

<b>Onderwerp</b>  Aanvraag omgevingsvergunning Remise (blok 7)	Bestuurlijk behandelvoorstel (2013/452504)  VVH/OV
<b>Collegebesluit</b>  Het college besluit:  <ol style="list-style-type: none"><li>1. Om de ontwerp-omgevingsvergunning uit bijlage A voor het verbouwen van de supermarkt, het uitbreiden met winkels en het realiseren van 27 woningen (blok 7) op het terrein dat is opgenomen in bijlage B en dat bekend staat als de Remise aan de Leidsevaart ter inzage te leggen;</li><li>2. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen De Remise 2012 aan te merken als ruimtelijke onderbouw, kennis te nemen van de bij het besluit behorende onderzoeken en deze aan te merken als aanvulling op de ruimtelijke onderbouw;</li><li>3. Aan de tervisielegging van de ontwerp-omgevingsvergunning de voorwaarde te verbinden dat de aanvrager van de vergunning voorafgaand aan de tervisielegging en vooruitlopend op de anterieure overeenkomst een planschade-overeenkomst tekent;</li><li>4. Het hoofd van de hoofdafdeling GOB te mandateren om de planschade-overeenkomst op te stellen en deze ter ondertekening aan de aanvrager voor te leggen;</li><li>5. Het hoofd van de afdeling VVH/OV te mandateren om de omgevingsvergunning na afloop van de inzagetermijn te verlenen, indien er geen zienswijzen worden ingediend en de planschade-overeenkomst en de anterieure overeenkomst door de aanvrager zijn getekend, dan wel de economische uitvoerbaarheid anders is verzekerd;</li><li>6. Het besluit heeft geen financiële consequenties;</li><li>7. Het besluit wordt bekend gemaakt door publicatie in de Haarlemse Stadskrant en de Staatscourant en er wordt een elektronische kennisgeving geplaatst op de website van de gemeente Haarlem bij de gemeentelijke mededelingen;</li><li>8. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.</li></ol>	<b>Auteur:</b> Heusden-Verhoef, A.F. van  <b>Email:</b> a.v.heusden@haarlem.n 1  <b>Telefoonnr</b> 023-5113770

<p><b>Samenvatting/Doel/grond besluit</b></p> <p>Het nemen van besluiten inzake omgevingsvergunningen is krachtens artikel 2.4, eerste lid, Wabo een bevoegdheid van het college.</p> <p>In sommige gevallen kan een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk zijn. Dat is hier niet het geval, omdat dit bouwplan valt onder de door de gemeenteraad aangewezen categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is.</p>	<p><b>B&amp;W vergadering</b></p> <p>Vergadering BenW d.d. 3-12-2013</p> <hr/> <p><b>Bijlagen</b></p>
---	---



# Collegebesluit

**Onderwerp: Aanvraag omgevingsvergunning De Remise (blok 7)**  
**BBV nr: 2013/452504**

## **1. Inleiding**

Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen van de supermarkt, het uitbreiden met winkels en het realiseren van 27 woningen op het terrein dat bekend staat als de Remise aan de Leidsevaart. Het betreft hier blok 7, dat is gelegen aan de Stephensonstraat, hoek Marconistraat.

De aanvraag om omgevingsvergunning is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Medewerking aan de aanvraag is daarom alleen mogelijk met toepassing van een Wabo-projectbesluit.

## **2. Besluitpunten college**

Het college besluit:

1. Om de ontwerp-omgevingsvergunning uit bijlage A voor het verbouwen van de supermarkt, het uitbreiden met winkels en het realiseren van 27 woningen (blok 7) op het terrein dat is opgenomen in bijlage B en dat bekend staat als de Remise ter inzage te leggen;
2. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen De Remise 2012 aan te merken als ruimtelijke onderbouwing, kennis te nemen van de bij het besluit behorende onderzoeken en deze aan te merken als aanvulling op de ruimtelijke onderbouwing;
3. Aan de tervisielegging van de ontwerp-omgevingsvergunning de voorwaarde te verbinden dat de aanvrager van de vergunning de anterieure overeenkomst tekent voordat de omgevingsvergunning wordt verleend, tenzij tussentijds blijkt dat de economische uitvoerbaarheid anders is verzekerd;
4. Het hoofd van de afdeling VVH/OV te mandateren om de omgevingsvergunning na afloop van de inzagetermijn te verlenen, indien er geen zienswijzen worden ingediend en de anterieure overeenkomst door de aanvrager is getekend, dan wel de economische uitvoerbaarheid anders is verzekerd;
5. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
6. Het besluit wordt bekend gemaakt door publicatie in de Haarlemse Stadskrant en de Staatscourant en er wordt een elektronische kennisgeving geplaatst op de website van de gemeente Haarlem bij de gemeentelijke mededelingen;
7. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

## **3. Beoogd resultaat**

Het juridisch mogelijk maken van het voorgenomen bouwplan voor het verbouwen van de supermarkt, het uitbreiden met winkels en het realiseren van 27 woningen (blok 7) op het terrein dat bekend staat als de Remise.

#### **4. Argumenten**

*4.1 De aanvraag om omgevingsvergunning past binnen het Stedenbouwkundig Programma van Eisen De Remise 2012 dat door de gemeenteraad is vastgesteld.*

Op 19 april 2012 heeft de gemeenteraad het Stedenbouwkundig Programma van Eisen De Remise 2012 (verder te noemen SPvE 2012) vastgesteld. De randvoorwaarden uit het SPvE 2012 zijn daarbij aangemerkt als bindend toetsingskader voor de vergunningaanvragen voor dit gebied. De aanvraag om omgevingsvergunning past binnen het SPvE, zodat hieraan medewerking kan worden verleend.

*4.2 Een Wabo-projectbesluit dient te berusten op een goede ruimtelijke onderbouwing. De aanvraag voldoet hieraan.*

De basis van de goede ruimtelijke onderbouwing wordt gevormd door het SPvE 2012. Aanvullend op het SPvE zijn nog aanvullende onderzoeken gedaan. Deze onderzoeken zijn ingediend bij de aanvraag om omgevingsvergunning en worden aangemerkt als een aanvulling op de ruimtelijke onderbouwing.

Het SPvE en de nader ingediende stukken vormen tezamen de goede ruimtelijke onderbouwing, zodat aan de wettelijke eisen voor het voeren van deze procedure is voldaan.

*4.3 In het kader van het SPvE De Remise 2012 heeft inspraak plaatsgevonden. De omwonenden zijn dan ook geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkelingen voor dit terrein.*

Het ontwerp-SPvE heeft halverwege 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder kon tijdens deze periode reacties indienen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. Een aantal reacties heeft geleid tot nader onderzoek en het programma is nadien op enkele punten aangepast.

De exacte invulling van het SPvE 2012 wordt vanzelfsprekend pas duidelijk op het moment dat de concrete aanvragen worden ingediend, maar de omwonenden zijn op de hoogte van de voorgenomen ontwikkelingen voor dit terrein.

*4.4 De ruimtelijke ontwikkeling is onder voorwaarden economisch uitvoerbaar.*

Het betreft hier een particulier initiatief. De kosten komen voor rekening van de aanvrager. Met inachtneming van de kanttekening onder 5.1 is de ruimtelijke ontwikkeling daarom ruimtelijk uitvoerbaar.

*4.5 De gemeenteraad heeft besloten dat geen verklaring van geen bedenkingen nodig is voor aanvragen om omgevingsvergunning die passen binnen het SPvE 2012. Er is daarom geen raadsbesluit nodig.*

De gemeenteraad heeft het SPvE 2012 vastgesteld als bindend toetsingskader voor vergunningaanvragen voor dit gebied. Voor aanvragen binnen dit gebied die passen binnen het SPvE is geen verklaring van bedenkingen van de gemeenteraad nodig. Er is daarom geen raadsbesluit nodig. Wel zal de commissie Ontwikkeling conform de gebruikelijke afspraken over de tervisielegging worden geïnformeerd.

## **5. Kanttekeningen**

*5.1 De aanvullende anterieure overeenkomst met de aanvrager is nog niet getekend, zodat de economische uitvoerbaarheid nog niet is verzekerd en de gemeentelijke kosten mogelijk nog niet volledig zijn gedekt.*

Zoals al eerder vermeld, betreft het hier een particulier initiatief. De gemeentelijke kosten zullen beperkt zijn. Er is voorafgaand aan het SPvE een anterieure overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het merendeel van de gemeentelijke kosten. Het project gaat nu echter een nieuw stadium in, waardoor een aanvulling op de anterieure overeenkomst nodig kan zijn. De besprekingen hierover zijn gaande. Wij willen de verdere voortgang van het project niet laten wachten op de uitkomst van de onderhandelingen, maar in plaats daarvan het bestuursrechtelijk en het privaatrechtelijk traject tegelijkertijd op laten lopen. Dat neemt niet weg dat een definitief Wabo-projectbesluit pas mogelijk is, nadat een aanvullende anterieure overeenkomst is getekend, dan wel duidelijk is geworden dat de economische uitvoerbaarheid anders is verzekerd.

*5.2 Er is niet aan alle inspraakreacties tegemoet gekomen, zodat met zienswijzen rekening moet worden gehouden.*

Zoals vermeld hebben de inspraakreacties geleid tot enige aanpassingen aan het plan. Er is echter niet volledig aan de reacties tegemoet gekomen, zodat de mogelijkheid bestaat dat zienswijzen zullen worden ingediend.

## **6. Uitvoering**

De ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken worden na de dag van publicatie gedurende zes weken ter inzage gegeven in de Raakspoort. Tijdens deze termijn kan iedereen een zienswijze indienen.

## **7. Bijlagen**

Bij deze nota zijn de volgende bijlagen gevoegd:

Bijlage A : ontwerp-omgevingsvergunning

Bijlage B : besluitvak

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

## ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

### Uitgebreide procedure

Datum	
Ons kenmerk	2013-00032
Bijlage(n)	1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij dit besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 20 juni 2013 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor De Remise te Haarlem blok 7 op het perceel Stephensonstraat, hoek Marconistraat. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2013-00032.

#### ONTWERPBESLUIT

Burgemeester en wethouders zijn, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10, 2.12, 2.18, 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 activiteit(en):

- 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 handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**);
- het maken en hebben of het veranderen van een uitweg of het veranderen van het gebruik van een uitweg (verder te noemen **activiteit uitweg**);

Het betreft hier de activiteit(en) als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a, c, en de activiteit(en) als genoemd in artikel 2.2, eerste lid, onder e, Wabo.

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 3 Wabo, om af te wijken van de artikelen 7 en 8 van de voorschriften van het bestemmingsplan Pijlslaan e.o..

#### Nog in te dienen gegevens

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

- Constructieve (detail-) berekeningen en tekeningen;
- Principedetails over de neggediepte en bemonstering van de kozijnen;
- Bemonstering van baksteen met voegwerk.

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

Het ontwerpbesluit met daarbij behorende relevante stukken is in te zien, op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, vanaf datum tot en met datum bij de afdeling Dienstverlening, Raakspoort, Zijlvest 39.

U kunt voor het inzien van bovengenoemde stukken terecht op werkdagen van 9.00 uur tot 16.00 uur en op donderdag tot 20.00 uur. Gedurende bovengenoemde termijn kan eenieder zienswijzen tegen dit verzoek naar voren brengen. U kunt deze schriftelijk bekend maken bij het college van B en W, aan het afdelingshoofd Omgevingsvergunning, Postbus 511, 2003 PB Haarlem.

De ingediende zienswijzen zullen bij de beoordeling van het verzoek betrokken worden.

Uw zienswijzebrief dient voorzien te zijn van uw naam en adres, de datum, het besluit waarop uw zienswijze betrekking heeft en de redenen van uw zienswijzen. Ook bestaat de mogelijkheid uw zienswijze mondeling kenbaar te maken. Dit kan alleen op afspraak. Een afspraak kunt u maken via hoofdafdeling Dienstverlening, telefoon 14 023.

Met vriendelijke groet,

Bureau Planbegeleiding en Advisering

Deze brief is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend

## **BIJLAGE 1: PROCEDUREEL**

### **Gegevens aanvrager**

Op 20 juni 2013 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen. Het betreft een verzoek van:

VOF De Remise Haarlem  
t.a.v. P. Bruinhard  
Loet 2  
1911 BR Uitgeest

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:  
Verbouw en uitbreiding met woningen van de bestaande supermarkt aan de Stephensonstraat 50 te Haarlem.

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

- activiteit bouwen;
- activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
- activiteit uitweg.

Het betreft hier de activiteit(en) als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a, c, en de activiteit(en) als genoemd in artikel 2.2, eerste lid, onder e 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. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen.



**Ter inzage legging**

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht van 6 december 2013 tot 1 november 2013 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbeschikking 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, voor de activiteit uitweg aan artikel 2.18, Wabo.

Gebleden is dat uw aanvraag voldoet en daarom hebben wij besloten de procedure als bedoeld in afdeling 3.4 Wabo te starten.

## **BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN**

### **Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:**

#### **Activiteit bouwen**

- Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en de Haarlemse bouwverordening en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels;
- De houder van de vergunning moet ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden, de gemeente Haarlem schriftelijk in kennis stellen, van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden (artikel 1.25 lid 1 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar bureau Noord/Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving (hbo@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2013-00032;
- 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 moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen uit de nota Bouwlawaai van de gemeente Haarlem;
- Het bouwafval moet u scheiden in de volgende categorieën:
  1. gevaarlijk afval (zie het Besluit aanwijzing gevaarlijke afvalstoffen);
  2. kunststoffen die voor hergebruik geschikt zijn;
  3. minerale wol;
  4. papier;
  5. overig afval.

Categorie 1 t/m 4 moet u afvoeren naar een verwerkingsbedrijf met een vergunning volgens de Wet milieubeheer, of meegeven aan een bevoegd inzamelaar van bedrijfsafvalstoffen. De categorie overig afval moet u afvoeren naar een sorteerbeidrijf dat ongesorteerd bouwafval in ontvangst mag nemen;

- Het bouwwerk moet voldoen aan artikel 2.84 Bouwbesluit. De aanvrager dient middels een integraal plan brandveiligheid een gelijkwaardige oplossing ter goedkeuring aan het bevoegd gezag aan te dragen.
- Het bouwwerk moet voldoen aan de eisen in artikel 6.25 Bouwbesluit ten aanzien van de deuren in vluchtroutes. Een deur op een gemeenschappelijke vluchtroute die toegang geeft tot een trappen huis van een te bouwen woongebouw draait bij het openen niet tegen de vluchtrichting in. De toegangsdeuren van het trappenhuis dienen met de vluchtrichting mee te draaien.

- Het bouwwerk moet voldoen aan de eisen in artikel 6.20 Bouwbesluit met betrekking tot de brandmeldinstallatie. Een programma van eisen (PVE) dient aan de gemeente Haarlem te worden overlegd.
- Het bouwwerk moet voldoen aan de eisen in artikel 6.23 Bouwbesluit met betrekking tot de ontruimingsinstallatie en het ontruimingsplan. Een programma van eisen (PVE) dient aan de gemeente Haarlem te worden overlegd;
- De houder van de vergunning moet de gemeente Haarlem ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden schriftelijk in kennis stellen van de beëindiging van de werkzaamheden (artikel 1.25 lid 2 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar bureau Noord/Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving (hbo@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2013-00032;
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, indien de werkzaamheden niet gereed gemeld zijn (artikel 1.25 lid 3 Bouwbesluit 2012);
- Met de uitvoering van werkzaamheden waar constructietekeningen en/of -berekeningen aan ten grondslag liggen mag u niet beginnen voordat de medewerker constructie van bureau Planbegeleiding en advisering van de afdeling Omgevingsvergunning heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben;
- Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat vergunninghouder een bouwveiligheidsplan ter goedkeuring bij bureau Noord/Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving heeft ingediend;
- De bouwwerkzaamheden mogen pas beginnen als de bureau GEO-informatie en Basisregistraties van de gemeente Haarlem de bebouwingsgrenzen op het bouwterrein heeft uitgezet (artikel 1.24 Bouwbesluit 2012). 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 heeft ingediend (artikel 1.18 van het Bouwbesluit 2012). Deze moet u indienen bij de Gemeente Haarlem, afdeling Omgevingsvergunning, Postbus 511, 2003 PB Haarlem;
- De aanvrager dient middels een integraal plan brandveiligheid een gelijkwaardige oplossing ter goedkeuring aan het bevoegd gezag aan te dragen.
- Het bouwwerk moet voldoen aan de eisen in artikel 6.25 BB ten aanzien van de deuren in vluchtroutes. Een deur op een gemeenschappelijke vluchtroute die toegang geeft tot een trappen huis van een te bouwen woongebouw draait bij het openen niet tegen de vluchtrichting in. De toegangsdeuren van het trappenhuis dienen met de vluchtrichting mee te draaien.

- Het bouwwerk moet voldoen aan de eisen in artikel 6.20 BB met betrekking tot de brandmeldinstallatie. Een programma van eisen (PVE) dient aan de gemeente Haarlem te worden overlegd.
- Het bouwwerk moet voldoen aan de eisen in artikel 6.23 BB met betrekking tot de ontruimingsinstallatie en het ontruimingsplan. Een programma van eisen (PVE) dient aan de gemeente Haarlem te worden overlegd.
- Uitgevoerd bodemonderzoek heeft aangetoond dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. E.e.a. betekent dat, wanneer er sprake is van werken in de sterk verontreinigde grond, er moet worden gesaneerd conform het goedgekeurde saneringsplan (= BUS-melding);
- Bij graafwerkzaamheden in de bodem moet gelet worden op de mogelijke aanwezigheid van zintuiglijk waarneembare verontreinigde bodemlagen (met o.a. minerale olie, sintels, teer, etc.). Geadviseerd wordt dergelijke lagen na afperking en analyse te verwijderen;
- Als er tijdens de bouw grond vrijkomt is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Voor informatie hierover kunt u zich wenden tot het meldpunt Bodem van de gemeente Haarlem (tel. 023-5113513 / [meldpuntbodem@haarlem.nl](mailto: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 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;

## **BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN**

### **Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:**

#### **Activiteit bouwen**

##### INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten.

Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

De activiteit heeft betrekking op de volgende werkzaamheid/werkzaamheden:

- het verbouwen en het uitbreiden met woningen van de bestaande supermarkt.
- Voor iedere werkzaamheid heeft een toetsing plaatsgevonden.

##### TOETSING

Geldend bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Pijlslaan e.o." 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" en "Detailhandel" met een maximale goot- / bouwhoogte van 12 meter. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 8 en 7 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

De activiteit is in strijd met artikel 8 lid 1 onder a omdat wonen en detailhandel niet is toegestaan en met artikel 7, omdat wonen niet is toegestaan.

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 7 en 8 van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan Pijlslaan e.o.. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
- een Algemene Maatregel van Bestuur het mogelijk maakt om van het bestemmingsplan af te wijken;
- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van de beschikking een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

Wij hebben de aangevraagde activiteit aan de hiervoor genoemde uitzonderingen getoetst. De resultaten van deze toetsing staan beschreven bij de overwegingen van de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening van deze beschikking.

Onder verwijzing naar de overwegingen van de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening van deze 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.

Blijkens de verbeelding ligt het perceel binnen categorie 5. Deze categorie vindt zijn weerslag in artikel 2.2 van de voorschriften behorende bij dit bestemmingsplan. Hierin is bepaald dat voor bodemversturende activiteiten van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm een archeologisch rapport moet worden overgelegd. De oppervlakte van het bouwplan bedraagt minder dan 10.000 m<sup>2</sup>, zodat geen archeologisch rapport hoeft 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 het ontwerp voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria voor gebiedsdeel Stadsuitbreidingen 1920-1960 ten aanzien van inpassing in het stedelijk weefsel, massaopbouw en uiterlijke verschijningsvorm alsmede gelet op materiaalgebruik en detaillering met de kanttekening dat voorafgaand aan de bouw nog enkele principedetails over de neggediepte geleverd worden en bemonstering van de kozijnen en baksteen met voegwerk.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

#### *Bouwbesluit*

De aanvraag is voor advies voorgelegd aan de Veiligheidsregio Kennemerland. De aanvrager beroept zich op artikel 1.3 gelijkwaardigheidsbepaling met betrekking tot de omvang en de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag. De aanvrager dient middels een integraal plan brandveiligheid een gelijkwaardige oplossing ter goedkeuring aan het bevoegd gezag aan te dragen.

Het bouwwerk moet voldoen aan de eisen in artikel 6.25 BB ten aanzien van de deuren in vluchtroutes. Een deur op een gemeenschappelijke vluchtroute die toegang geeft tot een trappen huis van een te bouwen woongebouw draait bij het openen niet tegen de vluchtrichting in. De toegangsdeuren van het trappenhuis dienen met de vluchtrichting mee te draaien.

Het bouwwerk moet voldoen aan de eisen in artikel 6.20 BB met betrekking tot de brandmeldinstallatie. Een programma van eisen (PVE) dient aan de gemeente Haarlem te worden overlegd.

Het bouwwerk moet ook voldoen aan de eisen in artikel 6.23 BB met betrekking tot de ontruimingsinstallatie en het ontruimingsplan. Een programma van eisen (PVE) dient aan de gemeente Haarlem te worden overlegd.

De voorschriften worden in de vergunning opgenomen.

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

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.  
De voorschriften worden aan de omgevingsvergunning verbonden.

#### *Bouwverordening*

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 sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Op grond van artikel 6.2c Wabo treedt de omgevingsvergunning niet eerder in werking dan nadat op grond van artikel 39 lid 2 van de Wet bodembescherming met een saneringsplan (dit kan een BUS-melding zijn) is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden. Dit saneringsplan moet worden ingediend bij Meldpunt Bodem, Postbus 511, 2003 PB Haarlem. Dit zal als voorschrift aan de omgevingsvergunning worden verbonden.

Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de afdeling Milieu, bureau Bodem positief.

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

Er worden voldoende parkeerplaatsen op het eigen terrein gerealiseerd.

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

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 (ver)bouwen van het bouwwerk zijn er ten aanzien van de activiteit bouwen geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voor de activiteit bouwen voorschriften opgenomen.

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

### INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

De activiteit heeft betrekking op de volgende werkzaamheid/werkzaamheden:  
- het verbouwen en het uitbreiden met woningen van de bestaande supermarkt.  
Voor iedere werkzaamheid heeft een toetsing plaatsgevonden.

### TOETSING

Onder verwijzing naar de toets aan het bestemmingsplan "Pijlslaan e.o." die staat beschreven bij de overwegingen van de activiteit bouwen van deze beschikking merken wij op dat de aangevraagde bouwactiviteit in strijd is met 7 en 8 van de bij dit bestemmingsplan behorende voorschriften.

Deze strijdigheid kan niet worden opgelost met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren.

Medewerking is echter mogelijk met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3 Wabo.

Over de relatie tussen de aangevraagde activiteit en deze uitzonderingsgrond merkt de afdeling Ruimtelijk Beleid, team Stedenbouw en planologie het volgende op: De aanvraag is in strijd met het vigerend bestemmingsplan 'Pijlslaan eo' omdat detailhandel en wonen niet is toegestaan op de bestemming Bedrijfsdoeleinden en Detailhandel.

Stedenbouwkundig programma van eisen:

De gemeenteraad heeft een Stedenbouwkundig programma van eisen "SPvE De Remise 2012" vastgesteld. Dit SPvE dient als ruimtelijke onderbouwing en bindend toetsingskader voor de vergunningverlening voor de nieuwe woonwijk. Dit SPvE is onderdeel van de vergunning.

De aanvraag is in strijd met het SPvE. De maximaal toegestane goothoogte wordt overschreden. Hiervoor is in het SpvE een 10% regeling opgenomen. Door gebruik te maken van deze regeling is het strijd niet meer in strijd met het SPvE.

Het heeft de voorkeur om kleinschalige commerciële voorzieningen (detailhandel) te situeren aan het te realiseren plein en niet aan de Stephensonstraat.

In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit valt onderhavige aanvraag binnen de 'Consolidatie regie'. Dit regieniveau is onderverdeeld in verschillende gebiedstypen. Het ingediende plan wordt zowel stedenbouwkundig, landschappelijk als planologisch getoetst aan de criteria voor ruimtelijke kwaliteit die gelden voor het gebiedstype 'Bedrijven / kantoorgebied'.

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



Gelet op het bovenstaande kan de omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3 Wabo op deze grond worden verleend.

#### CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, zijn er ten aanzien van de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

### **Activiteit uitweg**

#### INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder e Wabo niet voldoet aan het in de algemene plaatselijke verordening van de gemeente Haarlem (nummer 34/ 15 januari 2010) gestelde toetsingskader. Een toetsing aan dit kader heeft plaatsgevonden.

De activiteit heeft betrekking op de volgende werkzaamheid/werkzaamheden:

- het verbouwen en het uitbreiden met woningen van de bestaande supermarkt.

Voor iedere werkzaamheid heeft een toetsing plaatsgevonden.

#### TOETSING

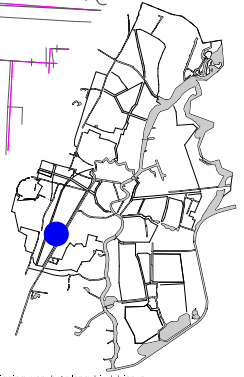
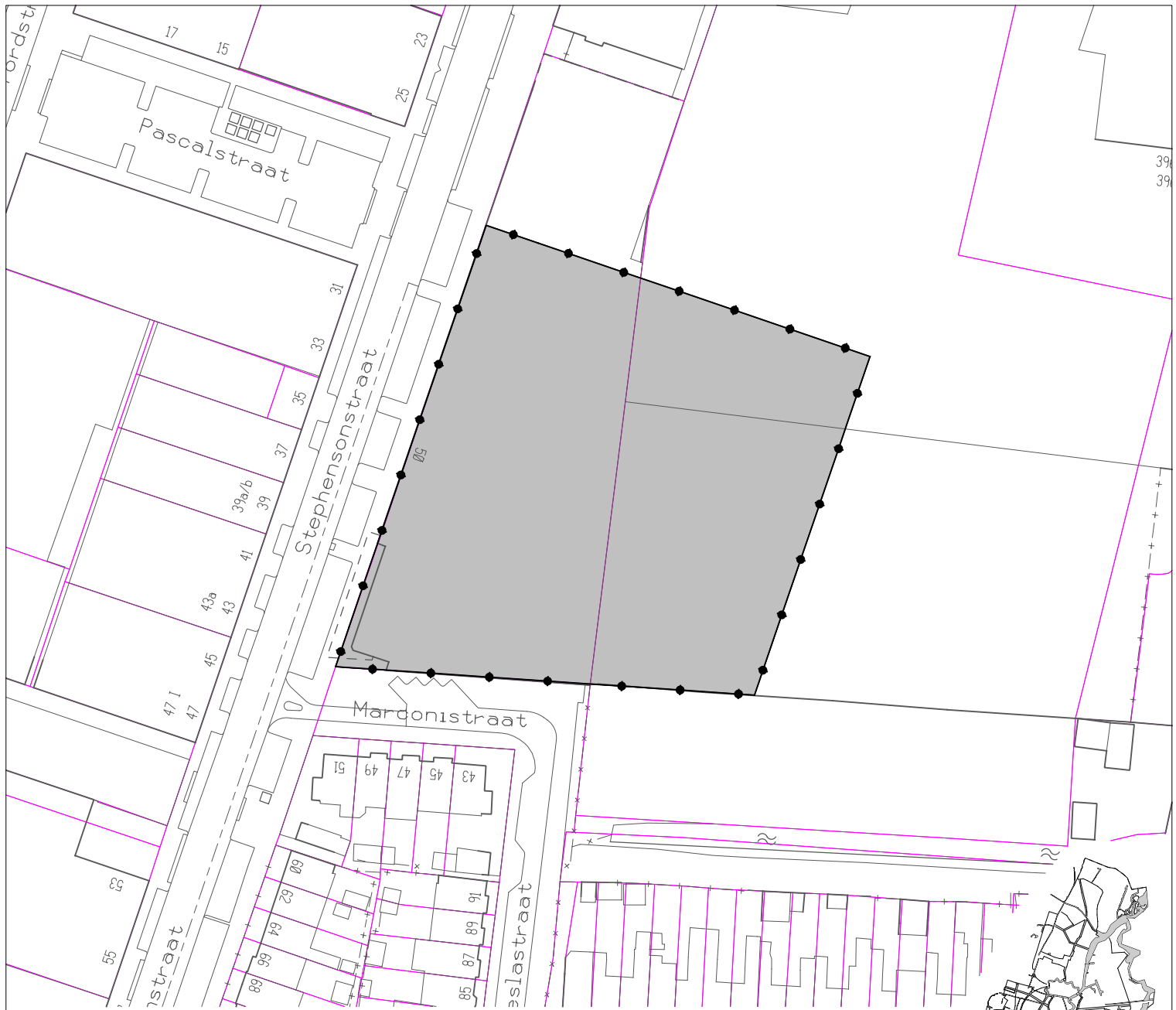
De activiteit uitweg is voorgelegd aan de afdelingen Dagelijks Wijkbeheer en techniek en Openbare Ruimte Groen en Verkeer en is getoetst aan de voorschriften uit de Algemene plaatselijke verordening (APV) inzake in-/uitrit. Samengevat luidt het advies als volgt:

De inrit wordt aangelegd om de parkeerplaatsen op het parkeerdek te bereiken. De inrit is onderdeel van het bouwwerk en voldoet aan het programma van eisen dat is vastgesteld door de gemeenteraad.

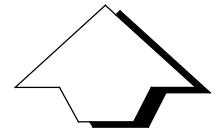
Gezien het bovenstaande is het advies van de de afdelingen Dagelijks Wijkbeheer en techniek en Openbare Ruimte Groen en Verkeer positief.

**BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT****De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:**

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 20 juni 2013;
- Tekeningenlijst KK-architecten;
- tekeningenset KK-architecten nrs. DO-01, 02, 03, 7, 10, 11, 12, 14, 20, 21, 30, 40, 42;
- Kleur en materiaalstaat;
- Constructieve omschrijving blok 7;
- Tekeningenset Van Rossum nrs. BA0001, 0101, 0201, 0301;
- Bok 7 berekening BVO winkel;
- Blok 7 berekening GO winkel;
- Documentenlijst installatieadviseur;
- Tekeningenset installaties T&H nrs. VER -01, 02;
- Tekeningenset T&H nrs. N-01, E-00, R-00, R-01, R02, R03;
- Verkeerskundige analyse Remise van 14-10-2011;
- berekening GO-BVO woningen;
- SPvE De Remise 2012;
- SPvE archeologisch onderzoek Remise Haarlem mei 2008;
- SPvE concept rapportage archeologie van 2 maart 2011;
- SPvE rapportage watertoets van 28 maart 2011;
- SPvE Definitief rapport actualisatie verkeersonderzoek Remise;
- SPvE Duurzaamheidsprofiel plan Busremise Haarlem;
- SPvE Parkeerbalans Remise Haarlem;
- SPvE Quicksan externe veiligheid;
- SPvE rapport historisch bodemonderzoek;
- SPvE De Remise Plankaart;
- BrandRAP-0456-100-50-02 integraal plan brandveiligheid;
- Tekeningen set 4.1206-12A, 13A bestaande toestand;
- Tekeningen Vector brandveiligheid nrs. V00, 01, 02, S00;
- Beoordeling eindsituatie bodemonderzoek;
- Parkeerbalans van 26-09-2012;



ligging van het plangebied binnen de gemeente Haarlem

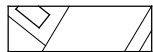


Plangebied omgevingsvergunning Remise ( blok 7 )

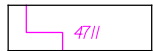


Besluitvlak omgevingsvergunning

Topografie



topografische ondergrond



kadastrale ondergrond

# RUIMTELIJK BELEID

Omgevingsvergunning :

## Remise (blok 7)



Haarlem

planfase :	ontwerp	besluitdatum :	besluitnummer :
------------	---------	----------------	-----------------

datum :	04-11-2013	jurist afd. VVH:	A.v.H.	IMRO-idn :	NL.IMRO.0392.OV2120004-on01	
schaal :	1 : 1000	getekend :	M.H.	gecontroleerd :		E.L.
formaat :	A4	IMRO-norm :	2012			