoeld in artikel 2.12.1 van het Gebruiksbesluit is verleend. Deze moet u op tijd aanvragen bij de Gemeente Haarlem, afdeling Omgevingsvergunning, Postbus 511, 2003 PB Haarlem.
- Uitgevoerd bodemonderzoek heeft aangetoond dat er vermoedelijk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Ten behoeve van de werkzaamheden in deze (verontreinigde) bodem is een saneringsplan (BUS-melding) opgesteld en beoordeeld door de gemeente. Om te kunnen werken in de (verontreinigde) bodem moet worden voldaan aan de brief 'Beoordeling BUS-melding Eysinkweg 63-65 te Haarlem' met het kenmerk STZ/MIL/OJ/hl/2011/241945.

Activiteit planologisch strijdig gebruik

- Het bouwwerk mag alleen in gebruik genomen worden, wanneer de bereikbaarheid van het pand, voor de hulpdiensten, geborgd is. Onderstaand de randvoorwaarden voor bereikbaarheid:
 1. De Eysinkweg moet te allen tijde beschikbaar zijn voor de hulpdiensten voor het bereiken van de objecten.
 2. Ten behoeve van de hulpverlening dient er een vrije doorgaande route aanwezig te zijn van 3,5 meter breedte en een hoogte van 4,2 meter.
 3. De weg moet geschikt zijn voor minimale belasting van 10 ton aslast.
 4. Hekwerken of andere obstakels die deze route blokkeren dienen te allen tijde snel en eenvoudig te openen zijn.
 5. Opstelplaatsen bij omliggende bijzondere objecten dienen bereikbaar te blijven voor brandweervoertuigen.
 6. De calamiteitenweg aan de oostzijde van het object dient te allen tijde beschikbaar te zijn voor de brandweer zodat er een tweede onafhankelijke aanrijroute beschikbaar is (Zie Bijlage 1).

Bluswatervoorzieningen:

1. Brandkranen dienen te allen tijde vrij en bereikbaar te blijven voor de brandweer.
2. Opstelplaatsen ten aanzien van bluswatervoorzieningen dienen te allen tijde bereikbaar te blijven.

<<break>>

BIJLAGE 3

OVERWEGINGEN

Veiligheid, Vergunningen en Handhaving
Afdeling Omgevingsvergunning

Aan het 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.

De activiteit heeft betrekking op de volgende werkzaamheid/werkzaamheden: Het wijzigen (en uitbreiden) van gebruik het pand van garage naar bouwmarkt (Karwei) op het perceel Eysinkweg 63.

TOETSING

Geldend bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan Pijlslaan e.o. (200bp001) is vastgesteld door de gemeenteraad op 8 oktober 2003 onder nummer 197/2003 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 20 april 2004 onder nummer 2003/42921.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming Bedrijfsdoeleinden, garagebedrijf (Bg), met een maximale goothoogte van 7 meter. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 8 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 8, lid 1, onder b: (het gebruik als bouwmarkt) en artikel 5, lid 1, onder a: (het bouwen buiten de aangegeven bebouwingsvlakken). 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 AMvB van 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 planologisch strijdig gebruik” van de beschikking.

Onder verwijzing naar de overwegingen van de “activiteit planologisch strijdig gebruik van de beschikking merken wij op dat de omgevingsvergunning, gelet op artikel 2.10, lid 2 en 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wabo op deze grond wel kan 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 de bestemming Categorie 5 voor bodemverstorende activiteiten van meer dan 10.000 m² en dieper dan 30 cm een archeologisch rapport moet worden overgelegd.

Bij het voorliggende bouwplan vinden bodemverstorende activiteiten plaats, echter minder dan 10.000 m². Er hoeft daarom geen archeologisch rapport te worden overgelegd. Hiermee is de bouwactiviteit niet in strijd met dit bestemmingsplan.

Welstand

De activiteit bouwen is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, is niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Samengevat luidt het advies als volgt: *Akkoord nu in overeenstemming met de welstandscriteria voor gebiedsdeel Haarlem-Zuidwest de open-gesloten-verhouding van het pand grotendeels intact blijft, de representatieve zijde gericht is op de spoorlijn Haarlem-Leiden en het materiaalgebruik met bijbehorende detaillering afgestemd zijn op het hoofdvolume.* Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwbesluit

De activiteit bouwen is door de brandweer getoetst aan de brandveiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2003. De brandweer heeft uit het oogpunt van brandveiligheid geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits de weerstand van de brandscheidingen op de tekeningen in overeenstemming worden gebracht met het rapport Beheersbaarheid van brand van Prevent IVG van datum 9 september 2011 en de volgende voorschriften aan de vergunning worden verbonden:

"1. De Eysinkweg moet te allen tijde beschikbaar zijn voor de hulpdiensten voor het bereiken van de objecten.

2. Ten behoeve van de hulpverlening dient er een vrije doorgaande route aanwezig te zijn van 3,5 meter breedte en een hoogte van 4,2 meter.

3. De weg moet geschikt zijn voor minimale belasting van 10 ton aslast.
4. Hekwerken of andere obstakels die deze route blokkeren dienen te allen tijde snel en eenvoudig te openen zijn.
5. Opstelplaatsen bij omliggende bijzondere objecten dienen bereikbaar te blijven voor brandweervoertuigen.
6. De calamiteitenweg aan de oostzijde van het object dient te allen tijde beschikbaar te zijn voor de brandweer zodat er een tweede onafhankelijke aanrijroute beschikbaar is (Zie Bijlage 1).

Bluswatervoorzieningen:

1. Brandkranen dienen te allen tijde vrij en bereikbaar te blijven voor de brandweer.
2. Opstelplaatsen ten aanzien van bluswatervoorzieningen dienen te allen tijde bereikbaar te blijven."

De tekeningen zijn in overeenstemming gebracht met het rapport Beheersbaarheid van brand en de voorschriften worden aan de omgevingsvergunning verbonden. De activiteit voldoet aan de (overige) voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2003. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwverordening

De activiteit is voorgelegd aan de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer en is getoets aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening inzake parkeren. Samengevat luidt het advies als volgt:

Het opgegeven programma bedraagt 3825m² bouwmarkt, 107 m² kantoorruimte (ten dienste van de verkoopruimte). Het CROW heeft met een erratum de parkeerkerncijfers mbt bouwmarketen gesteld op 2,2 – 2,7 parkeerplaats per 100m². Een bouwmarkt heeft een parkeerbehoefte van: 3825/100m² x 2,7 = 103 parkeerplaatsen. Er zijn beschikbaar op eigen terrein 109 parkeerplaatsen

Het aantal beschikbare parkeerplaatsen op eigen terrein is voldoende om in de theoretische parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer positief.

In artikel 2.1.5 van de Haarlemse bouwverordening is bepaald dat bij een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, een onderzoek betreffende de bodemgesteldheid als bedoeld in artikel 8, vierde lid, van de Woningwet moet worden ingediend.

Het ingediende verkennend bodemonderzoek is beoordeeld door de afdeling Milieu, bureau Bodem. Samengevat luidt het advies als volgt:

Uitgevoerd bodemonderzoek heeft aangetoond dat er vermoedelijk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. E.e.a. betekent dat wanneer er sprake is van werken in deze (verontreinigde) bodem er eerst een saneringsplan (dit kan een BUS-melding zijn) moet worden opgesteld en ter beoordeling aan het bevoegd gezag Wbb moet worden voorgelegd.

Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de afdeling Milieu, bureau Bodem positief en zal een voorschrift met betrekking tot het indienen van een Bus melding aan de vergunning worden verbonden.

De activiteit voldoet aan (overige) voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening (nummer 54 / 1 oktober 2010). Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het bouwen van het bouwwerk zijn er ten aanzien van de activiteit bouwen geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren. In deze beschikking zijn voor de activiteit bouwen voorschriften opgenomen.

Activiteit planologisch strijdig gebruik

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.

De activiteit heeft betrekking op de volgende werkzaamheid/werkzaamheden: Het wijzigen (en uitbreiden) van gebruik het pand van garage naar bouwmarkt (Karwei) op het perceel Eysinkweg 63.

TOETSING

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan Pijlslaan e.o. (200bp001) is vastgesteld door de gemeenteraad op 8 oktober 2003 onder nummer 197/2003 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 20 april 2004 onder nummer 2003/42921. Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming Bedrijfsdoeleinden, garagebedrijf (Bg), met een maximale goothoogte van 7 meter. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 8 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 8, lid 1, onder b: (het gebruik als bouwmarkt) en artikel 5, lid 1, onder a: (het bouwen buiten de aangegeven bebouwingsvlakken). van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan Pijlslaan e.o.

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

Over de relatie tussen de aangevraagde activiteit en het beginsel van een goede ruimtelijke ordening merken wij het volgende op:

De aangevraagde activiteit is voorgelegd aan de afdeling Ruimtelijk Beleid, team Stedenbouw en planologie. Samengevat luidt het advies, met betrekking stedenbouw, als volgt:

“- Straatbeeld: Het plan is voornemens het volume naar achteren uit te breiden. Hierdoor blijft openheid tussen de verschillende bedrijfspanden in de bedrijvenszone gewaarborgd. Het is van belang dat het gebouw als één architectonische eenheid wordt vormgegeven, zoals ook is aangegeven in de tekeningen. De uitbreiding neemt bestaande rooilijn en precieze hoogte van het bestaande bedrijfsgebouw over.

- Uitstraling: Ter beoordeling door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK).

- Bezonnig: De plaatsing van een dergelijk volume resulteert niet in een onevenredige afname van zon/daglicht van de directe woonomgeving.

- Schaal: De uitbreiding van het volume kan zich voegen in de bestaande schaal.

- Privacy: De plaatsing van een dergelijk volume resulteert niet in een onevenredige aantasting van de privacy van de directe woonomgeving.

- Bebouwd onbebouwd oppervlak: De verhouding bebouwd onbebouwd verandert; door de uitbreiding achter het volume te plaatsen in plaats van langs zij, blijft een zekere openheid en doorzichten gewaarborgd.

- Conclusie: Positief”

Samengevat luidt het advies, met betrekking ruimtelijk beleid, als volgt:

De ontwikkelingen in de autoverkoopbranche gaan steeds meer de richting op van een gecentraliseerd verkooppunt in het midden van het land, een auto-experience center, met verspreide servicepunten die geen direct dealership meer hebben. De oude situatie dat iedere stad of regio zijn eigen auto-boulevard moest hebben, begint langzaam aan kracht in te boeten.

De autoboulevard aan de Eijsinkweg heeft daarnaast twee nadelen. Ten eerste ligt de locatie niet aan een doorgaande route voor autoverkeer, maar aan het spoor. Ten tweede is de weg doodlopend, dat ervoor zorgt dat er geen spontane passanten langskomen, maar alleen bestemmingsverkeer.

Verder is de verwachting dat de Kamer van Koophandel positief is over de voortzetting van de bedrijvenfunctie in deze strook, maar dat een verbreding van de functies wel wenselijk is.

Dit samen leidt tot een situatie voor de toekomst waarin de bedrijvenfunctie gehandhaafd blijft, maar waarbij een ruimere bedrijvenbestemming mogelijk is. Het strak vasthouden aan de verkoop en reparatie van auto's is een te enge bestemming voor deze strook.

Planologisch gezien zijn er dan ook geen bezwaren tegen de hier voorgestelde toevoeging van activiteiten. Conclusie: Gezien het bovenstaande is het advies positief.

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

De aangevraagde activiteit is voorgelegd aan de Regionale Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Zuid (RAC NHZ). Samengevat luidt het advies als volgt:

Concluderend stelt de RAC NHZ vast dat voornoemde initiatief niet strijdig is met de toepasselijke beleidskaders. De Commissie verwacht beperkte effecten op de regionale en bovenregionale detailhandelsstructuur. Op grond hiervan adviseert de RAC NHZ positief over dit initiatief, onder verwijzing naar de hierboven genoemde aandachtspunten inzake verkeersaspecten rondom en op het terrein en de versterking van de profilering van het gebied.

Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de Regionale Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Zuid positief. In het advies vraagt de RAC NHZ de gemeente om a. nader uiteen te zetten hoe is bepaald dat de huidige verkeerscapaciteit op deze plek voor deze behoefte toereikend is en b. aandacht voor de verhouding tussen de verkeersbewegingen die het initiatief met zich meebrengt en die van de bestaande (auto)bedrijfigheid om en op het terrein.

Met betrekking tot de vragen van de RAC NHZ, omtrent verkeer, is de aangevraagde activiteit is voorgelegd aan de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer. Samengevat luidt het advies als volgt:

In de verkeersafwikkeling van deze locatie is met name de doorstroming op de rotonde Pijlslaan van belang. Aan de hand van de te verwachten verkeerstoename is de toekomstige doorstroming op deze rotonde onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat als gevolg van de verkeersaantrekkende werking van een bouwmarkt op deze locatie de verkeersintensiteit op de rotonde licht toeneemt. Dit zal echter niet leiden tot wachtrijen of lange wachttijden.

Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer positief. De integrale ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in bijlage 4 van deze beschikking. De omgevingsvergunning kan, gelet op het bovenstaande en met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3 Wabo dan ook op deze grond worden verleend.

BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN

Naar aanleiding van de zienswijzen overwogen wij het volgende.

Distributieplanologisch onderzoek

Bij de vraag of een distributieplanologisch onderzoek noodzakelijk is, gaat het om de vraag of er door de vestiging van de Karwei bouwmarkt sprake zal zijn van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in deze sector en wel van een zodanige ontwrichting dat voor de inwoners van de gemeente Haarlem niet meer een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in die zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun geregelde inkopen kunnen doen. Voor het aannemen van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau is niet doorslaggevend of er een overaanbod is en of bestaande vestigingen in de desbetreffende sector mogelijk moeten sluiten.

Gelet op het feit dat er meerdere bouwmarkten in Haarlem (en overigens ook in de direct aangrenzende gemeenten) gevestigd zijn en met de vestiging van de Karwei bouwmarkt het aanbod in omvang toeneemt, is het niet aannemelijk dat, ook indien xxx de bedrijfsvoering als gevolg van de realisering van de bouwmarkt zou moeten beëindigen, het bestaande voorzieningenniveau duurzaam zal worden ontwricht. De jurisprudentie vereist hiervoor geen distributieplanologisch onderzoek, indien ook zonder onderzoek duidelijk is dat er geen sprake zal zijn van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau.

Op basis van het winkelruimteonderzoek 2010 – 2040 binnen de Metropoolregio Amsterdam is voor de regio Zuid-Kennemerland overigens voldoende de winkelmarktruimte in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat er voldoende ruimte is voor de vestiging van doe-het-zelfzaken in deze regio.

Voor zover xxx zich op het standpunt stelt dat er door het sluiten van zijn bedrijf leegstand en verloedering zal ontstaan, merken wij het volgende op. De ruimte in Haarlem is schaars en de behoefte aan ruimte is hier groter dan het aanbod. Indien en voor zover leegstand zal ontstaan, zal dit worden ingevuld door een andere bedrijfsmatige functie. Daarbij wijzen wij erop dat het perceel van xxxxx xxxxxxxxxxxx volgens het bestemmingsplan een bedrijvenbestemming heeft, zodat hier andere vormen van bedrijvigheid zijn toegestaan.

Verkeerskundige aspecten

Ten aanzien van de rotonde

Bij het beoordelen van de aanvraag wordt gekeken naar de invloed van de komst van een bouwmarkt op de (verkeers) situatie in de omgeving. Bij deze aanvraag is de verkeerssituatie ter plaatse onderzocht, door op twee werkdagen en twee zaterdagdagen gedurende blokken van drie uur de hoeveelheid verkeer op de rotonde te tellen. Uit dit onderzoek bleek niet dat de rotonde een knelpunt is.

Ten aanzien van de conclusies omtrent de verkeerssituatie op de rotonde

Het onderzoek is gebaseerd op een viertal tellingen, op twee zaterdagdagen en twee werkdagen. De ter plaatse op de rotonde getelde voertuigen, fietsers en bromfietsers zijn als bijlage bij het rapport opgenomen.

Ten aanzien van de verhouding intensiteit / capaciteit die in het bestemmingsplan Pijlslaan e.o. is genoemd

De waarden die in de toelichting op het bestemmingsplan in 2003 zijn opgenomen, zijn gebaseerd op tellingen van de situatie vóór de komst van de autodealers en aannames over de verkeersaantrekkende werking van het dealercentrum. De waarden uit het rapport van 2011 zijn gebaseerd op de getelde werkelijke situatie.

Ten aanzien van het onderzoek naar de capaciteit per arm van de rotonde

Uit het onderzoek komt de gemiddelde wachttijd per arm, over de periode van een uur tijdens het drukste uur van een weekdag of zaterdag. Deze gemiddelde wachttijd verschilt per arm en de feitelijke wachttijd zal per arm en van moment tot moment verschillen.

Ten aanzien van de fietsoversteek op de rotonde

Tijdens de tellingen (over perioden van drie uur) reden er gemiddeld vijf tot acht fietsers per minuut over de rotonde. Deze zullen invloed hebben op de gemiddelde wachttijd, maar gezien het aantal fietsers zal deze invloed niet groot zijn. We verwachten, ook rekening houdend met de invloed van fietsers die voorrang hebben op deze rotonde, geen problemen.

Ten aanzien van de situatie bij een dichte spoorwegovergang en het opstropen van het verkeer tot aan de rotonde

Wanneer deze situatie zich voordoet, ligt de oorzaak niet bij het al dan niet aanwezig zijn van een bouwmarkt maar aan het gegeven dat verkeer de rotonde niet in westelijke richting kan verlaten vanwege de gesloten spoorwegovergang.

Tijdens het onderzoek is bij de tellingen gebleken dat in de huidige situatie in het drukste uur van de telling circa 320 tot 340 personenauto-equivalenten (pae) per uur de rotonde verlaten in de richting van de spoorwegovergang. Hiervan komen maximaal 23 pae vanaf de Eysinkweg, het merendeel (210 tot 260 pae) komt vanaf de Pijlslaan.

In de doorrekening naar 2020 voor een situatie met bouwmarkt verlaten naar verwachting ca. 435 personenauto-equivalenten per uur de rotonde richting de spoorwegovergang. Daarvan komen er ca. 64 per uur vanaf de Eysinkweg. De grootste verkeersstroom blijft vanaf de Pijlslaan komen, met 250 tot 313 pae per uur.

Het verkeer vanaf de Pijlslaan en de Stephensonstraat dat naar de Eysinkweg rijdt, dat mogelijk mede opstroopt als het verkeer vaststaat vanwege de spoorwegovergang, neemt naar verwachting ten opzichte van de huidige situatie zonder bouwmarkt en 2020 mét bouwmarkt toe met 70 tot 120 pae per uur, ofwel een toename van 2 auto-equivalenten per minuut.

Ten aanzien van het standpunt dat met dit onderzoek niet kan worden onderbouwd dat de huidige verkeerssituatie bij de rotonde afdoende is

Het onderzoek is niet gericht op het wel of niet functioneren van de rotonde. Doel van het onderzoek is om te bezien wat de gevolgen zijn van de komst van een bouwmarkt naar de Pijlslaan. Uit tellingen ter plaatse en het doorrekenen van de verkeersgenererende werking van een bouwmarkt blijkt dat de komst van een bouwmarkt hier mogelijk is. Overigens is uit de tellingen niet gebleken dat de verkeerssituatie momenteel niet afdoende is.

Ten aanzien van het standpunt dat de situatie alleen maar zal verergeren met de komst van een bouwmarkt.

Juist vanwege de te verwachten verkeers-aantrekkende werking van een bouwmarkt is de verkeerssituatie ter plaatse onderzocht, en doorgerekend voor een toekomst met een bouwmarkt. Noch uit het onderzoek, noch uit de doorrekening blijkt dat er problemen zijn of zijn te verwachten.

Zoals uit het bovenstaande blijkt, zijn de ingediende zienswijzen naar ons oordeel ongegrond.

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 planologisch strijdig gebruik geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren. In deze beschikking zijn voor de activiteit planologisch strijdig gebruik voorschriften opgenomen.

<<break>>

BIJLAGE 4

STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

Veiligheid, Vergunningen en Handhaving
Afdeling Omgevingsvergunning

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning, d.d. 27 juli 2011;
- Tekening 2010/75-01 - Bestaand - Situatie, d.d. 22-03-2011;
- Tekening 2010/75-02 - Bestaand - Begane grond, d.d. 26-09-2011;
- Tekening 2010/75-03 - Bestaand - Verdieping, d.d. 26-09-2011;
- Tekening 2010/75-04 - Bestaand - Gevels en Doorsnede, d.d. 26-09-2011;
- Tekening 2010/75-05 Situatie, gewijzigd op 26-09-2011;
- Tekening 2010/75-06 Begane grond, gewijzigd op 14-02-2012;
- Tekening 2010/75-07 Verdieping, gewijzigd op 14-02-2012;
- Tekening 2010/75-08 Gevels en Doorsnede, gewijzigd op 26-09-2011;
- Tekening 2010/75-09 Constr. - Fund. & Riolerings, gewijzigd op 26-09-2011;
- Tekening 2010/75-10 Constr. - Begane grond, d.d. 29-06-2011;
- Tekening 2010/75-11 Constr. - Verdieping, gewijzigd op 26-09-2011;
- Tekening 2010/75-12 Constr. - Dak, gewijzigd op 26-09-2011;
- Tekening 2010/75-13 Geveldoorsneden A t/m H, gewijzigd op 26-09-2011;
- Tekening 2010/75-14 Geveldoorsneden J en K, gewijzigd op 26-09-2011;

- Tekening 2010/75-15 Details 1 t/m 18, gewijzigd op 26-09-2011;
- Tekening 00431/dvl - Calamiteitenweg, d.d. 06-12-2011;
- Tekening 12G041849-1 - Klic-melding, d.d. 14-02-2012;
- Rapport Ruimtelijke Onderbouwing, d.d. 20-07-2011;
- Rapport Beheersbaarheid van Brand, d.d. 09-09-2011;
- Rapport Variabele vuurlast (Leusden), d.d. 02-12-2004;
- Rapport 11.487_R_001.01 - Verkeerseffecten, d.d. 10-06-2011;
- Rapport T.11.6294 - Verkennend Bodemonderzoek, 29-04-2011;
- Document 11-148 - Bouwbesluittoetsen, 26-09-2011.

buRO
Utrechtseweg 29A
3811 NA Amersfoort

telefoon: 033 465 45 31
fax: 033 462 41 15
e-mail: info@bu-ro.nl
internet: www.bu-ro.nl

ir. W.F.F. Noom
ing. M.H. van den Bosch
ing. R. van Veen

Eysinkweg 63/65

**Ruimtelijke onderbouwing ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3
Wabo behorende bij een omgevingsvergunning voor het mogelijk maken van een Karwei bouwmarkt.**

20 juli 2011
Kenmerk 0392-01-N04.
Projectnummer 0392-01

1. Inleiding

De initiatiefnemer (Bricorama B.V.) is van plan een Karwei bouwmarkt te vestigen in het bestaande pand op het adres Eysinkweg 63/65 te Haarlem. Het pand maakt onderdeel uit van een bebouwingsstrip waarin meerdere (auto)bedrijven zijn gevestigd. Ten behoeve van de ontwikkeling zal het pand aangepast dienen te worden.

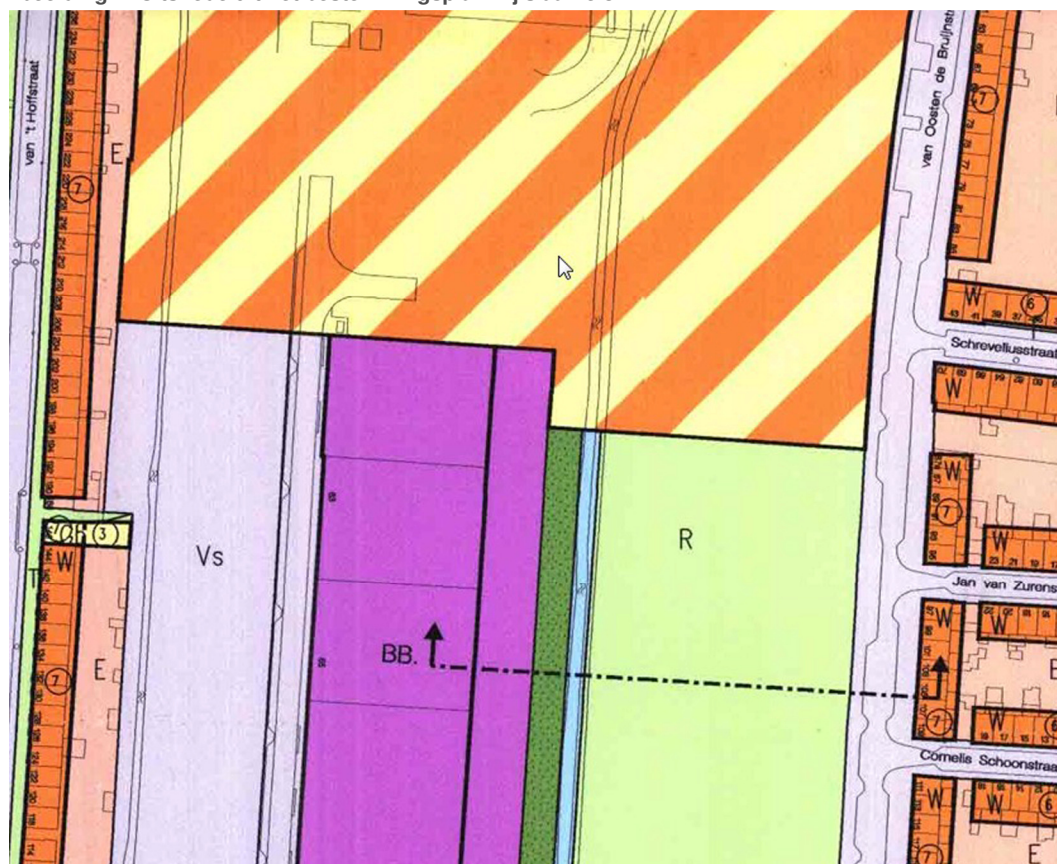
Voorheen was op dit adres een autoshowroom en een autoverhuurbedrijf gevestigd. Sinds het vertrek van de autodealer staat het pand echter leeg. De noodzakelijke aanpassing van het pand buiten het bouwvlak, alsmede het gewijzigde gebruik, dient getoetst te worden aan het voor het gebied geldende bestemmingsplan.

Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Pijlslaan e.o. dat op 8 oktober 2003 door de gemeenteraad van Haarlem is vastgesteld en vervolgens door gedeputeerde staten op 20 april 2004 is goedgekeurd. De locatie heeft de bestemming Bedrijfsdoeleinden met de aanduiding "Bg".

De voor Bedrijfsdoeleinden (B) aangewezen gronden zijn bestemd voor handels-, ambachtelijke en industriële doeleinden, met uitzondering van detailhandel voor zover deze geen deel uitmaakt van de normale dienstverlening van een handels-, ambachtelijk- dan wel industrieel bedrijf. Waar dat op de plankaart met de aanduiding (Bg) is aangegeven zijn de gronden uitsluitend bestemd voor de uitoefening van het garagebedrijf. Geconcludeerd kan worden dat het vestigen van een bouwmarkt op deze locatie volgens het vigerende bestemmingsplan niet is toegestaan.

Afbeelding 1: Uitsnede uit het bestemmingsplan Pijlslaan e.o.



Relatie met de ontwikkeling

Het bestemmingsplan staat het gebruik als bouwmarkt en het uitbreiden buiten het bouwvlak niet toe, zodat deze slechts mogelijk gemaakt kan worden door het verlenen van een omgevingsvergunning. Conform het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan dit uitsluitend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Het voorliggende document vormt de goede ruimtelijke onderbouwing die aan het verlenen van de omgevingsvergunning ten grondslag dient te liggen.

2. Huidige situatie

Huidig gebruik en inrichting

De locatie is gesitueerd aan autoboulevard Pijlslaan in het bedrijventerrein Zuid-West in het zuidwesten van Haarlem, ten westen van de Leidsevaart en ten oosten van de spoorlijn naar Leiden. Het noordelijke deel van het bedrijfsterrein wordt grotendeels in beslag genomen door een autoboulevard, waar verschillende garages zijn ondergebracht in identieke bouwvolumes. Saab, Toyota en Ford zijn reeds gevestigde bedrijven.

De locatie is voor gemotoriseerd verkeer goed bereikbaar via de Westelijke Randweg N208 en de Leidsevaart. Naast het parkeren op eigen terrein is er een mogelijkheid tot parkeren aan de westzijde van de Eysinkweg (parkeerstrook langs de spoorzone).

Afbeelding 2: Het pand Eysinklaan 63/65.



In het verleden is het pand in gebruik geweest als showroom van een autodealer. De omliggende gronden werden toen gebruikt als parkeerterrein (zie onderstaande afbeelding). Momenteel staat het bedrijfspand leeg. Aan de noord-, oost- en zuidzijde van het bedrijfspand is een verhard terrein gerealiseerd waarop voorheen geparkeerd werd. De parkeerplaatsen staan ten dienste van het bedrijfspand.

Afbeelding 3: Oude situatie (autodealer).



Grondeigendom

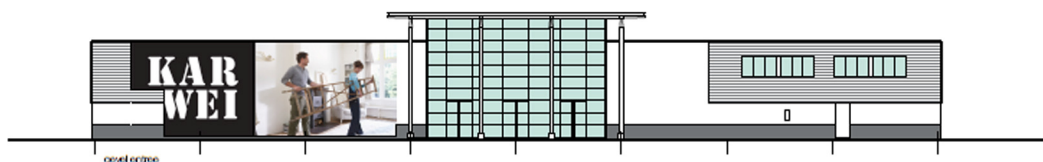
Het pand met de bijbehorende grond zal door de initiatiefnemer worden gehuurd. Voorwaarde voor het van kracht worden van de huurovereenkomst is de planologische toestemming en het verlenen van een omgevingsvergunning door de gemeente Haarlem.

3. Toekomstige situatie

Het bouwplan omvat het verbouwen en uitbreiden van het bestaande pand en het gedeeltelijk herinrichten van het terrein ten behoeve van het aanleggen van extra parkeerplaatsen. Voor zover nodig zal de gevel worden aangepast aan de kenmerkende bedrijfsstijl. De hoofdentree wordt aan de zuidzijde gesitueerd en uitgebreid.

Het bestaande pand heeft een oppervlakte van 2.857 m² bruto vloeroppervlak (bvo). Door een uitbreiding aan de oostzijde, de uitbreiding van de entree en een toevoeging van kantoorfuncties op de verdieping zal het totale oppervlak na verbouwing 3.932 m² bvo bedragen (waarvan 107 m² op de verdieping).

Afbeelding 4: De zuidgevel van de nieuwe Karwei bouwmarkt.

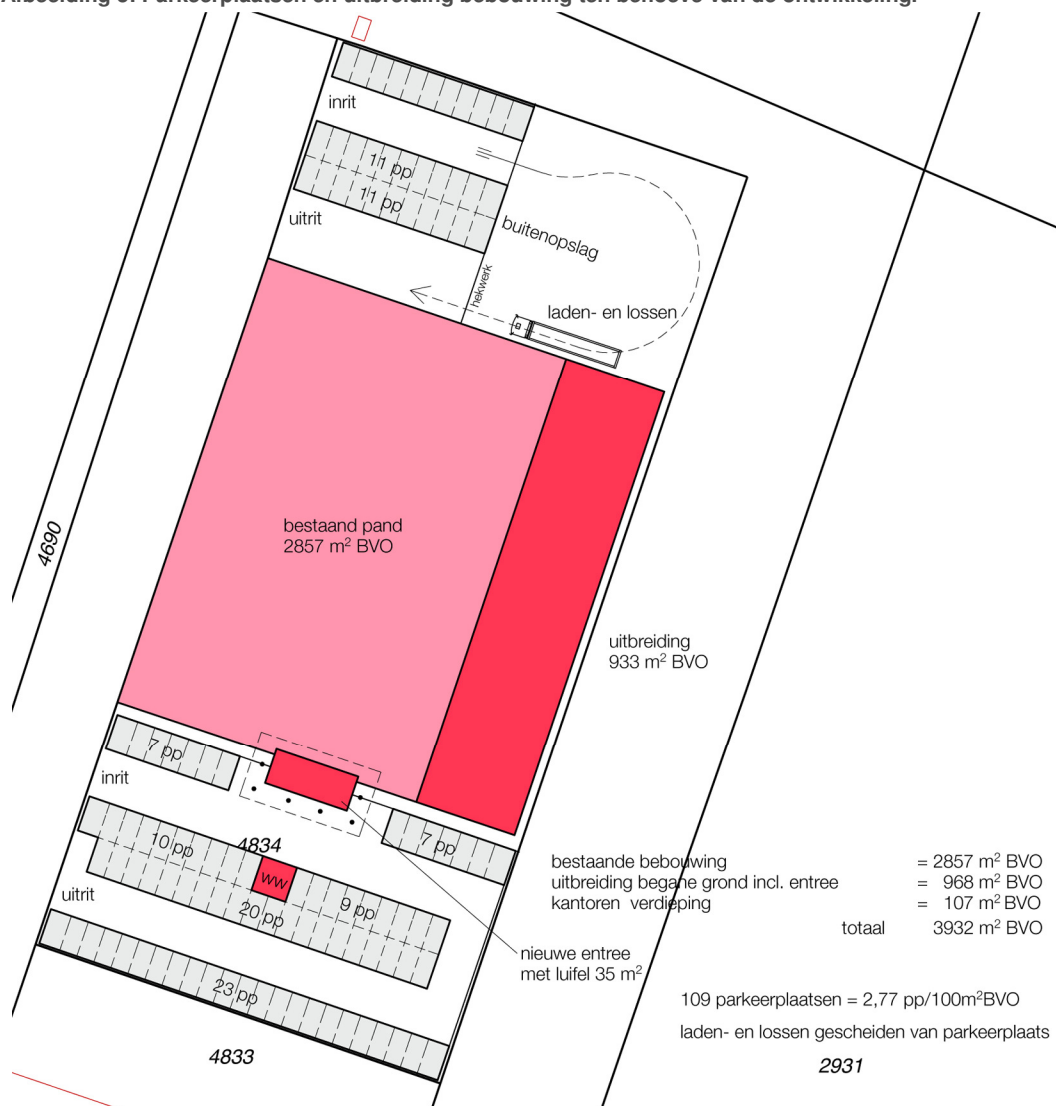


De gemeente Haarlem gaat voor een bouwmarkt uit van parkeerkengetallen. Het kengetal bedraagt 2,77 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Dat zou een totaal van 109 parkeerplaatsen nodig maken.

Het huidige parkeerterrein aan de zuidzijde van het pand wordt heringericht zodat er 76 parkeerplaatsen (parkeervakindeling) ontstaan. Daarnaast worden er aan de noordzijde 33 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen erf. In het openbare gebied worden de bestaande parkeerplaatsen langs de spoorzone gehandhaafd. Deze parkeerplaatsen gelden bij extreem drukke openingstijden als uitloopgebied en kunnen worden gebruikt door meerdere bedrijven.

Aan de noordzijde van het pand wordt een gedeelte van het terrein gebruikt voor buitenopslag en bevoorrading. Dit gedeelte van het terrein zal worden afgesloten door middel van een hekwerk.

Afbeelding 5: Parkeerplaatsen en uitbreiding bebouwing ten behoeve van de ontwikkeling.



4. Beleidskaders

De provincie Noord-Holland en de gemeente Haarlem hebben beleidsuitspraken geformuleerd die relevant zijn voor het plangebied. In dit hoofdstuk volgt een korte samenvatting van het relevante beleid.

Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 22 juni 2010 heeft provinciale staten de "Structuurvisie Noord-Holland 2040, kwaliteit door veelzijdigheid" vastgesteld. In de structuurvisie heeft de provincie de provinciale belangen uitgewerkt voor de thema's Klimaatbestendigheid, Ruimtelijke Kwaliteit en Duurzaam Ruimtegebruik. Ieder belang heeft een bijbehorende visiekaart. Ook wordt in de structuurvisie het uitvoeringsprogramma aangegeven met een overzicht van de rollen die de provincie Noord-Holland kan aannemen. Daarnaast is een overzicht opgenomen van de projecten en

programma's die voortvloeien uit de structuurvisie en de onderwerpen in de verordening, inclusief projectomschrijvingen van de belangrijkste projecten en programma's.

Voor de ruimtelijke ontwikkeling van stedelijke functies gaat de structuurvisie (evenals de Nota Ruimte) uit van de SER-ladder. Volgens dit principe moet eerst worden bekeken of er binnen bestaand bebouwd gebied (BBG) nog ruimte beschikbaar is, of er door herstructure-ring nog ruimte kan worden gemaakt en of het mogelijk is de ruimte effectiever te benutten. Pas als al die mogelijkheden zijn benut, mag er tot de aanleg van een nieuw stedelijk gebied worden besloten. En dan nog moeten de verschillende belangen tegen elkaar worden afgewogen, want de nieuwe ontwikkelingen dienen de kwaliteit van natuur en landschap te respecteren en waar mogelijk te versterken.

Detailhandel in de binnensteden is belangrijk voor de economie en draagt bij aan de leefbaarheid en toeristische aantrekkelijkheid van Noord-Hollandse steden. De Provincie Noord-Holland hecht aan het instandhouden van de hoofdwinkelstructuur en wil stedelijke detailhandel behouden en versterken. Nieuwe vormen van detailhandel worden als een welkome aanvulling beschouwd, indien deze de bestaande structuur niet aantasten. Deze beleidslijn was reeds ingezet met de vaststelling van de provinciale Detailhandels- en leisurevisie. Het gaat om de uitbreidingsvraag zowel binnen als buiten bestaand bebouwd gebied.

Het project maakt gebruik van bestaande beschikbare detailhandelsruimte en valt binnen het BBG en is op dit punt in lijn met het ruimtelijke beleid van de provincie. De Regionale Advies Commissie Winkelplanning NH Zuid zal om een advies worden gevraagd.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Gedeputeerde staten hebben op 16 februari 2010 de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie vastgesteld. De verordening, gebaseerd op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening, stelt regels betreffende de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van Noord-Holland. Het betreft onderwerpen waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

In de artikelen 5 en 6 van de verordening wordt aangegeven hoe en in welke gevallen vestiging van perifere detailhandel is toegestaan. Een voornemen tot vestiging van een bouwmarkt zal conform dit beleid worden voorgelegd aan de Regionale Advies Commissie Winkelplanning NH Zuid. Deze commissie stemt het aanbod van grootschalige (perifere) detailhandel regionaal af. Ruimtelijke plannen hebben onder andere een (boven)regionale impact indien zij groter zijn dan 1.500 m² verkoopvloeroppervlak en gelegen zijn buiten bestaande winkelcentra. Daarvan is in het onderhavige geval sprake.

Conform het bepaalde in artikel 5 en 6 bevat deze ruimtelijke onderbouwing aan in hoeverre regionale afstemming heeft plaatsgehad binnen de Regionale Advies Commissie Winkelplanning NH Zuid en maakt melding van het advies van deze commissie.

De gemeente Haarlem heeft de commissie om instemming gevraagd (onder andere) op basis van de volgende overweging. Er is reeds lange tijd gezocht naar een geschikte locatie voor een extra bouwmarkt in Haarlem-West, omdat daar de Haarlemse en regionale consu-

ment onvoldoende wordt gefaciliteerd. Het vrijkomen van ruimte in een bestaande PDV cluster (een autoboulevard) aan de Pijlslaan in Haarlem-West en de ligging dichtbij de ontsluiting aan de Westelijke Randweg van Haarlem geven de doorslag voor deze locatie. Alhoewel de bouwmarkt een filiaal heeft in Haarlem-Noord en recent een uitbreiding van een bestaande bouwmarkt op het bedrijventerrein Waarderpolder heeft plaatsgevonden, blijkt uit een in opdracht van de gemeente uitgevoerd distributie-planologisch onderzoek dat er voldoende marktruimte is voor de vestiging van deze bouwmarkt in Haarlem-West.

De commissie heeft op XXX geadviseerd over de voorgenomen vestiging. In het advies wordt aangegeven dat XXXXX.

Gemeentelijk beleid

Structuurplan Haarlem 2020

Op 20 april 2005 heeft de gemeenteraad van Haarlem het Structuurplan Haarlem 2020 vastgesteld. Het structuurplan vormt de ruimtelijke vertaling van de Toekomstvisie Haarlem uit 1999 en laat de mogelijkheden zien voor uitvoering van de stedelijke opgaven. Met het plan wordt particulieren en bedrijven die willen investeren in Haarlem duidelijkheid gegeven over de ruimtelijke plannen voor de lange termijn van de gemeente Haarlem.

Behoud van werkgelegenheid is essentieel om een divers aanbod te garanderen, passend bij de gehele beroepsbevolking. Door het gebrek aan ruimte voor ruimte-extensieve bedrijven wordt de werkgelegenheid veelal gezocht in de regio (Schiphol, Velsen, bollenstreek). Dit is vanuit duurzaamheidsperspectief (toename mobiliteit) niet gewenst. Een concrete ruimtewens van de gemeente is daarom een deel van de Haarlemse werkgebieden bestemd te houden voor deze doelgroep (sectoren als industrie, productiebedrijven, groothandel en (grootschalige) detailhandel).

Voor de nu voorliggende ontwikkeling is het van belang dat het Structuurplan voortborduurde op de detailhandelsnota uit 2002. Deze detailhandelsnota geeft ook het beleid aan voor grootschalige detailhandel, waarbij is aangegeven dat voor een aantal locaties in Haarlem een beperkte uitbreiding wordt toegestaan. De bestaande locatie Pijlslaan kan niet verder uitbreiden. De onderhavige locatie heeft in het structuurplan het gebiedstype "Werken - bedrijventerrein" gekregen. Bovendien is het gebied gereserveerd voor grootschalige detailhandel.

Afbeelding 6: Structuurplan Haarlem 2020.



5. Milieuaspecten

In dit hoofdstuk worden de relevante milieuaspecten in relatie tot de vestiging van een Karwei bouwmarkt beschreven. Aangezien de vestiging voornamelijk gepaard gaat met bouwkundige voorzieningen aan het bestaande pand (alsmede het herinrichten van parkeervoorzieningen), is een aantal milieuaspecten op voorhand als niet-relevant te beschouwen. Hierbij is meegewogen dat de voormalige functie (autodealer) qua gebruik beperkt afwijkt van de nieuwe functie en dat de bouwwerkzaamheden relatief beperkt blijven tot een uitbreiding van de footprint van het gebouw met circa 33% en cosmetische ingrepen.

De volgende milieuaspecten zijn niet nader onderzocht in het kader van deze ontwikkeling:

- flora en fauna;
- geluid;
- archeologie;
- waterbeheersing.

Daarvoor geldt de volgende motivering:

Flora/fauna

De locatie maakt onderdeel uit van bestaand bedrijventerrein en een bestaand bedrijfspand met omliggende gronden. De locatie is bovendien in de directe omgeving van de spoorweg. Naar mag worden aangenomen bevinden zich hier geen door de Flora- en faunawet beschermde plant of diersoorten. Er is voor dit aspect geen nader onderzoek nodig.

Geluid

De Wet geluidhinder heeft tot doel woningen en andere geluidgevoelige objecten te beschermen tegen overmatige geluidsbelastingen. Op grond van artikel 74 Wgh heeft elke weg een geluidszone waarbinnen onderzoek dient plaats te vinden naar de gevolgen van het wegverkeer, met uitzondering van de volgende wegen:

- Wegen gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- Wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Aangezien op de Eysinkweg een maximale snelheid geldt van 30 km/uur behoeft er geen onderzoek te worden gedaan naar de akoestische situatie. De bouwmarkt zelf is geen geluidgevoelig object zodat kan worden geconcludeerd dat onderzoek naar de geluidsbelasting niet van belang is. Bovendien bevinden zich in de directe omgeving van de locatie geen geluidsgevoelige bestemmingen of -objecten die hinder zouden kunnen ondervinden van het verkeer van en naar de Karwei bouwmarkt. De dichtstbijzijnde woningen bevinden zich op een afstand van circa 50 meter uit de as van de Eysinkweg aan de overzijde van de spoorzone.

Archeologie

In de gemeentelijke beleidsnota Archeologie is het gebied aangewezen als een gebied met lage archeologische verwachting (categorie 5). Bij plannen waarbij bodemverstorende activiteiten plaatsvinden van meer dan 10.000 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld dient een archeologisch rapport te worden overlegd (systematiek voorwaarden aan vergunningen). Aangezien de uitbreiding van het grondoppervlak van de bebouwing circa 968 m² bedraagt is er derhalve geen onderzoek nodig.

Waterbeheer

Vanuit het waterbeheer kan worden gesteld dat het plan geen significante gevolgen heeft voor de waterhuishouding. Het verhard oppervlak (dak plus parkeerterrein) zal in de toekomstige situatie gelijk blijven aan de huidige situatie. De wijze waarop de afvoer van water plaatsvindt is eveneens gelijk aan de huidige situatie.

Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit geldt dat door de nieuwe gebruiksfunctie (detailhandel) het aantal verkeersbewegingen en het aantal bezoekers niet significant afwijkt ten opzichte van de oude situatie¹. Voor de luchtkwaliteit is gebruik gemaakt van de uitkomsten van de rekentool van CROW en is vervolgens de NIBM-toets uitgevoerd met behulp van de rekentool van Infomil. Uit toepassing van de rekentool van CROW kan worden afgeleid dat de totale verkeersaantrekkende werking op een gemiddelde werkdag 907 motorvoertuigen bedraagt. In vergelijking met de oude situatie betekent dat een toename van 665 motorvoertuigen. Met behulp van de door Infomil beschikbaar gestelde rekentool is een berekening gemaakt van de bijdrage aan de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

¹ buRO, Verkeersaantrekkende werking, bezoekersaantal en NIBM-toets, maart 2011.

Milieuozoner

Om hinder tussen bedrijven en woningen te voorkomen is een goede afstemming noodzakelijk. Milieuozoner zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden.

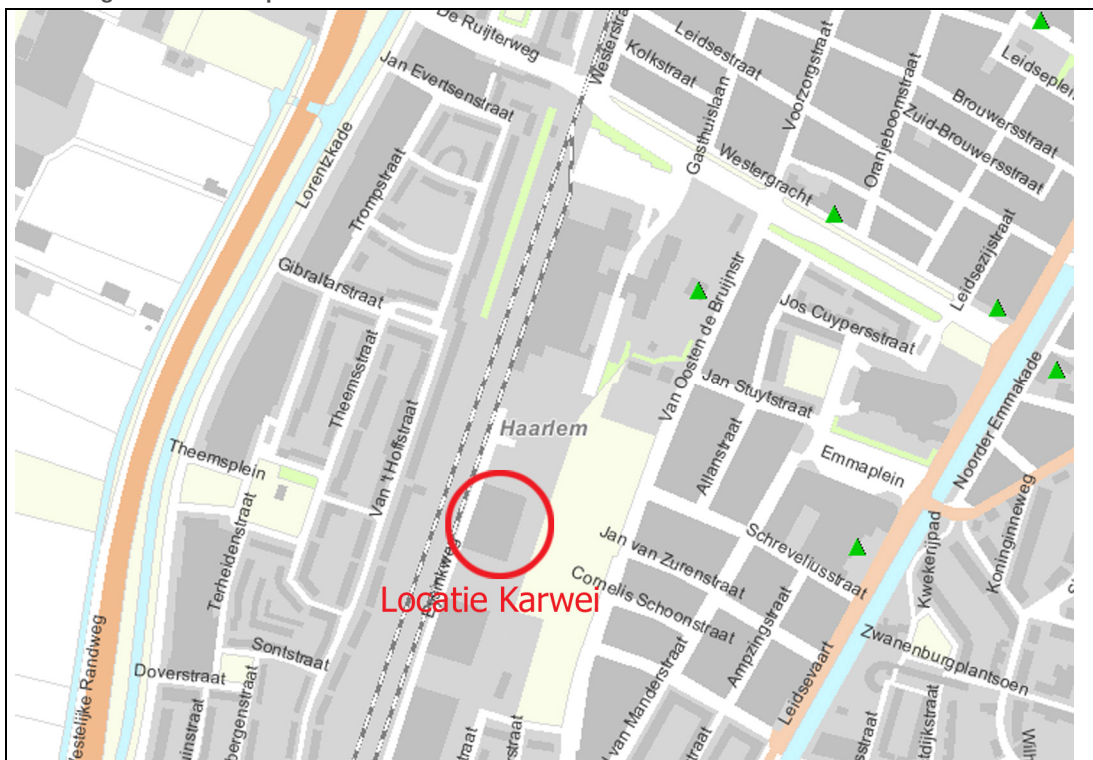
Volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuozoner' moet bij een bouwmarkt (SBI 4752) in een rustige woonwijk in beginsel 30 meter worden aangehouden tussen het bedrijfsperceel en de gevel van woningen in de omgeving.

Er zijn geen woningen gesitueerd binnen een straal van 30 meter rond de toekomstige bouwmarkt. Geconcludeerd kan worden dat de Karwei bouwmarkt op voldoende afstand van woningen is gesitueerd om aan de richtafstand van de VNG te voldoen.

Externe veiligheid

Voor het project Eysinkweg 63/65 is nagegaan welke risicobronnen er in de directe omgeving van het plangebied zijn gesitueerd. Daarvoor is de risicokaart Noord-Holland geconsulteerd.

Afbeelding 7: Risicokaart provincie Noord-Holland.



Aangezien er geen risicobronnen in de omgeving zijn kan worden geconcludeerd dat het aspect van externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling aan de Eysinkweg 63/65 te Haarlem.

Luchthavenindelingsbesluit Schiphol

Op 1 november 2002 zijn de nieuwe milieu- en veiligheidsregels voor het vijfbanenstelsel van de luchthaven Schiphol vastgesteld. De regels zijn opgenomen in het Luchthavenindelingsbesluit (LIB), waarin beperkingen worden gesteld aan het ruimtegebruik rond de luchthaven en in het Luchthavenverkeerbesluit (LVB) dat is gericht op de beheersing van de belasting van het milieu door het luchtverkeer. Beide besluiten zijn in werking getreden op 20 februari 2003, tegelijk met de ingebruikneming van de vijfde baan van Schiphol. Deze regels moeten onder meer in acht worden genomen bij het opstellen van bestemmingsplannen of andere ruimtelijke besluiten.

Bestemmingsplannen moeten in overeenstemming zijn (gebracht) met het LIB. Is daarvan geen sprake, dan geldt het LIB als een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 37 van de Wet ruimtelijke ordening. Daarbij geldt overigens niet de gelimiteerde werkingsduur van een voorbereidingsbesluit. Het gevolg van het LIB is dan dat alle bouwaanvragen in het betreffende gebied moeten worden aangehouden.

De onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande bebouwing. Derhalve geeft het LIB geen beperkingen.

6. Verkeersonderzoek

Teneinde de gevolgen voor de verkeersafwikkeling in de omgeving als gevolg van de vestiging van een bouwmarkt te toetsen is een verkeersonderzoek² uitgevoerd. In het onderzoek is met name aandacht besteed aan:

- Parkeren (motorvoertuigen en fiets);
- Bevoorrading;
- Effect op rotonde Eysinkweg – Pijlslaan;
- Doorkijk naar 2020;
- Mogelijk conflict tussen wachtrij en spoorwegovergang op de Pijlslaan.

Parkeren

In het opgestelde ontwerp is rekening gehouden met 109 parkeerplaatsen op het terrein van de nieuwe Karwei. Dit betekent een realisatie van 2.77 parkeerplaatsen per 100 m² BVO. In de door het CROW aangegeven kentallen wordt voor bouwmarkten 2.7 parkeerplaatsen als hoogste norm aangegeven. Het te realiseren aantal van 109 parkeerplaatsen ligt hier dus boven.

Wat betreft het fietsverkeer is er in het huidige ontwerp nog geen voorziening getroffen. Volgens kentallen van het CROW dienen er 4 tot 16 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Omdat het een benadering op basis van kentallen betreft kan het zijn dat de genoemde aantallen in de toekomst niet volstaan. Om dit te ondervangen wordt geadviseerd om dit aantal op eigen terrein aan te passen naar de daadwerkelijke dagelijkse behoefte.

Bevoorrading

In het ontwerp is rekening gehouden met een aparte in- en uitrit voor de bevoorrading aan de noordzijde van de bouwmarkt. Dit is gescheiden van het grootste deel van de parkeer-

plaatsen. Ook is in het ontwerp rekening gehouden met de benodigde draaicirkels van het vrachtverkeer.

Effect op de rotonde Eysinkweg – Pijlslaan

Om het effect van de bouwmarkt op de rotonde te kunnen beoordelen is een verkeersonderzoek gehouden op een tweetal werkdagen en een tweetal zaterdagen. Hierin zijn alle verkeersbewegingen vastgelegd. Daarnaast is de te verwachten verkeersgeneratie van de nieuwe bouwmarkt berekend. Voor een gemiddelde dinsdag ligt dit aantal op 996 verkeersbewegingen (aankomsten en vertrekken opgeteld) en voor een zaterdag is dit aantal 1.659 verkeersbewegingen. Deze aantallen zijn vervolgens omgerekend naar drukste uren en naar personenauto-equivalenten (Pae).

Met behulp van de gemeten verkeerscijfers en de berekende verkeersbewegingen voor de bouwmarkt zijn vervolgens capaciteitsberekeningen uitgevoerd voor de rotonde. Uit de berekeningen blijkt dat er geen problemen zijn met de doorstroming op de rotonde, ook niet na realisatie van de bouwmarkt. Opgemerkt hierbij dient wel dat de aanwezigheid van fietsverkeer niet is meegenomen in de berekeningen. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid kan worden gezegd dat het aantal verkeersbewegingen op de rotonde gaat toenemen (mede) als gevolg van het realiseren van de bouwmarkt. De verwachting is echter dat dit niet ten koste gaat van de verkeersveiligheid.

Doorkijk naar 2020

Om ook naar de toekomst de doorstroming op de rotonde te kunnen beoordelen is er een doorkijk gemaakt naar 2020. Hierbij is uitgegaan van een gemiddelde verkeersgroei van 2% per jaar. Uit de capaciteitsberekeningen blijkt dat ook in 2020 geen doorstromingsproblemen op de rotonde te verwachten zijn, ook niet na realisatie van de bouwmarkt.

Spoorwegovergang Pijlslaan

Naast de capaciteit op de rotonde is er ook gekeken naar de eventuele wachtrij die ontstaat op de Pijlslaan en daarbij zo mogelijk de spoorwegovergang blokkeert. Uit de gedane berekeningen, zowel voor 2011 als 2020 blijkt dat er niet of nauwelijks een wachtrij ontstaat waardoor de spoorwegovergang zou kunnen blokkeren.

7. Juridische aspecten

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in de motivering voor het herontwikkelen van de locatie Eysinkweg te Haarlem. Aangezien de gewenste functiewijziging en de uitbreiding van de bebouwing niet gerealiseerd kunnen worden op basis van het vigerende bestemmingsplan, zal de te verlenen omgevingsvergunning tevens dienen te voorzien in het gebruik, waaronder ook het bouwen wordt verstaan, in strijd met het bestemmingsplan. De wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt deze mogelijkheid indien dat gebruik niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

² Verkeerseffecten Nieuwe Karwei bouwmarkt Eysinkweg Haarlem, Procensus, 6 mei 2011.

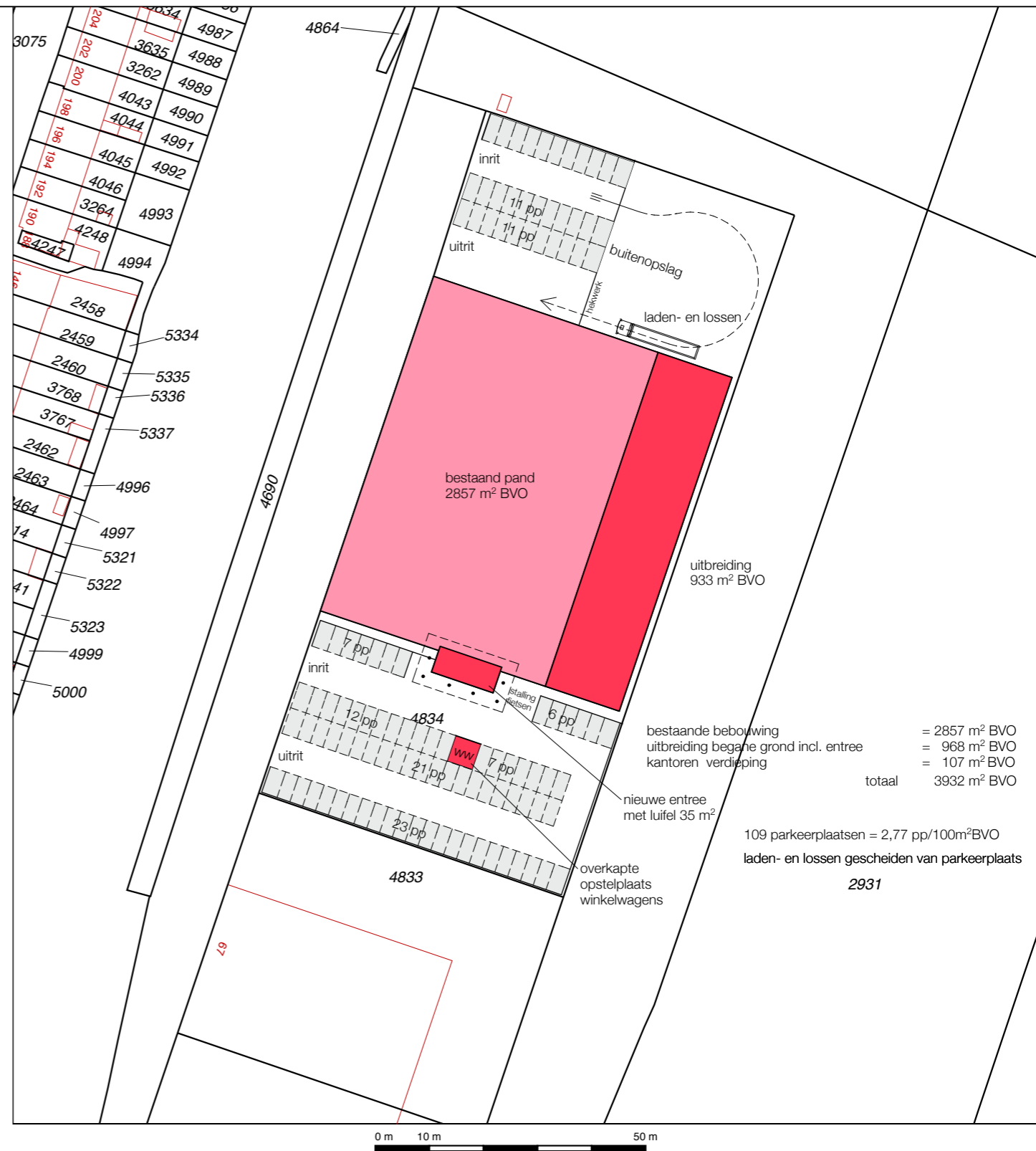
8. Financiële uitvoerbaarheid

De bouwmarkt wordt door de initiatiefnemer geëxploiteerd. Voor de gemeente zijn er geen financiële lasten verbonden aan de vestiging van de bouwmarkt. Dit brengt met zich mee dat er geen kosten zijn die door de gemeente op de initiatiefnemer verhaald dienen te worden. Er zal dan ook geen sprake zijn van een anterieure overeenkomst of een exploitatieplan.

9. Planologische beoordeling


Het plan is voorgelegd aan de Regionale Advies Commissie Winkelplanning NH Zuid. De commissie heeft op XXX gereageerd.

Het vestigen van een bouwmarkt op deze locatie past binnen de functionele eigenschappen van de omgeving. De locatie is goed bereikbaar en er zijn vanuit verkeers- en milieuoogpunt geen beperkingen. De uitbreiding van het gebouw aan de oostzijde van het bestaande gebouw is gesitueerd tegenover sportvelden. Er zijn derhalve geen woongebouwen in de omgeving die op enigerlei wijze worden beperkt door het nieuwe bouwvolume. Door de ontwikkeling wordt leegstand van het pand voorkomen.



bestaande bebouwing	= 2857 m² BVO
uitbreiding begane grond incl. entree	= 968 m² BVO
kantoren verdieping	= 107 m² BVO
totaal	3932 m² BVO

109 parkeerplaatsen = 2,77 pp/100m²BVO
 laden- en lossen gescheiden van parkeerplaats
2931

Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:1000		
12345 Perceelnummer	Kadastrale gemeente		HAARLEM
25 Huisnummer	Sectie		I
— Kadastrale grens	Perceel		4834
— Voorlopige grens			
— Bebouwing			
— Overige topografie			

datum: 22-03-'11

1 : 1000 **Situatie** Karwei Bouwmarkt aan de Eysinkweg 63-65 Haarlem **2010/75-01**

 **Cok Vermeulen** bouwkundig teken- en adviesbureau b.v.

Weegbree 2 2441 BV Nieuwveen telefoon: 0172 - 537622 fax: 0172 - 537626 email: info@cokvermeulen.nl