



Haarlem

Gemeente Haarlem

Jeroen van Spijk

wethouder ruimtelijke ordening en monumenten, MRA, financiën,  
dienstverlening en burgerparticipatie

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511 2003 PB Haarlem

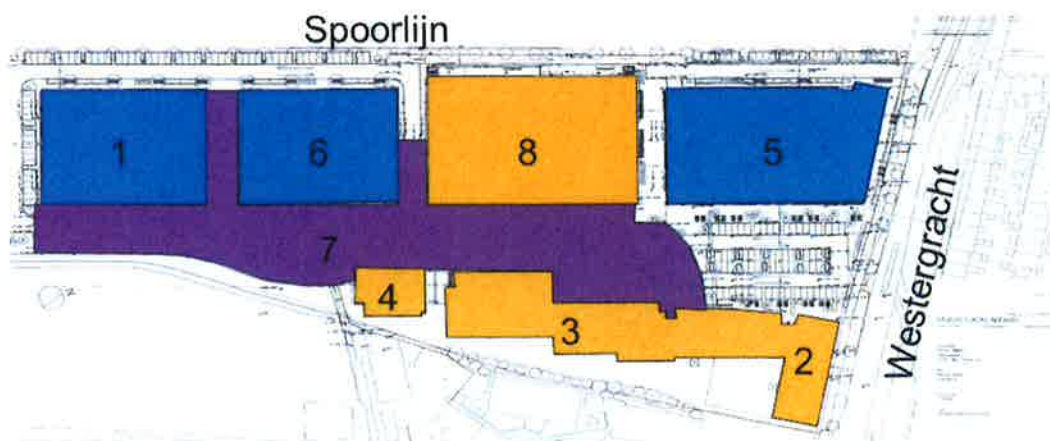
Aan de leden van de commissie ontwikkeling

Datum 3 februari 2017  
Ons kenmerk 2017/65540  
Contactpersoon A. Smal  
Doorkiesnummer 5134  
E-mail [asmal@haarlem.nl](mailto:asmal@haarlem.nl)  
Bijlag(n) 3  
Onderwerp stand van zaken ontwikkeling EKP terrein

Geachte leden,

Op 5 augustus 2016 heeft de ontwikkelaar van Plaza West B.V. de omgevingsvergunningen aangevraagd ten behoeve van de ontwikkeling van Plaza West. Het gaat om de vergunningen voor de woongebouwen aan de westzijde (langs het spoor) van het plangebied (gebouwdelen 1,5 en 6), voor de parkeerkelder en de openbare inrichting (gebouwdeel 7) en voor het kappen van bomen. Eind december 2016 zijn de omgevingsvergunningen voor de overige bouwdelen aangevraagd door de ontwikkelaar. Op 17 november 2016 bent u in een besloten sessie van de commissie Ontwikkeling geïnformeerd over het project en de planologische procedures ten behoeve van het project.

Via deze brief wil ik u informeren over de stand van zaken van de vergunningaanvragen en over onze afwegingen hierbij.



Plangebied, met daarop aangegeven de verschillende gebouwdelen.

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden  
Stadhuis, Grote Markt 2 Haarlem - Telefoon 14 023



## Haarlem

2

In deze brief wordt ingegaan op de diverse vergunningaanvragen die door de ontwikkelaar voor dit project zijn gedaan. Het gaat hierbij achtereenvolgens om

- de aanvraag omgevingsvergunning voor de gebouwen 1, 5 en 6,
- de uitgebreide omgevingsvergunning voor gebouwdeel 7,
- de gebouwdelen 2, 3, 4 en 8
- de kapvergunning.

### **Omgevingsvergunning woongebouwen 1, 5 en 6**

De aanvragen voor de woongebouwen passen niet volledig in het bestemmingsplan.

De aanvragen zijn op de volgende onderdelen strijdig met het bestemmingsplan:

- de bouwhoogte bedraagt 16,5 m i.p.v. de toegestane 15 m.;
- de balkons vallen buiten het bebouwingsvlak;
- voor een oppervlakte van maximaal 20m<sup>2</sup> wordt hoger gebouwd ten behoeve van de centrale technische voorzieningen.

Het aantal woningen dat wordt voorzien is passend binnen het bestemmingsplan.

Voor de strijdigheden is in het vigerende bestemmingsplan een binnenplanse afwijking van 10% opgenomen. Voor deze strijdigheden geldt dat er geen onevenredige aantasting mag vinden van:

1. straat en bebouwingsbeeld
2. de verkeerssituatie ter plaatse
3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden
4. de brandveiligheid en rampenbestrijding
5. cultuurhistorische waarden

De omgevingsvergunning is getoetst aan genoemde criteria. Daarbij is onder meer rekening gehouden met het feit dat de strijdigheden met het bestemmingsplan zeer beperkt zijn en dat het totaal aantal woningen al binnen het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. De inbreuk op het ruimtelijk regime en de gevolgen hiervan voor de omgeving zijn daarom uitermate beperkt. Op basis van de toets aan de genoemde criteria zijn geen weigeringsgronden geconstateerd.

### **Omgevingsvergunning parkeerkelder en openbare inrichting (gebouw 7)**

Dit is het belangrijkste onderdeel van het plan. Het gebouw is de verbinding tussen alle overige bouwdelen. Het dak van dit gebouw vormt de openbaar toegankelijke ruimte van het ontwikkelgebied. In de half verdiepte kelder wordt het overgrote deel van het parkeren opgelost.

Deze aanvraag is getoetst en is strijdig bevonden met het bestemmingsplan omdat er in het bestemmingsplan geen mogelijkheid is opgenomen om onder maaiveld te bouwen.

Voor deze strijdigheid wordt een uitgebreide procedure doorlopen. Deze duurt 26 weken. Een belangrijk onderdeel van deze vergunning is de ruimtelijke onderbouwing waarin moet worden aangetoond wat het effect van gebouw 7 op de omgeving is.

De ARK heeft op 20 december 2016 een positief advies gegeven over dit gebouw en de openbare inrichting.



Het college is voorstander van het parkeren onder maaiveld en kan zich daarom vinden in de keuze van de projectontwikkelaar om een half verdiepte parkeerkelder aan te leggen, ondanks het feit dat het strijdig is met het bestemmingsplan. De parkeerkelder en de openbare inrichting zullen wel moeten voldoen aan de eisen van een goede ruimtelijke kwaliteit.

### **Omgevingsvergunning woongebouwen 2, 3, en 4 en gebouw 8**

De ontwikkelaar heeft eind 2016 ook de vergunningaanvragen voor de overige gebouwen in het plangebied ingediend. Het gaat hierbij om de gebouwen aan de oostzijde van het plangebied en om gebouw 8 waar momenteel de supermarkt in is gehuisvest. De ontwikkelaar heeft in het vooroverleg aangegeven voor de gebouwen aan de oostzijde van het plangebied gebruik te willen maken van de 10 %-ontheffing voor de maximaal toegestane hoogte. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaan hier ambtelijk bezwaren tegen. Dit is ambtelijk ook besproken met de ontwikkelaar, waarna hem is geadviseerd zijn bouwplannen aan te passen aan de maximaal toegestane hoogte volgens het bestemmingsplan, zonder gebruikmaking van de 10% ontheffing. In het verdere verloop van deze vergunningaanvraag zal de ARK, in openbaarheid, adviseren over deze gebouwen. Daarbij geldt dat het bestemmingsplan voor de ARK als gegeven moet worden beschouwd.

### **Kapvergunning**

De ontwikkelaar heeft ten behoeven van de realisatie van het project een kapvergunning aangevraagd (zie bijlage 1 voor een overzicht van de te kappen bomen). De ontwikkelaar heeft in de voorbereiding van de aanvraag voor de kapvergunning overleg gevoerd met de bomenwacht. Op basis van het advies van de bomenwacht heeft de ontwikkelaar een herplantplan (bijlage 2) gemaakt. Dit plan maakt onderdeel uit van het inrichtingsplan. De aanvraag voor de kapvergunning is getoetst aan de voorschriften uit de Bomenverordening 2008. Op basis van deze toets zijn geen weigeringsgronden geconstateerd. De kapvergunning (bijlage 3) is op 4 januari 2017 verleend.

### *Samenhang vergunningen en voorwaarden*

De gebiedsontwikkeling vraagt om een integrale benadering waarin getoetst wordt of de ontwikkeling toekomstbestendig, bruikbaar, beheersbaar en veilig is. Om dat goed te kunnen toetsen, is het van belang om de eindsituatie in beeld te hebben. De fasering van de projectonderdelen verschilt. Hierdoor is de situatie ontstaan dat de wettelijke beslistermijnen van de reguliere omgevingsvergunningen (1,5 en 6) en de kapvergunning ten einde zijn terwijl de beslistermijn van gebouw 7 nog doorloopt.

Door deze samenhang tussen de projectonderdelen ontstaan risico's voor het gebruik van de afgegeven vergunningen. Om deze risico's te beheersen zijn aanvullende voorwaarden gesteld aan de vergunningen voor gebouw 1, 5 en 6. Het gaat om:

1. een positieve grondhouding voor het verlenen van de kapvergunning; waarbij tenminste een herplantplan is ingediend dat onderdeel is van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Voordat het herplantplan is goedgekeurd, mag niet met de kap worden begonnen.
2. Een door de ARK goedgekeurd inrichtingsplan voor de openbare ruimte van het totale gebied.



## Haarlem

4

3. een verkeerskundig onderzoek dat aantoonst dat het gebied functioneert en een acceptabele invloed heeft op de verkeerssituatie van de omgeving.
4. Een bouwfaseringsplan, waaruit blijkt dat gedurende de bouw wordt voldaan aan de parkeernorm.

Aan deze voorwaarden is door de ontwikkelaar voldaan. In het vervolg wordt een toelichting gegeven over deze voorwaarden.

### *1. Stand van zaken kapvergunning*

Deze is op 4 januari 2017 verleend.

### *2. Advies ARK*

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft het plan op 20 december 2016 beoordeeld. Op basis van de beschikbare stukken is te concluderen dat op hoofdlijnen voldaan wordt aan de redelijke eisen van welstand:

*“De op te trekken bebouwing wordt gesitueerd in gebiedsdeel*

*Bedrijven/kantoreng gebied van de nota ruimtelijke kwaliteit.*

*Omdat de zeer specifiek voor dit bedrijvengebied opgestelde ruimtelijke kwaliteitscriteria niet toegesneden zijn op het ter beoordeling voorgelegde ontwerp, wordt teruggegrepen op een vangnet van algemene welstandscriteria die aan ieder bouwkundig ontwerp ten grondslag liggen en terug te voeren zijn op universele architectonische kwaliteitsprincipes. Samengevat luidt het advies akkoord nu het ontwerp voldoet aan de redelijke eisen van welstand”.*

### *3. Verkeerskundig onderzoek*

Uit een aanvullend verkeers- en parkeeronderzoek blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen zijn en dat de verkeersbewegingen die verwacht worden een acceptabele invloed hebben op de (directe) omgeving.

### *4. Bouwfasering*

Op 30 november 2016 is een nieuw faseringsplan ingediend waarin is aangetoond hoe de komende jaren de ontwikkeling gefaseerd wordt uitgevoerd. Daarnaast is ook inzichtelijk gemaakt hoe het gebied in de tussentijd blijft functioneren en dat er ten alle tijden genoeg parkeerplaatsen beschikbaar blijven.

### *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

De omgevingsvergunningen worden getoetst aan het vigerende bestemmingsplan. Zoals aangegeven past gebouwdeel 7 (de parkeergarage en de bovenliggende openbaar toegankelijke ruimte) niet binnen het vigerende bestemmingsplan. In de uitgebreide procedure die hiervoor gevoerd moet worden is inspraak mogelijk.

De ontwikkelaar heeft aangegeven dat hij het ontwerp voor de openbare ruimte en de parkeerkelder graag bespreekt met de omgeving. Na het positieve advies van de ARK over het ontwerp voor de openbare inrichting is er een helder kader waarbinnen de openbare inrichting besproken kan worden. De ontwikkelaar wil hiervoor een participatiebijeenkomst organiseren. In januari zal de gemeente de klankbordgroep “Plaza West” oprichten. Alle bewoners van de Leidsebuurt en de Leidsevaartbuurt ontvangen een informatiebrief over genomen- en te nemen stappen in het proces en wordt de mogelijkheid geboden te participeren. Naast deze bewoners worden ook belanghebbenden als de Fietzersbond en Bomenwacht uitgenodigd om deel te nemen aan deze klankbordgroep.



Haarlem

5

*Legesverordening*

De ontwikkelaar heeft bij de gemeente het verzoek ingediend om voor dit project af te wijken van de legesverordening. Dit verzoek is ambtelijk in behandeling genomen en wordt in het eerste kwartaal van 2017 voorgelegd aan de commissie Bestuur.

De discussie over de leges staat los van de inhoudelijke behandeling en beoordeling van de vergunningaanvragen.

Met vriendelijke groet,

J. van Spijk



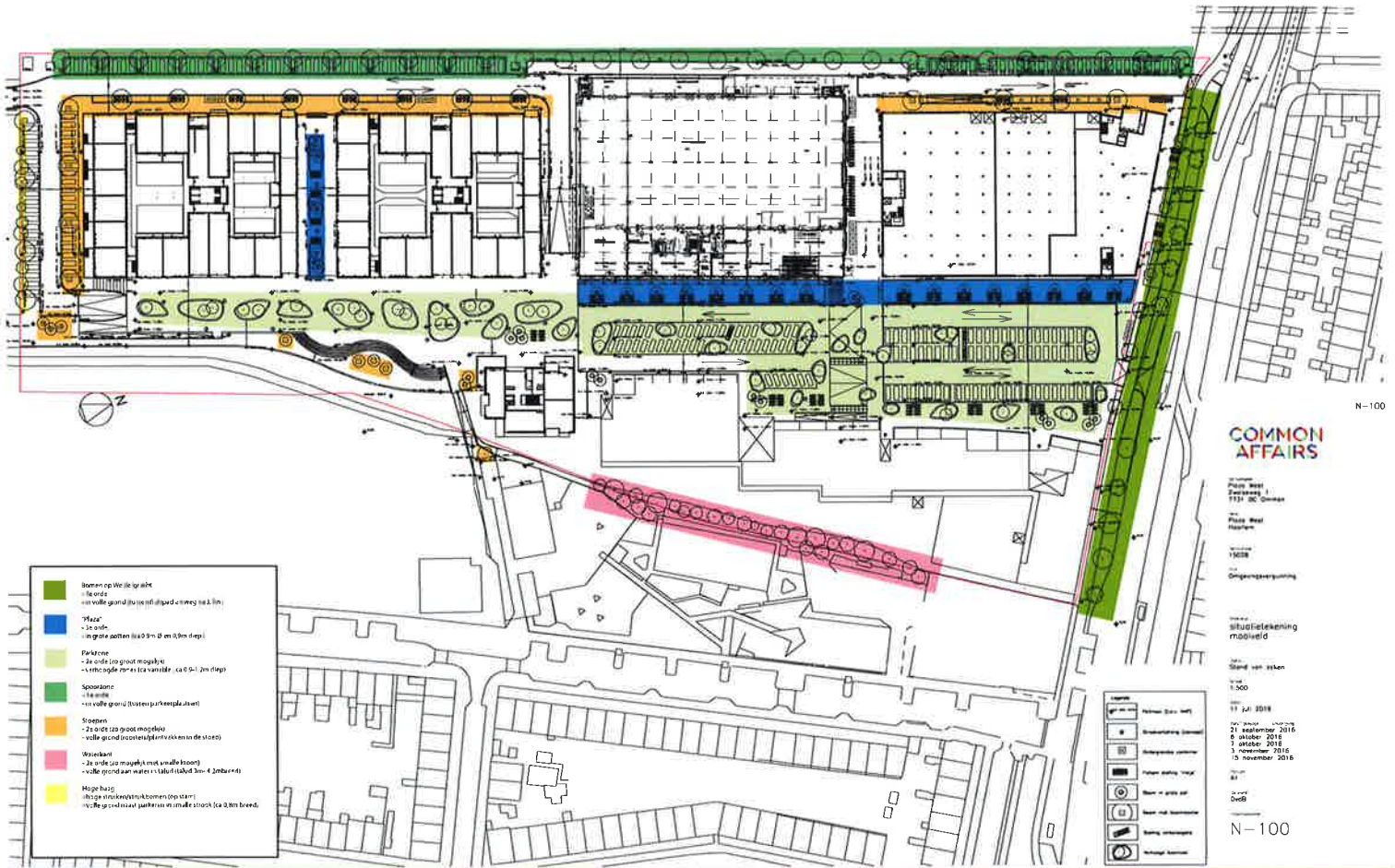
## Groen en bomen



PLAZA WEST  
HAARLEM B.V.

COMMON  
AFFAIRS





**PLAZA WEST  
HAARLEM B.V.**

**COMMON  
AFFAIRS**



N-100

**COMMON  
AFFAIRS**

Project West  
Eindhoven 1  
1710-00-0000

Project West  
Haarlem

V0018

Ontwerpergroep

Situatietekening  
mobielveld

Staat van teken

1:500

17 Jul 2016

21 september 2016  
8 oktober 2016  
1 oktober 2016  
15 november 2016

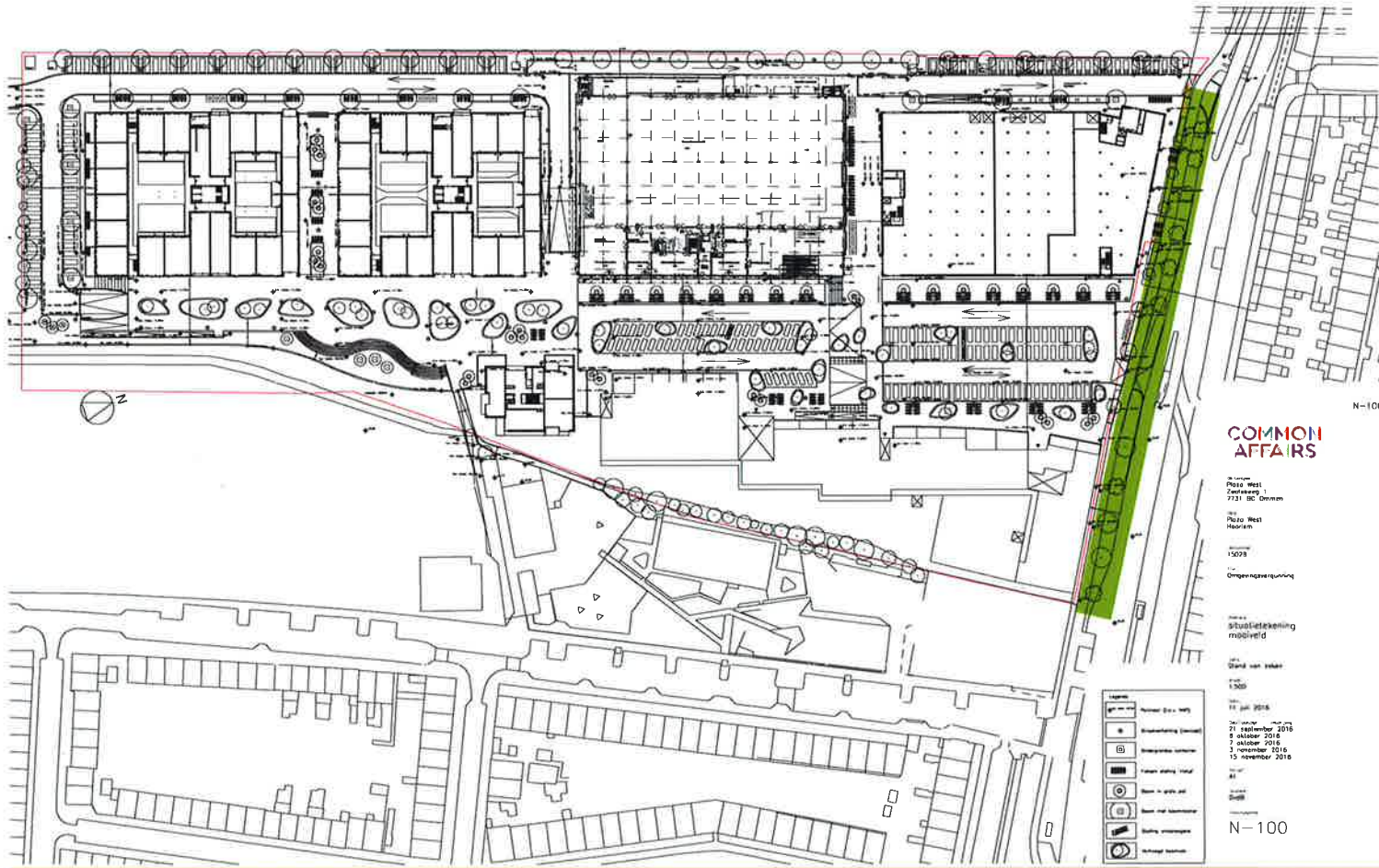
...

...

...

N-100





N-100

**COMMON AFFAIRS**

Plaza West  
 Oudegraven 1  
 7731 BC Ommen

Plaza West  
 Haarlem

15079

Omgreningsvergunning

Stuuftekening  
 mobiliteit

Stand van zaken

1:500

14 juni 2016

20 oktober 2015  
 21 september 2016  
 9 oktober 2016  
 3 oktober 2016  
 3 november 2016  
 10 november 2016

1:500

1:500

N-100

- Legende**
- Gebouwen (B.V. + V.V.)
  - Parkeerplaatsen (overdekt)
  - Parkeerplaatsen (openlucht)
  - Parkeerplaatsen (overdekt)
  - Parkeerplaatsen (openlucht)
  - Parkeerplaatsen (overdekt)
  - Parkeerplaatsen (openlucht)
  - Parkeerplaatsen (overdekt)
  - Parkeerplaatsen (openlucht)
  - Parkeerplaatsen (overdekt)
  - Parkeerplaatsen (openlucht)
  - Parkeerplaatsen (overdekt)
  - Parkeerplaatsen (openlucht)
  - Parkeerplaatsen (overdekt)
  - Parkeerplaatsen (openlucht)



**PLAZA WEST  
 HAARLEM B.V.**

**COMMON  
 AFFAIRS**



# Westergracht

Boomrooster



Boomroosters



Groene berm

## Westergracht

1e orde (in volle grond)



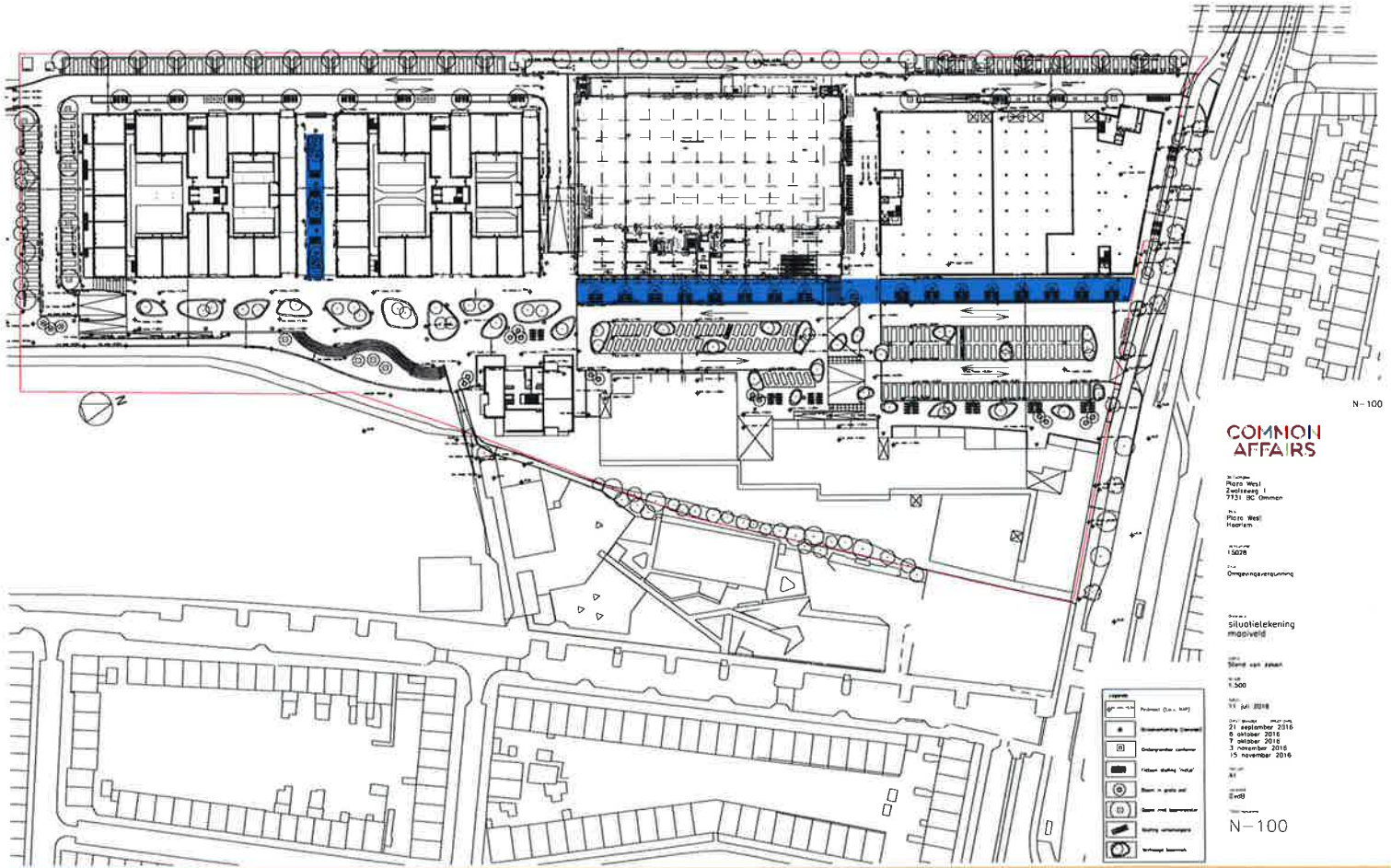
**Gleditsia**  
(christusdoorn)



**Quercus cerris**  
(Moseik)



**Ulmus Lobel**  
(Hollandse Iep)



N-100

**COMMON AFFAIRS**

Project  
 Plaza West  
 Zandvliet 1  
 7331 BC Ommen

Client  
 Plaza West  
 Haarlem

Scale  
 1:500

Project  
 Omgevingsvergunning

Site  
 Situatielekening  
 maasveld

Scale  
 Maat van plan  
 1:500

Legend  
 13 Jul 2018

[Symbol]	Openbaar (O.V. 100)
[Symbol]	Staanplaats (Staanpl)
[Symbol]	Overdekte parkeer
[Symbol]	Vereniging 't Hof
[Symbol]	Staan in grasveld
[Symbol]	Staan met grasstrook
[Symbol]	Staan met grasstrook
[Symbol]	Staan met grasstrook
[Symbol]	Staan met grasstrook

Scale  
 1:500

Project  
 N-100



**PLAZA WEST  
 HAARLEM B.V.**

**COMMON  
 AFFAIRS**



## Plaza



Bomen in potten



Accentsteen  
(voor winkels)



Lijngoten

## Plaza

2e orde (in potten)



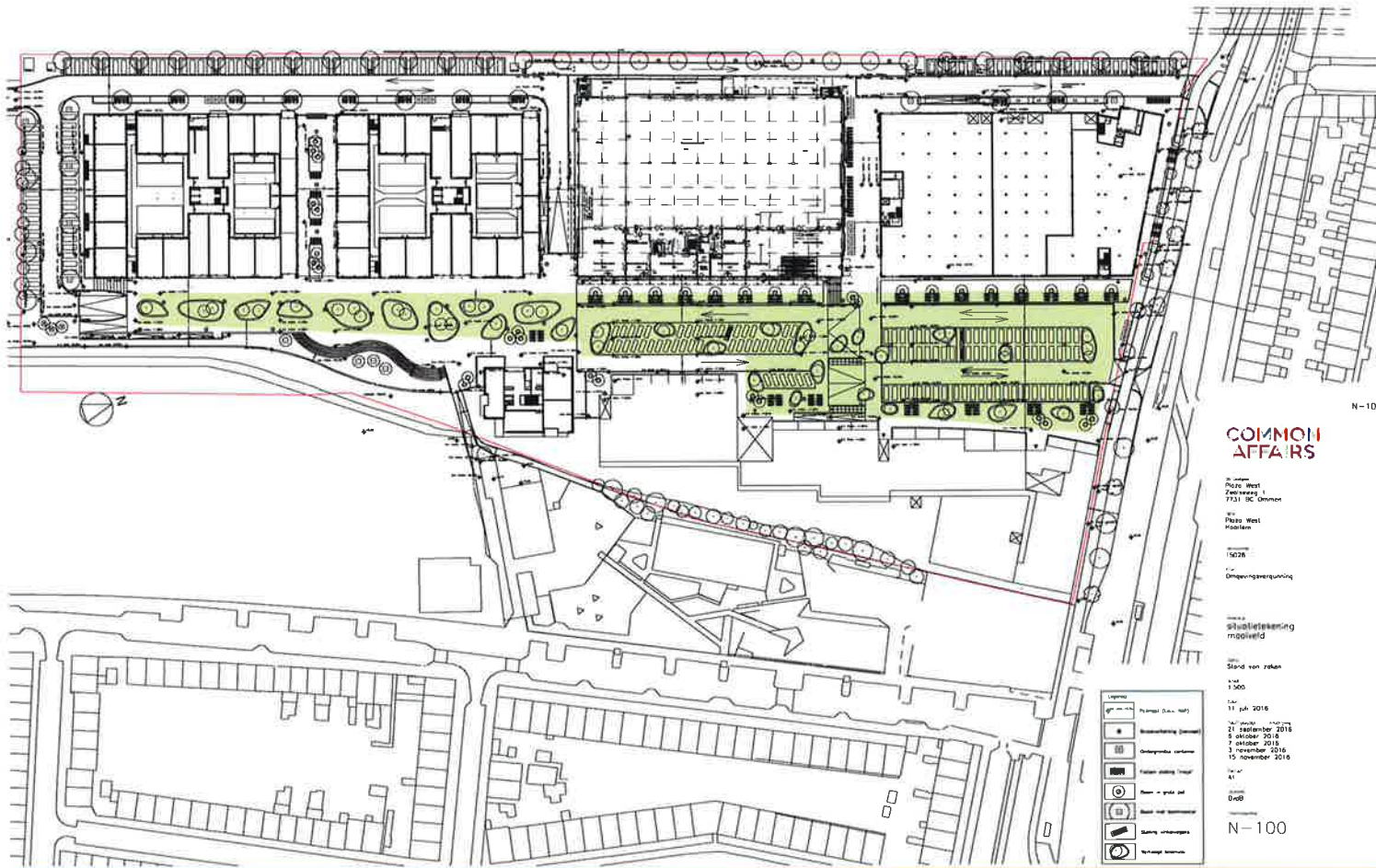
**Acer rumbum**  
(Esdoorn)



**Amelanchier Llamarckii**  
(Krentenboom)



**Betula utilis**  
(Berk)



**COMMON AFFAIRS**

Project  
 Plaza West  
 Zandweg 1  
 7731 BC Ommer  
 Haarlem

1:500  
 Omgevingsvergunning

Stad van Zaan  
 1:500

11 juli 2016  
 21 september 2016  
 5 oktober 2016  
 3 november 2016  
 10 november 2016

N-100

- Legenda
- Gebouw (D.A. 100)
  - Parkeerterrein
  - Landschappelijke inrichting
  - Overig gebouw
  - Overig gebouw
  - Overig gebouw
  - Overig gebouw
  - Overig gebouw
  - Overig gebouw
  - Overig gebouw



**PLAZA WEST  
 HAARLEM B.V.**

**COMMON  
 AFFAIRS**



## Parkzone



Boombakken



Zitelementen



Bijzondere trap



## Parkzone

2e orde (in verhoogde bakken)



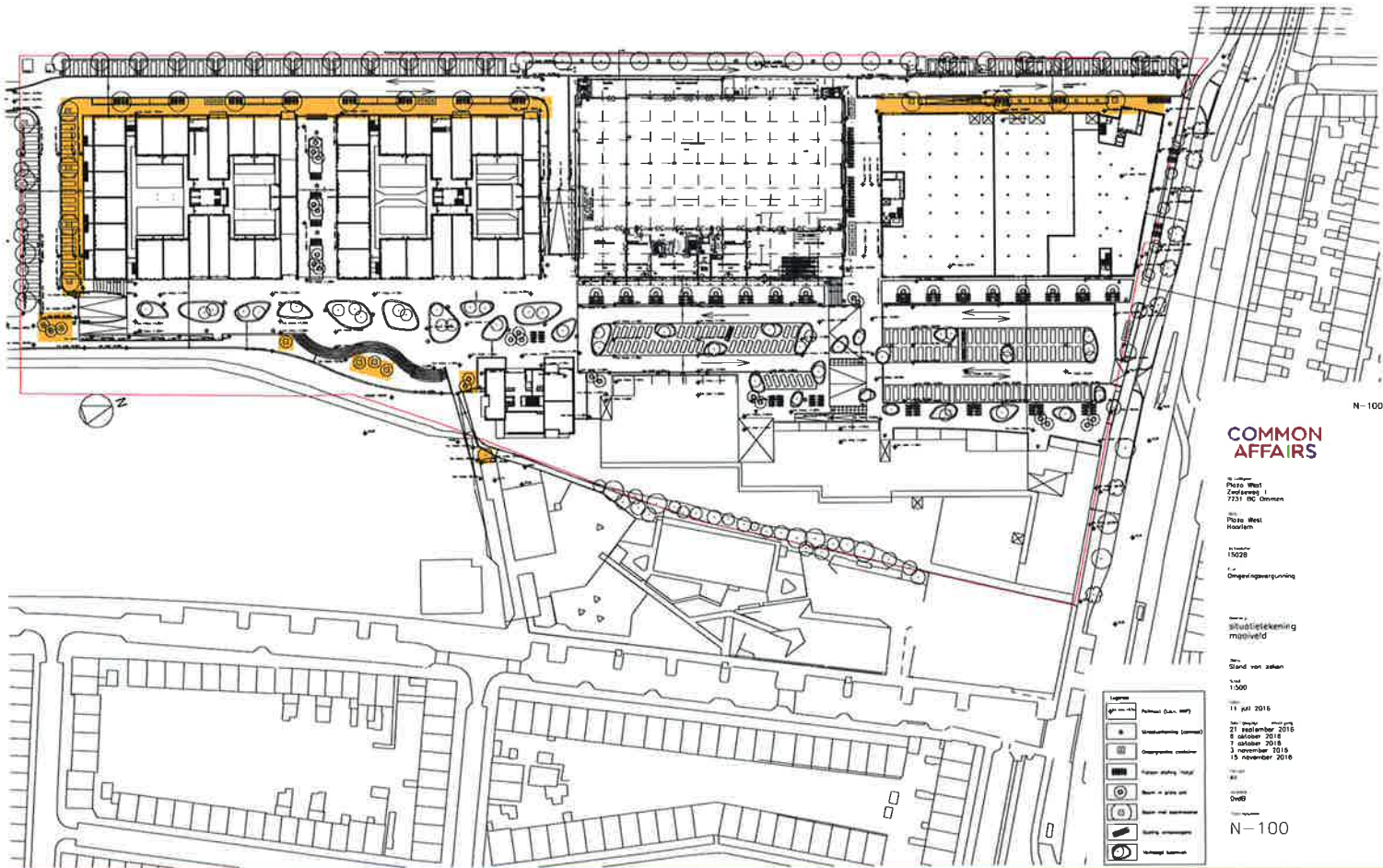
Acer Elsrijk  
(Esdoorn)



Liquidambar  
(Amberboom)



Acer Rubrum  
(Esdoorn)



**PLAZA WEST  
HAARLEM B.V.**

**COMMON  
AFFAIRS**



## Spoorzijde de stoepen



Fietsstalling



Boomroosters



Banden

## Spoorzijde de stoepen

2e orde (in volle grond )



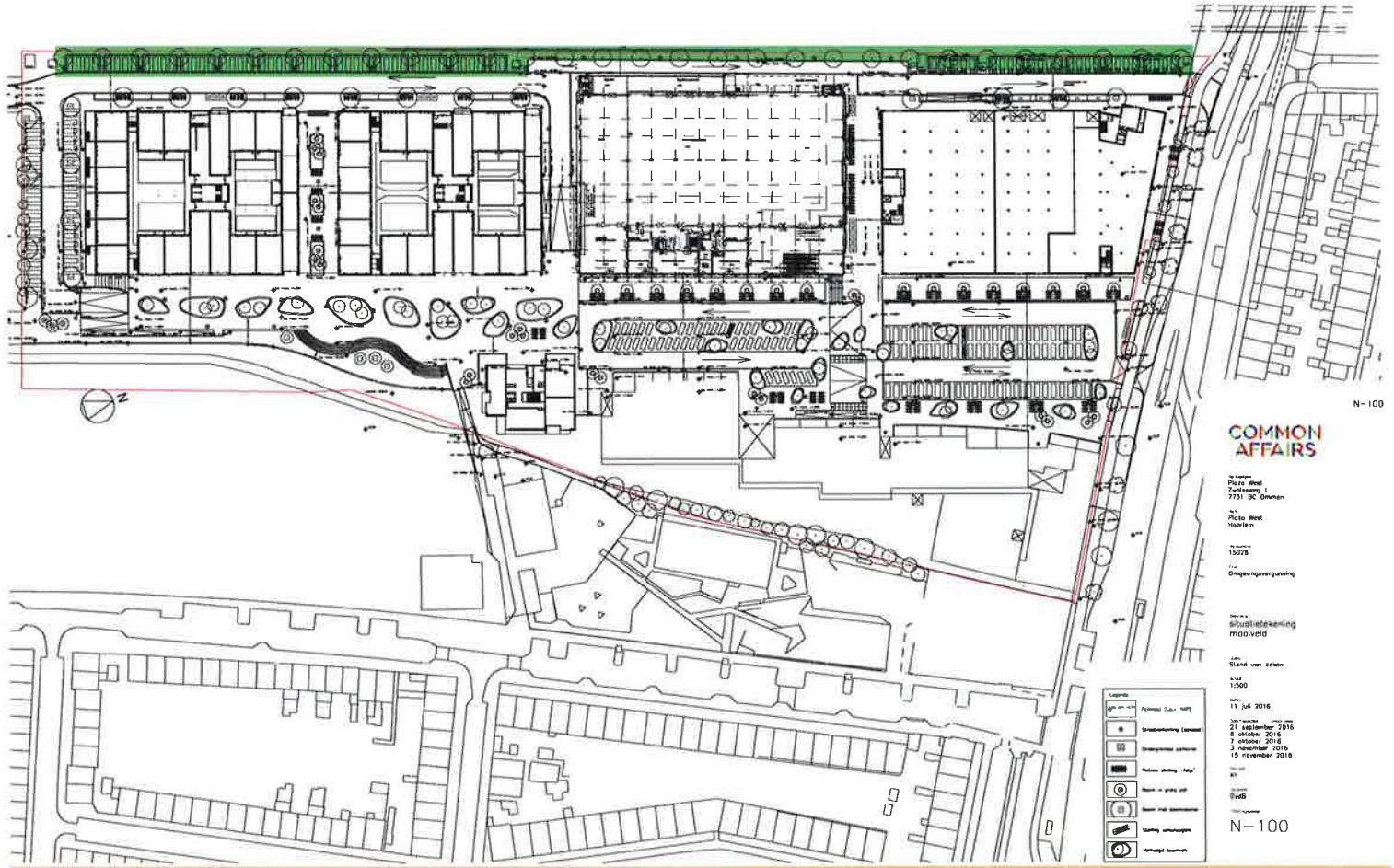
**Gleditsia triacanthos**  
(Christusdoorn)



**Gleditsia triacanthos**  
(Christusdoorn)



**Gleditsia triacanthos**  
(Christusdoorn)



**PLAZA WEST  
 HAARLEM B.V.**

**COMMON  
 AFFAIRS**



## Spoorzone aan spoor

(in volle grond )



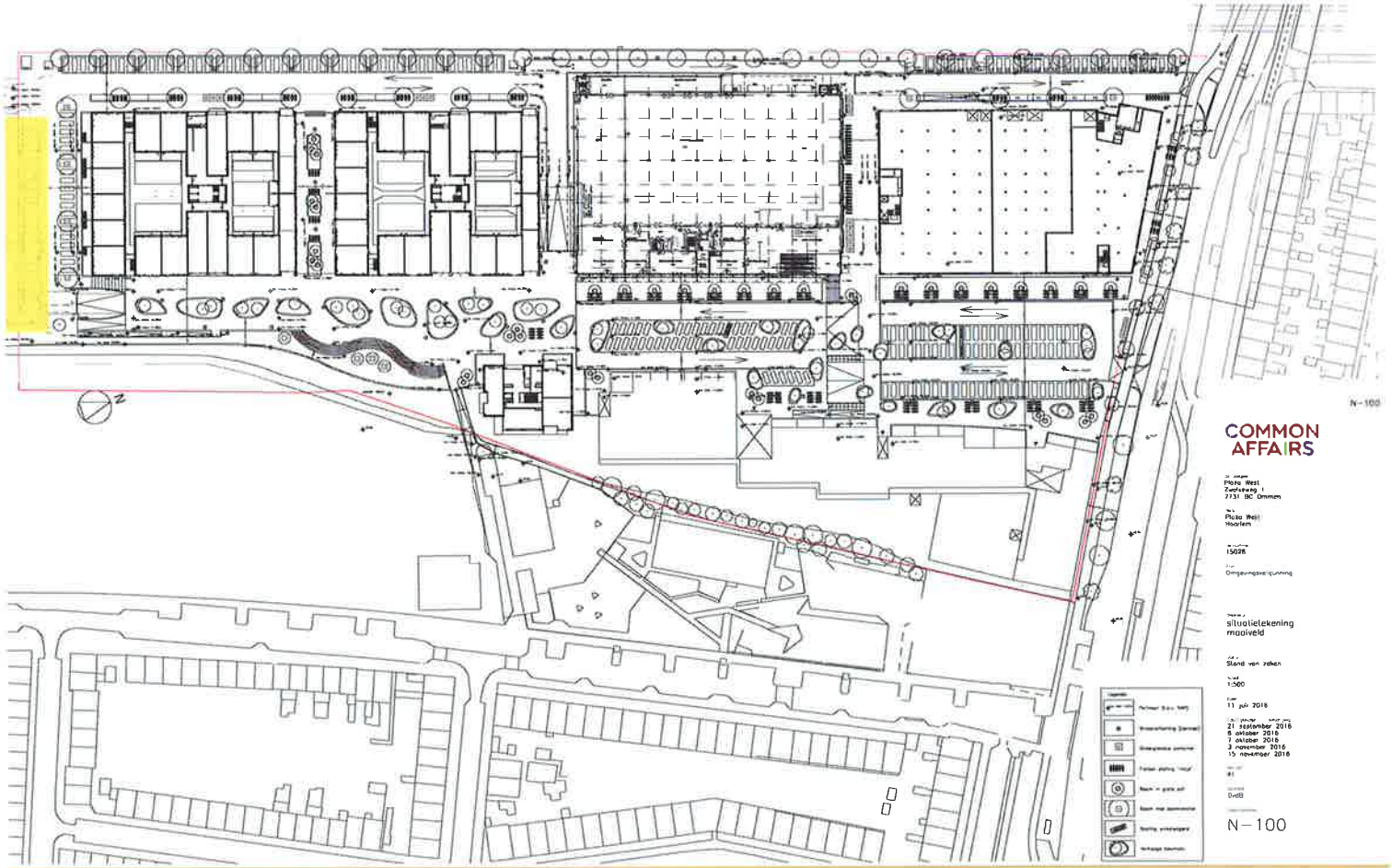
Ulmus dodoens  
(lep)



Platanus hispanica  
(Plataan )



Acer Platanoides  
(Esdoorn)



**PLAZA WEST  
HAARLEM B.V.**

**COMMON  
AFFAIRS**



## Hoge Haag

(3e orde, in volle grond )



Prunus umineko  
(Sierkers)



Amelanchier arborea  
(Krentenboom)



Prunus spire  
(Sierkers)

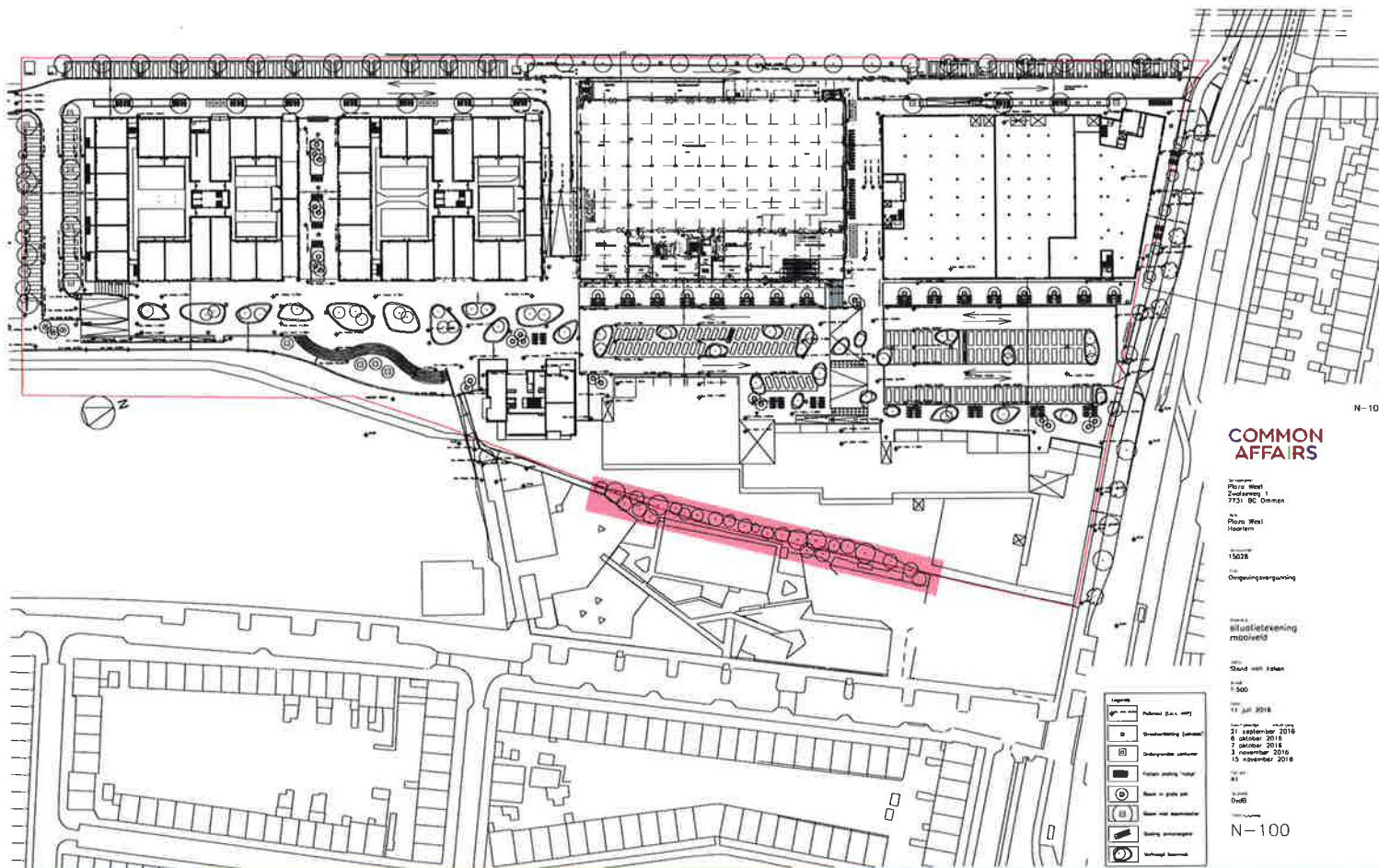


Bomen Prunus Umineko  
**PLAZA WEST  
HAARLEM B.V.**

**COMMON  
AFFAIRS**







**COMMON AFFAIRS**

Project:  
 Plaza West  
 Zuidvraag 1  
 731 BC Ommen  
 Client:  
 Plaza West  
 Haarlem  
 15078  
 For:  
 Ongoing engineering

Project:  
 Studietoetsing  
 mbiveld

Scale:  
 1:500  
 1:500

Legend:  
 21 september 2016  
 4 oktober 2016  
 2 november 2016  
 15 november 2016

Scale:  
 1:500  
 1:500  
 N-100



**PLAZA WEST  
 HAARLEM B.V.**

**COMMON  
 AFFAIRS**



## Waterkant

2e orde (in volle grond )



Ulmus  
(Iep)



Metasequoia  
(Sequoia)



Carpinus betulus  
(Beuk)



**PLAZA WEST  
HAARLEM B.V.**

**COMMON  
AFFAIRS**





Haarlem

Hoofdafdeling Dienstverlening, Veiligheid & Vergunningen

Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Plaza West Haarlem B.V.  
A.J. Kleinjan  
Zwolseweg 1  
7731 BC Ommen  
HKleinjan@debrugvastgoed.nl

Datum **04 JAN 2016**  
Ons kenmerk 2016-05316  
Planbeoordelaar de heer P. de Waard  
Kopie aan lennaert@eve-bv.nl bag-beheer@haarlem.nl  
Bijlage(n) Omgevingsvergunning  
Onderwerp Begeleidende brief bij omgevingsvergunning Wabo

Geachte heer Kleinjan,

U heeft op 5 augustus 2016 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het kappen van 85 bomen t.b.v. de herontwikkeling van Plaza West op het perceel Menno Simonszweg 101 e.v. te Haarlem. De aanvraag omvat de volgende activiteit:

- het vellen of doen vellen van een houtopstand (verder te noemen de **activiteit kappen**).

Het betreft hier de activiteit als genoemd in artikel 2.2, eerste lid, onder g, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 2016-05316. In deze brief informeren wij u over uw aanvraag.

#### **Verlenen omgevingsvergunning**

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning hebben wij bijgevoegd. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden. Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. De aan de vergunning verbonden voorschriften moeten worden nageleefd. Wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Als u een gemachtigde heeft aangegeven zal deze automatisch een afschrift ontvangen van uw vergunning.

#### **Burgerlijk wetboek**

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.



Haarlem

2

**Publicatie**

Het besluit wordt door ons digitaal gepubliceerd op [www.haarlem.nl/mededelingen](http://www.haarlem.nl/mededelingen) en op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl). Tegen het besluit kan bezwaar worden aangetekend.

**Leges**

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor uw aanvraag omgevingsvergunning leges verschuldigd. Bijgaand ontvangt u een leges besluit waarin de verschuldigde leges zijn gespecificeerd. Bij het legesbesluit wordt tevens vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen. De legesnota zelf wordt u afzonderlijk toegezonden.

**Nadere informatie**

Als u nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met het Klant Contact Centrum van de gemeente Haarlem. Bereikbaar van maandag tot en met vrijdag van 8.30 uur tot 16.30 uur op telefoonnummer 14 023 en via e-mail: [antwoord@haarlem.nl](mailto:antwoord@haarlem.nl). Het bezoekadres is Zijlvest 39 in Haarlem. De openingstijden zijn van maandag tot en met vrijdag van 9.00 uur tot 16.00 uur en donderdag tot 20.00 uur. Postadres: Gemeente Haarlem, Postbus 511, 2003 PB Haarlem. Wij verzoeken u om bij vragen, overleg of correspondentie uw zaaknummer 2016-05316 te vermelden. Hierdoor kunnen wij u sneller van dienst zijn.

Hoogachtend,  
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem,

  
mr. H.H.T. de Boer  
afdelingsmanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving



Haarlem

Hoofdafdeling Dienstverlening, Veiligheid & Vergunningen

Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving

## OMGEVINGSVERGUNNING

### Reguliere procedure

Datum **04 JAN 2016**  
Ons kenmerk 2016-05316  
Bijlage(n) 1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij dit besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 5 augustus 2016 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het kappen van 85 bomen t.b.v. de herontwikkeling van Plaza West op het perceel Menno Simonszweg 101 e.v. te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2016-05316.

#### **BESLUIT**

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.18, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besloten de omgevingsvergunning te verlenen.

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

- het vellen of doen vellen van een houtopstand (verder te noemen de **activiteit kappen**).

Het betreft hier de activiteit als genoemd in artikel 2.2, lid 1, onder g, Wabo.

#### **Bezwaarmogelijkheid en inwerkingtreding**

Tegen het besluit kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na bekendmaking door belanghebbenden bezwaar worden gemaakt.

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

Het bezwaarschrift kunt u indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem, postbus 511, 2003 PB Haarlem.

Dit bezwaarschrift moet ten minste de volgende gegevens bevatten:

- naam en adres;
- de verzenddatum van uw brief;
- het besluit waartegen u bezwaar maakt;
- de redenen voor uw bezwaar;
- datum en uw handtekening.

Vermeld in de linkerbovenhoek van de envelop 'bezwaar'.



Haarlem

3

## **BIJLAGE 1: PROCEDUREEL**

### **Gegevens aanvraag**

Op 5 augustus 2016 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het kappen van 85 bomen t.b.v. de herontwikkeling van Plaza West te Haarlem.

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

- activiteit kappen.

Het betreft hier de activiteit(en) als genoemd in artikel 2.2, lid 1, onder g, Wabo.

### **Bevoegd gezag**

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

### **Volledigheid**

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor het bij of krachtens algemene maatregel van bestuur stellen van regels aan de wijze van indiening van een aanvraag om omgevingsvergunning en de gegevens en bescheiden die hierbij moeten worden aangeleverd.

De regeling is uitgewerkt in het paragraaf 4.2 Bor met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op volledigheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om de ontbrekende gegevens aan te vullen. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen.

### **Procedure**

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.2 Wabo (de reguliere voorbereidingsprocedure). De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit vellen van een houtopstand aan artikel 2.18, Wabo. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Bor en de Mor.

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



## **BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN**

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

### **Activiteit kappen**

- De vergunninghouder of degene die de rooi- kap- of snoeiwerkzaamheden uitvoert, moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Haarlem tonen;
- De herplant van de bomen (soort, handelsmaat en locatie) dient in overleg met de gemeente plaats te vinden. Hierbij moet u eventuele aanwijzingen van de bomendeskundige van de gemeente Haarlem opvolgen;
- Het bevoegd gezag behoudt zich het recht voor om, met toepassing van artikel 2.33, tweede lid, onder a. en g van de Wabo, de vergunning voor de activiteit 'kappen' in te trekken indien gedurende drie jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.
- De Flora- en Faunawet verbiedt dat nesten of andere plaatsen voor voortplanting en verblijf van dieren die horen tot een beschermde inheemse soort, worden vernield, uitgehaald, weggenomen of verstoord (artikel 10). Dit houdt onder andere in dat bomen met vogelnesten, of bomen in de nabijheid van bomen met vogelnesten niet mogen worden gekapt. Voor de kap van bomen waarin vleermuizen verblijven is toestemming nodig van het ministerie van LNV. De algemene zorgplicht is van toepassing, zoals vastgelegd in artikel 2 van de Flora- en faunawet.  
Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met de hoofdafdeling Stadszaken, afdeling Openbare ruimte, Groen en Verkeer van de gemeente Haarlem, bereikbaar op nummer 023-511 3386;
- De constructies en de diverse werkzaamheden dienen qua omvang, opzet en locatie geplaatst respectievelijk uitgevoerd te worden conform de aanvraag, echter voor zover niet strijdig met onderhavige vergunning;
- De vergunninghouder dient ervoor zorg te dragen dat aan alle personen die vergunde werkzaamheden verrichten, waaronder het personeel van derden, een toereikende schriftelijke instructie is verstrekt die is gericht op het voorkomen en uitsluiten van handelingen die tot gevolg (kunnen) hebben dat de aan de vergunning verbonden voorschriften niet worden nageleefd;
- Indien vergunninghouder voornemens is activiteiten c.q. werkzaamheden in afwijking van deze vergunning te laten plaatsvinden, dient dit terstond schriftelijk te worden gemeld aan afdeling. Voor veranderingen die van enige betekenis kunnen zijn met betrekking tot de toepasselijke wetgeving, dient opnieuw een aanvraag voor een omgevingsvergunning te worden ingediend;
- Van opgetreden incidenten, waaronder verstaan worden alle gebeurtenissen waarbij onbedoeld schadelijke stoffen vrijkomen, dan wel waardoor anderszins schade aan het betrokken beschermde soorten kan worden toegebracht, dient





## Haarlem

5

onverwijld schriftelijk melding te worden gedaan aan afdeling, onder overlegging van alle relevante gegevens;

- De vergunninghouder dient vóór, tijdens en na de uitvoering van de werkzaamheden beschadiging van de betrokken beschermde soorten zoveel mogelijk te voorkomen dan wel te beperken en zo nodig te herstellen;

- Toepassen van faunavoorzieningen in de nieuw te bouwen objecten, ter vergroting van de biodiversiteit.

Zie ter verduidelijking:

<https://www.amsterdam.nl/toerisme-vrije-tijd/dieren/gebouwbewonende/natuurinclusief/#h0844680c-b102-4dd4-b74b-bb3537531e42>



Haarlem

6

### **BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN**

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

#### **Activiteit kappen**

##### **INLEIDING**

De omgevingsvergunning voor de activiteit kappen moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder g Wabo niet voldoet aan de voorschriften uit de Bomenverordening Haarlem 2008. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

##### **TOETSING**

De activiteit kappen is voorgelegd aan de afdeling Gebiedsontwikkeling en beheer en is getoetst aan de voorschriften uit de Bomenverordening Haarlem 2008.

Samengevat luidt het advies als volgt:

#### **Motivering kap Plaza West**

##### **Algemeen**

Het beleid (Bomenbeleidsplan 2009-2019 en Haarlemse monumentale bomen 2009) van de gemeente Haarlem is gericht op behoud van zoveel mogelijk bomen in de gemeente.

Bij het beoordelen van de omgevingsvergunning zal rekening moeten worden gehouden met de weigeringsgronden zoals gesteld in de Bomenverordening. Hierbij wordt een zorgvuldige belangenafweging gemaakt. Een vergunning wordt geweigerd indien het belang van verlening niet opweegt tegen één of meer van de volgende waarden van behoud van de houtopstand (artikel 4 lid 2 van de Bomenverordening).

De 85 bomen nabij de Menno Simonszweg (project Plaza West) vertegenwoordigen een aantal waarden zoals gesteld in de Bomenverordening. Zij vertegenwoordigen enigszins een waarde voor stads- en dorpschoon en zij zullen een natuur- en milieuwaarden hebben. Echter is er ook een groot belang voor het kappen van de bomen. Ter plaatse worden onder andere woningen en winkelruimte gecreëerd. Dit laat het bestemmingsplan toe. Hierdoor zal er meer woon- en werkgelegenheid in Haarlem komen. Omdat dit belang zo groot is, zal alleen al hierdoor dit belang zwaarder moeten wegen dan het belang van het behoud van de bomen.

Het maaiveld dient daarnaast te worden opgehoogd, waardoor de bomen niet kunnen blijven staan. Geadviseerd wordt om te kijken of het verplaatsen van de bomen tot de (technische) mogelijkheden behoort.

De quickscan flora en fauna wijst aan dat de voorgenomen activiteiten geen wettelijke consequenties hebben voor beschermde soorten. Een afwijzing van de vergunning op grond van de quickscan is dus tevens niet nodig, alsmede niet een ontheffing.

In 2009 is het 'Uitwerkingsplan EKP' vastgesteld. Dit plan maakt nu deel uit van het bestemmingsplan 'Pijlsaan e.o'. Op het uitwerkingsplan EKP zijn meerdere



## Haarlem

7

zienswijze ontvangen. Geen van die zienswijze betroffen een reactie op de aangekondigde kap van deze bomen.

De herplant (soort, handelsmaat en locatie) dient in overleg met de gemeente plaats te vinden.

Advies naar aanleiding van bovenstaande: vergunning verlenen.

Herplan: Ja: 85 stuks. Deze in overleg met de gemeente over soort en handelsmaat. De aangevraagde activiteit is niet in strijd met de voorschriften uit de Bomenverordening Haarlem 2008. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze gronden worden verleend.

### CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het vellen of doen vellen van een houtopstand zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit kappen geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voor de activiteit kappen voorschriften opgenomen.



Haarlem

8

#### **BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT**

**De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:**

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 5 augustus 2016;
- Brief begeleidend schrijven gemachtigde d.d. 5 augustus 2016;
- Bomeninventarisatie;
- Ondertekende volmacht d.d. 22-04-2016;
- Brief van gemachtigde bij aanvulling d.d. 20-09-2016;
- Brief van gemachtigde om uitstel aanvullende gegevens d.d. 28-09-2016;
- Quicksan Natuurwaardenonderzoek Natuurbank Overijssel d.d. 05-10-2016;
- Herplantplan d.d. 16-11-2016;
- Tekening N-100: situatietekening maaiveld d.d. 21-12-2016.



Haarlem

2

U kunt de inwerkingtreding van het besluit niet uitstellen door een bezwaarschrift in te dienen. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan bij de rechtbank Haarlem een voorlopige voorziening worden gevraagd.

Wanneer de voorlopige voorziening wordt aangevraagd schorst dit de werking van dit besluit totdat de rechtbank Haarlem over het verzoek heeft beslist.

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

*Wijze van indienen*

U kunt het verzoek voorlopige voorziening op twee manieren indienen:

- Digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U moet daarvoor wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). U kunt op de genoemde site kijken voor de precieze voorwaarden.
- Per post. Het verzoek voorlopige voorziening moet in tweevoud worden ingediend bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Haarlem, sector Bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Hoogachtend,  
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem,

  
mr. H.H.T. de Boer  
afdelingsmanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving