

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur J.R. Hartmans
Telefoon 5113769 E-mail: j.hartmans@haarlem.nl
VVH/OV Reg.nr. 2009/41011
Bijlage
B & W-vergadering van 17 maart 2009

Onderwerp

vrijstelling en bouwvergunning voor 210 woningen, een ruimte voor sociaal-maatschappelijke doeleinden, een winkelruimte en een parkeerkelder aan de Slauerhoffstraat e.o.

DOEL: besluiten

Het college dient te besluiten op basis van de verplichting zoals vastgelegd in:

- de Wet op de Ruimtelijke Ordening, art. 19, lid 2 en 19a WRO;
- de Woningwet, hoofdstuk IV;
- de Haarlemse bouwverordening, artikel 2.5.30.

Het college legt het besluit ter informatie aan de raadscommissie Ontwikkeling voor, omdat er sprake is van een grootschalige ontwikkeling, welke van belang is voor Delftwijk (onderwerp 2 uit schema 2 van het Protocol Actieve Informatieplicht: politiek relevant onderwerp dat om aandacht van college en raad vraagt).

B&W

1. Het college verklaart de ingediende zienswijzen, voor zover er niet aan tegemoet is gekomen, ongegrond;
2. Het college verleent vrijstelling als bedoeld in artikel 19, tweede lid WRO van het ter plaatse geldende bestemmingsplan voor het bouwen van 210 woningen, een winkelruimte en een parkeerkelder aan Slauerhoffstraat e.o. te Haarlem;
3. Het college verleent ex artikel 2.5.30, lid 4 onder a HBV ontheffing van artikel 2.5.30 van de Haarlemse Bouwverordening;
4. Het college verleent een reguliere bouwvergunning voor 210 woningen, een ruimte voor sociaal-maatschappelijke doeleinden, een winkelruimte en een parkeerkelder aan de Slauerhoffstraat e.o., op voorwaarde dat er gebouwd wordt volgens het Bouwbesluit en de HBV en volgens de gewaarmerkte stukken en voorwaarden die bij dit besluit horen;
5. Het college mandateert het hoofd van VVH/OV daartoe alle benodigde handelingen te verrichten;
6. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
7. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit;
8. Het besluit van het college wordt ter informatie toegezonden aan de commissie Ontwikkeling.

COLLEGE BESLUIT

Onderwerp: vrijstelling en bouwvergunning voor 210 woningen, een ruimte voor sociaal-maatschappelijke doeleinden, een winkelruimte en een parkeerkelder aan de Slauerhoffstraat e.o.

Inleiding

Er is een aanvraag om bouwvergunning ingediend voor 210 woningen, een ruimte voor sociaal-maatschappelijke doeleinden, een winkelruimte en een parkeerkelder aan de Slauerhoffstraat e.o. Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Medewerking aan het bouwplan is alleen mogelijk met toepassing van art. 19, tweede lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Omdat de aanvraag is ingediend vóór 1 juli 2008, is de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening hier nog van toepassing.

Besluitpunten college

1. Het college verklaart de ingediende zienswijzen, voor zover er niet aan tegemoet is gekomen, ongegrond;
2. Het college verleent vrijstelling als bedoeld in artikel 19, tweede lid WRO van het ter plaatse geldende bestemmingsplan voor het bouwen van 210 woningen, een winkelruimte en een parkeerkelder aan Slauerhoffstraat e.o. te Haarlem;
3. Het college verleent ex artikel 2.5.30, lid 4 onder a HBV ontheffing van artikel 2.5.30 van de Haarlemse Bouwverordening;
4. Het college verleent een reguliere bouwvergunning voor 210 woningen, een ruimte voor sociaal-maatschappelijke doeleinden, een winkelruimte en een parkeerkelder aan de Slauerhoffstraat e.o., op voorwaarde dat er gebouwd wordt volgens het Bouwbesluit en de HBV en volgens de gewaarmerkte stukken en voorwaarden die bij dit besluit horen;
5. Het college mandateert het hoofd van VVH/OV daartoe alle benodigde handelingen te verrichten;
6. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
7. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit;
8. Het besluit van het college wordt ter informatie toegezonden aan de commissie Ontwikkeling

Beoogd resultaat

Het mogelijk maken van de bouw van 210 woningen, een ruimte voor sociaal-maatschappelijke doeleinden, een winkelruimte en een parkeerkelder aan Slauerhoffstraat e.o..

Argumenten

De toepassing van art. 19, tweede lid, WRO vergt volgens de WRO een goede ruimtelijke onderbouwing. In een goede ruimtelijke onderbouwing dient op alle ruimtelijk relevante aspecten te worden ingegaan.

Voor het gebied is een herziening van het bestemmingsplan in voorbereiding. In dit kader is inmiddels het ontwerp-bestemmingsplan “Delftwijk-Waterbuurt” ter inzage gelegd. In dit ontwerp-bestemmingsplan wordt op alle ruimtelijk relevante aspecten ingegaan, zodat deze, in samenhang met het stedenbouwkundig advies dat voor deze locatie is opgesteld, als goede ruimtelijke onderbouwing dient.

Kanttekeningen

In het kader van de vrijstellingsprocedure heeft het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid bestond om zienswijzen in te dienen. Er zijn zienswijzen tegen het bouwplan ingediend.

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot het nemen van een ander besluit. Zie voor de motivering het besluit.

Uitvoering

Het afdelingshoofd van de afdeling VVH/Omgevingsvergunning wordt gemandateerd om de besluiten nader administratief af te handelen.

Bijlagen

Bij deze nota is gevoegd het besluit op de bouwaanvraag.

Het college van burgemeester en wethouders

BESLUIT BOUWAANVRAAG

Nr. 2008/0354/22

Haarlem,

Op 25 februari 2008 ontvingen wij een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning van:

naam:	Preferent projectontwikkeling
adres:	Postbus 2008
postcode en woonplaats:	2002 CA HAARLEM

De aanvraag betreft het bouwen van 210 woningen, een ruimte voor sociaal maatschappelijke doeleinden, een winkelruimte en een parkeerkelder aan de Slauerhoffstraat e.o.

Burgemeester en wethouders hebben besloten de bouwvergunning te verlenen. Hieronder wordt uiteengezet hoe dit besluit tot stand is gekomen, welke wettelijke en gemeentelijke regels van toepassing zijn en aan welke voorwaarden het besluit gebonden is.

WETSBEPALINGEN

Het besluit is gebaseerd op de relevante artikelen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), de Woningwet (WW), het Bouwbesluit (Bb) en de Haarlemse bouwverordening (HBV).

OVERWEGINGEN

Bij de besluitvorming speelden de volgende overwegingen een rol:

1. Formele aspecten

Bestemmingsplan

Ter plaatse van het bouwplan geldt het bestemmingsplan ‘Uitbreidingsplan, wijziging nr 1’, vastgesteld door de gemeenteraad op 29 november 1961 onder nummer 28 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 5 februari 1963 onder nummer 245. Het bouwplan betreft het bouwen van 210 woningen, een ruimte voor sociaal maatschappelijke doeleinden, een winkelruimte en een parkeerkelder. De gronden waarop het bouwplan is geprojecteerd hebben ingevolge de aanduidingen op de plankaart en de planvoorschriften de volgende bestemmingen:

“Openbare weg” (artikel 1)

- met als toegelaten gebruik: verkeer, recreatie en parkeren.
- met als toegelaten bebouwing: kleine en lage gebouwtjes.

“Speelplaats” (artikel 2).

- met als toegelaten gebruik: speelplaats.
- met als toegelaten bebouwing: Géén bebouwing toegestaan.

“Woningbouw A” (artikel 4)

- met als toegelaten gebruik: woningen.
- met als toegelaten bebouwing ingevolge artikel 13: woningbouw in vier bouwlagen met een onderverdieping voor bergingen, een plat dak, een maximale goothoogte van 14,5 meter, een minimum pandbreedte van 7 meter en een bouwdiepte van 10 meter.

“Bergplaatsen” (artikel 20)

- met als toegelaten gebruik: stallen van voertuigen.
- met als toegelaten bebouwing: een begane grondlaag, afgedekt met een kap of plat dak waarvan de goot- of boeihoopte maximaal 3 meter mag bedragen.

Nr. 2008/0354/22

Het bouwplan heeft een bouwhoogte die varieert van 9,3 tot 25,2 meter en een bouwdiepte die varieert van circa 55 tot 80 meter. Wij concluderen dat het onderhavige bouwplan in strijd is met de relevante artikelen van de voorschriften van het geldende bestemmingsplan.

Voor het gebied waarbinnen het bouwplan is gelegen is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding, genaamd "Delftwijk-Waterbuurt". Onderhavig bouwplan is in overeenstemming met dit ontwerpbestemmingsplan. Dit ontwerpbestemmingsplan dient als goede ruimtelijke onderbouwing van het bouwplan.

Medewerking aan het bouwplan kan alleen worden verleend met gebruikmaking van de vrijstellingsbevoegdheid op grond van artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (van toepassing op aanvragen ingediend vóór 1 juli 2008).

2. Adviezen

Stedenbouwkundig advies

'Het bouwplan past niet in het vigerende bestemmingsplan. Wel is het bouwplan in hoofdzaak in overeenstemming met het zogenaamde "Stedenbouwkundig kader Delftwijk 2020", zoals dat door de Raad is geaccordeerd. De stedenbouwkundige layout van dit bouwplan is een uitwerking daarvan, die tot stand is gekomen na uitvoerig overleg met vele betrokkenen. Wij concluderen dat het bouwplan geheel in overeenstemming is met de beleidslijnen die voor de toekomstige inrichting van "Delftwijk" zijn uitgezet. Wij adviseren derhalve om medewerking te verlenen aan de realisering van het voorliggende bouwplan en aan alle daartoe noodzakelijke procedures.'

Advies van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer

De 210 woningen, de sociaal-maatschappelijke voorzieningen (300m² bvo) en de winkelruimtes (1800 m² bvo) vragen om een bepaalde hoeveelheid parkeerplaatsen. Voor woningen geldt ter plaatse een parkeernorm van 1,2 parkeerplaatsen per woning (benodigd dus 252 parkeerplaatsen). Er zijn voor de woningen 200 parkeerplaatsen op eigen terrein opgenomen in het plan. In de openbare ruimte zijn 53 parkeerplaatsen ingetekend. Het totale aantal beschikbare parkeerplaatsen voor de woningen komt daarmee op 253 en voldoet aan de eisen gesteld in de HBV.

Voor sociaal-maatschappelijke voorzieningen geldt een parkeernorm van 1,5 per 100 m² (benodigd dus 5 parkeerplaatsen). Voor winkels in een stadsdeelcentrum geldt een parkeernorm van 2,8 parkeerplaatsen per 100 m² (benodigd dus 51 parkeerplaatsen).

Dit bouwplan is onderdeel van een uitgebreid herontwikkelingsplan rond het Marsmanplein. Ten behoeve van de sociaal-maatschappelijke functies en de winkels in het Slauerhoffcomplex worden in de nog te bouwen openbare parkeergarage onder het Marsmanplein 56 parkeerplaatsen opgenomen, hetgeen contractueel is vastgelegd in een overeenkomst met de projectontwikkelaar. Daarmee voldoet het aantal te realiseren parkeerplaatsen aan de eisen van de HBV.

De afdeling gaat daarom akkoord met het bouwplan. Wel dient er een ontheffing verleend te worden van de eis tot parkeren op eigen terrein.

Adviescommissie Ruimtelijke kwaliteit / CWM

'In afwijking van het advies van het kwaliteitsteam "Delftwijk" van 18 september 2008 is de Adviescommissie van oordeel dat met het verkleinen van het woondek het parkeren in de binnenruimte van de nieuwbouw onvoldoende aan het zicht is onttrokken. Geadviseerd wordt daarom om het woondek van de drie woonblokken weer terug te brengen tot de oorspronkelijke maatvoering zoals aangegeven op het voorafgaande aan de bouwaanvraag aan de commissie ter beoordeling voorgelegde en in hoofdopzet goedgekeurde schetsplan. Overigens gaat de Adviescommissie wel akkoord met de overige architectonische en bouwkundige aspecten van het bouwplan nu de drie bouwblokken, gelet de inpassing in het stedelijk weefsel, massaopbouw en verschijningsvorm, materiaalgebruik en detaillering voldoet aan de welstandcriteria voor "Delftwijk". Nu het woondek naar het oordeel van de

Nr. 2008/0354/22

Adviescommissie een wezenlijk onderdeel vormt van het plan, adviseert de Adviescommissie tot haar spijt negatief omdat het plan niet voldoet aan de redelijke eisen van welstand.'

3. Vaststelling hogere grenswaarden Wet geluidhinder

De voorkeurswaarde inzake geluidsbelasting op de gevels van de meest westelijk gelegen woningen wordt ten gevolge van het verkeer op de Westelijke Randweg overschreden. De wettelijk toegestane maximale grenswaarden worden niet overschreden. Bron- of overdrachtsmaatregelen zouden de geluidsbelasting kunnen reduceren, maar deze stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard. Wij hebben hogere grenswaarden vastgesteld voor de gevels van de meest westelijk gelegen woningen.

4. Ter visie

Het bouwplan heeft van 14 november 2008 tot en met 29 december 2008 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt.

Door mr. M. Lanen van Lanen&Standhardt Advocaten zijn, namens VOF Plus te Haarlem en namens Plus Vastgoed B.V. te De Bildt, bij brief d.d. 23 december 2008, binnengekomen d.d. 24 december 2008, zienswijzen ingediend.

Door ir. L. Troost van Troost Beheer B.V. zijn, namens Logan International b.v. en Troost Real Estate II b.v., bij brief d.d. 22 december 2008, binnengekomen d.d. 24 december 2008, zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn als volgt samen te vatten:

1. de nieuw te realiseren supermarkt is in strijd met de eerder door de gemeente gestelde uitgangspunten voor de tweede fase van de ontwikkeling van het winkelcentrum Marsmanplein, omdat:
 - a. de supermarkt groter wordt dan de bestaande Plus supermarkt aan het Marsmanplein en
 - b. de supermarkt groter wordt dan de toegestane bovengrens van 1250m² b.v.o.;

2. de bouw van een nieuwe (en kleinere) supermarkt mag pas beginnen als de woningen op Slauerhoff er ook gelijktijdig zullen zijn.

3. ten onrechte wordt voorgesteld een vrijstelling ex artikel 19, lid 2 WRO te verlenen. Wanneer er dan toch een vrijstelling ex artikel 19 WRO wordt verleend, moet artikel 19, lid 1 WRO worden toegepast omdat het b.v.o. van de supermarkt de 1500m² te boven gaat.

Onze reactie op de ingediende zienswijzen:

Ad 1a. Bij de vergelijking van beide supermarkten is gekeken naar de winkelruimte die toegankelijk is voor het winkelend publiek, omdat overige aanwezige bedrijfsruimten zoals magazijn, personeelsruimte en expeditieruimte niet relevant zijn voor de beoordeling welke supermarkt groter dan wel kleiner is. Het winkelgedeelte van de nieuwe supermarkt is naar aanleiding van de ingediende zienswijze op de bouwtekening behorende bij de vergunningaanvraag door de aanvrager verkleind naar 1122m² en de nieuw te realiseren supermarkt is daarmee kleiner dan het winkelgedeelte van de bestaande Plus supermarkt, dat een oppervlakte heeft van 1125m². Aan deze zienswijze is aldus tegemoet gekomen.

Ad 1b. Ook hiervoor geldt weer dat gekeken is naar de winkelruimte die toegankelijk is voor het winkelend publiek. De winkelruimte van de nieuwe supermarkt wordt 1122m² en blijft daarmee ruimschoots onder de toegestane 1250m² die in het dpo van Droogh Trommelen Broekhuis werd genoemd en door ons onder meer als uitgangspunt is genomen voor de tweede fase van de ontwikkeling van het winkelcentrum Marsmanplein. Deze zienswijze achten wij dan ook ongegrond.

Nr. 2008/0354/22

Ad 2. De vrijstelling en aansluitend de bouwvergunning wordt gelijktijdig verleend voor zowel woningen als winkelruimte. De woningen in het betreffende bouwblok kunnen alleen gebouwd worden wanneer ook de winkelruimte wordt gebouwd. Er zijn geen redenen eraan te twijfelen dat de woningen niet zullen worden gebouwd. Deze zienswijze achten wij dan ook ongegrond.

Ad 3. Ook hiervoor geldt weer dat gekeken is naar de winkelruimte die toegankelijk is voor het winkelend publiek. Voor de beoordeling van het aantal vierkante meters is de winkelruimte essentieel, niet de hoeveelheid vierkante meters die eventueel gebouwd worden ten behoeve van ondersteunende functies zoals magazijn, personeels- of expeditieruimte. De provincie stelt ook niet voor niets in haar Lokatiebeleid dat het bij vestiging van detailhandelsvestigingen gaat om de **verkoopvloeroppervlakte**. Een gebruikelijke omschrijving van het begrip verkoopvloeroppervlakte is: de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.

De toekomstige winkelruimte heeft een verkoopvloeroppervlakte van 1122m² en behoort daarmee tot de categorie bouwwerken die vallen onder het begrip kleinschalige ontwikkelingen van het Lokatiebeleid van de provincie Noord-Holland. Daarmee heeft Gedeputeerde Staten van Noord-Holland bepaald dat deze bouwwerken met een vrijstelling ex artikel 19, lid 2 WRO kunnen worden verleend.

Deze zienswijze achten wij dan ook ongegrond.

5. Inhoudelijke beoordeling

Het bouwplan betreffende het bouwen van 210 woningen, een ruimte voor sociaal maatschappelijke doeleinden, een winkelruimte en een parkeerkelder is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Medewerking aan het bouwplan kan worden verleend met gebruikmaking van de vrijstellingsbevoegdheid op grond van artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het bouwplan is in overeenstemming met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan “Delftwijk-Waterbuurt”. Het ontwerpbestemmingsplan dient als ruimtelijke onderbouwing als bedoeld in artikel 19, lid 2 WRO en dient hier, voor zover nodig, als herhaald en ingelast te worden beschouwd. In het ontwerpbestemmingsplan wordt op alle relevante aspecten ingegaan. Daarnaast zijn er door de aanvrager nog specifieke onderzoeken gedaan naar relevante milieuaspecten. Geen van deze onderzoeken roepen belemmeringen op voor de realisering van het bouwplan.

Het advies van de afdeling Stedenbouw en Ontwerp is positief.

Het advies van de afdeling Openbare Ruimte, Groen en Verkeer (ORGV) is positief. Wel dient er een ontheffing verleend te worden van de eis tot parkeren op eigen terrein. Gezien het feit dat op andere wijze in parkeerruimte wordt voorzien, zijn wij bereid deze ontheffing te verlenen.

De adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit /CWM heeft ten dele negatief op het bouwplan geadviseerd. Uitsluitend de woondekken van de drie woonblokken, die zijn gelegen aan de binnenterreinen hebben aanleiding gegeven voor het negatieve advies. De woondekken in de bouw aanvraag hebben een kleiner oppervlak gekregen dan in het eerder in hoofdopzet goedgekeurde schetsplan. De commissie is van oordeel dat met het verkleinen van de woondekken aan de binnenruimten het parkeren onvoldoende aan het zicht onttrokken is. Aangezien het creëren van voldoende parkeerplaatsen noodzakelijk is voor de realisatie van de woningen achten wij, mede gelet op de positieve beoordeling van de Adviescommissie over de overige architectonische en bouwkundige aspecten van het plan, het volkshuisvestelijk belang van doorslaggevende betekenis.

Het bouwplan heeft in het kader van de te verlenen vrijstelling zes weken ter inzage gelegen. Er zijn naar aanleiding hiervan zienswijzen ingekomen. Hierboven hebben wij aangegeven waarom wij van mening zijn dat de ingediende zienswijzen ongegrond zijn.

Nr. 2008/0354/22

Conclusie

Gelet op de stedenbouwkundige inpassing van het bouwplan in het toekomstige ruimtelijke beleid en het belang van de volkshuisvesting zijn wij bereid om de planologische vrijstelling en aansluitend de bouwvergunning te verlenen.

BESLUITEN

Wij hebben besloten:

1. De ingediende zienswijzen, voor zover er niet aan tegemoet is gekomen, ongegrond te verklaren;
2. Vrijstelling te verlenen als bedoeld in 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van relevante artikelen in het vigerende bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan, wijziging nummer 1';
3. ontheffing te verlenen van artikel 2.5.30, lid 1 HBV (eis parkeren op eigen terrein) met gebruikmaking van artikel 2.5.30, lid 4 sub a HBV;
4. de vergunning te verlenen, op voorwaarde dat er gebouwd wordt volgens het Bouwbesluit en de HBV en volgens de gewaarmerkte stukken en voorwaarden die bij dit besluit horen.

De gewaarmerkte stukken zijn:

- Het formulier Aanvraag bouwvergunning;
- Kleuren en materialenstaat BA-002 (stempel ingekomen dd. 25-07-2008);
- Vijf artist impressions dd. 25-07-2008;
- De tekeningen nummers met datum 15-02-2008 tenzij anders aangegeven: BA-100 en BA-101, BA-110 (25-07-2008), BA-201 t/m 208, BA-211 t/m BA-217, BA-220 t/m 227, BA-230 t/m BA-237, BA-300, BA-301, BA-310, BA-311, BA-320, BA-321, BA-401 t/m BA-403, BA-500 (dd. 25-07-2008), BA-601 t/m BA-603, BA-621, BA-622, BA-631, BA-632, BV-661 t/m BV-665 (dd. 25-07-2008), BV-671 (25-07-2008), BV-672 (25-07-2008) en BA-800;
- Aanvullende notitie van architect Vera Yanovshtchinsky en bureau Nieman, ingekomen dd. 01-10-2008;
- Berekening energieprestatiecoëfficiënt van Nieman met als laatste wijzigingsdatum 26 juni 2008;
- Berekening Karakteristieke geluidwering van de gevel van Nieman met als laatste wijzigingsdatum 11 augustus 2008;
- Ventilatiebalansberekeningen (incl. spuivoorziening) van bureau Nieman met als laatste wijzigingsdatum 11 augustus 2008;
- Notitie Nagalmtijd van Nieman dd. 15 februari 2008;
- Technische omschrijving installatie van Nieman dd. 15 februari 2008;
- Ventilatie stallingsruimte van Nieman dd. 15 februari 2008;
- Brandbeveiligingsconcept van Nieman dd. 15 februari 2008;
- Notitie Beoordeling Brandveiligheid van Nieman dd. 15 februari 2008;
- Verkennend bodemonderzoek van BK-ingenieurs dd. 13 november 2006;
- Luchtkwaliteitsonderzoek van BK Ruimte en Milieu bv dd. 10 april 2007;
- Quickscan oriënterend ecologisch onderzoek van BK Ruimte en Milieu bv dd. 4 april 2007;
- Bezonningsstudie van architectenbureau Vera Yanovshtchinsky dd. 15-02-2008;

Nr. 2008/0354/22

VOORWAARDEN

- Met de uitvoering van de beton-, staal-, en houtconstructie mag niet worden begonnen voordat het hoofd van de afdeling Omgevingsvergunning heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben. De vergunninghouder of diens gemachtigde dient hiertoe ten minste drie weken voor de aanvraag van de desbetreffende constructiewerkzaamheden (detail-)berekeningen en tekeningen in drievoud aan te leveren bij de medewerker constructie van de afdeling Omgevingsvergunning.
- Met de uitvoering van uitwendige en inwendige scheidingsconstructies mag niet worden begonnen voordat het hoofd van de afdeling Omgevingsvergunning heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben. Hiertoe dient de vergunninghouder of diens gemachtigde ten minste drie weken voor de aanvang van de betreffende werkzaamheden (aanvullende) detailtekeningen, installatietekeningen en –berekeningen (m.b.t. geluidwering, beperking van galm, luchtverversing, thermische isolatie en energieprestatie) aan te leveren bij de medewerker bouwfysica van de afdeling Omgevingsvergunning.
- Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de vergunninghouder of diens gemachtigde een bouwveiligheidsplan ter goedkeuring bij het hoofd van bureau Noord van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving heeft ingediend.
- Ingevolge artikel 2.17, lid 3 van het Bouwbesluit dienen de openingen in de vloerafscheidingen (hekwerken) van de loggia's ter plaatse van de verdiepingen, vanaf een hoogte van 0,7 meter vanaf de aangrenzende vloer, ten hoogste 0,5 meter breed te zijn (zie volledige tekst uit het praktijkboek Bouwbesluit 2003 van VROM).
- De liftschachten dienen afmetingen te bezitten wel voldaan aan artikel 4.72 van het Bouwbesluit.
- Op grond van artikel 5.1.2 van de Haarlemse bouwverordening moeten de op tekening aangegeven brandkranen een doorstroomcapaciteit (per brandkraan) bezitten van ten minste 60 m³ per uur (continu beschikbaar). De gebouwen mogen niet in gebruik worden genomen voordat de vereiste capaciteit is aangetoond (kopie schriftelijke overeenkomst met PWN).
- De vergunninghouder moet uiterlijk twee dagen voor de aanvang van de (ver)bouw aan bureau Noord van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving melden wie de bouw gaat uitvoeren. U kunt daarvoor gebruikmaken van het formulier dat u samen met dit besluit ontvangt.

TOELICHTINGEN

- Bij de bouwwerkzaamheden moet de aanvrager rekening houden met de rechten van derden, zoals de privaatrechtelijke rechten van de gemeente, en met andere wettelijke voorschriften.
- Belanghebbenden kunnen bezwaar maken tegen dit besluit (op grond van de Algemene wet bestuursrecht).
- De aanvang van de werkzaamheden moet vijf dagen van tevoren worden aangemeld bij bureau Noord van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving. U kunt hiervoor gebruikmaken van de groene kaart die is bijgevoegd.
- Als (onderdelen van) de werkzaamheden klaar zijn, moet dit ook gemeld worden door gebruikmaking van de bijgevoegde oranje kaart (artikel 4.5 en 4.12 van de HBV).
- De bouwvergunning moet op de werkplek aanwezig zijn (artikel 4.2 van de HBV).
- Het bouwafval moet gescheiden worden in de volgende categorieën:
 1. gevaarlijk afval (in het Besluit aanwijzing gevaarlijke afvalstoffen kunt u nagaan welke stoffen gevaarlijk zijn);
 2. kunststoffen die voor hergebruik geschikt zijn;
 3. minerale wol;
 4. papier;
 5. overig afval.

Categorie 1 t/m 4 moet worden afgevoerd naar een verwerkingsbedrijf met een vergunning volgens de Wet milieubeheer, of worden meegegeven aan een bevoegd inzamelaar van bedrijfsafvalstoffen. De categorie overig afval kan terecht bij een sorteerbedrijf dat ongesorteerd bouwafval in ontvangst mag nemen.

Nr. 2008/0354/22

- Wij wijzen u erop dat het bouwwerk niet in gebruik mag worden genomen alvorens de brandweer, namens burgemeester en wethouders, op grond van artikel 6.1.1., lid 1 van de Haarlemse Bouwverordening een gebruiksvergunning heeft afgegeven. Deze dient vroegtijdig te worden aangevraagd bij de hoofdafdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving, afdeling Omgevingsvergunning, Postbus 511, 2003 PB Haarlem.
 - De bouwwerkzaamheden mogen pas beginnen als de afdeling OCR de bebouwingsgrenzen op het bouwterrein heeft uitgezet. Hiervoor moet u ten minste veertien dagen van tevoren een verzoek indienen bij de hoofdafdeling Middelen en Services, afdeling OCR, bureau GEO informatie en basisregistratie, Westergracht 72, postbus 511, 2003 PB Haarlem, telefoon 023 511 4661.
 - Burgemeester en wethouders kunnen het bouwwerk laten verwijderen, als niet binnen de genoemde termijnen aan de voorwaarden wordt voldaan. De vergunninghouder krijgt daarvoor geen schadevergoeding.
 - Het is niet toegestaan propaan in het gebouw te bewaren in reservoirs van meer dan 150 liter
 - (volgens het Besluit propaan in bouw van de Wet milieubeheer).
 - Gasreservoirs die bij een propaangasverwarmingstoestel horen, vallen onder de Wet milieubeheer. Als dit het geval is, moet dat twee weken voor de installatie van het reservoir gemeld worden bij de hoofdafdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving, afdeling Omgevingsvergunning, Postbus 511, 2003 PB Haarlem.
 - De vergunninghouder moet ook een vergunning aanvragen voor:
 - het aanbrengen van reclame;
 - het aanleggen van een terras;
 - het kappen van bomen;
 - het innemen van ruimte op de openbare weg, bijv. d.m.v. containers, steigers, laadbakken, bouwmaterialen, hijskranen enz.;
 - het (tijdelijk) afsluiten van (een deel van) de openbare weg;
 - het openbreken van de openbare weg;
 - het maken van een inrit;
 - de aansluiting op het gemeenteriool.
- U kunt deze vergunning(en) aanvragen bij de afdeling Dienstverlening, Zijlsingel 1, Haarlem telefoon (023) 511 5115.
- het vaststellen van huisnummers.
- Een huisnummer kunt u aanvragen bij de Hoofdafdeling Middelen en Services, afdeling OCR/GIB, postbus 511, 2003 PB Haarlem. De leges verbonden aan deze aanvraag zijn € 66,10.

De legeskosten zijn € 906.304,00

Burgemeester en wethouders van Haarlem,
namens dezen,

mevrouw D. de Boo
afdelingshoofd Omgevingsvergunning

Nr. 2008/0354/22

Bezwaarmogelijkheid en voorlopige voorziening

Tegen dit besluit kan door belanghebbenden bezwaar worden ingesteld bij het college van burgemeester en wethouders van Haarlem, postbus 511, 2003 PB Haarlem.

Het bezwaarschrift moet dan binnen zes weken na de verzenddatum van deze brief ingediend zijn.

Dit bezwaarschrift moet ten minste de volgende gegevens bevatten:

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

Vermeld in de linkerbovenhoek van de envelop 'bezwaar'.

U kunt de inwerkingtreding van het besluit niet uitstellen door een bezwaarschrift in te dienen.

Wel kunt u, als u een bezwaarschrift heeft ingediend, in geval van spoed om een voorlopige voorziening verzoeken. Op basis van deze voorlopige voorziening kan de werking van het besluit eventueel opgeschort worden. Het verzoek kunt u indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Haarlem, sector Bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Dit verzoek moet aan dezelfde eisen voldoen als het bezwaarschrift. U moet griffierechten betalen voor de behandeling van dit verzoek.

Bezwaarmogelijkheid leges

Als u het niet eens bent met de hoogte van de leges, kunt u bezwaar maken bij de heffings- en invorderingsambtenaar Belastingen, hoofdafdeling Middelen en Services, afdeling Juridische Zaken, Postbus 511, 2003 PB Haarlem. U moet dan binnen zes weken na de verzenddatum van deze brief een bezwaarschrift indienen. Dit bezwaarschrift moet tenminste de volgende gegevens bevatten:

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

Er is overigens geen bezwaar mogelijk tegen de Legesverordening. Uw bezwaar kan dan ook geen betrekking hebben op de legestarieven.

Het bezwaar schort de betaling van de leges niet op. Wilt u uitstel van betaling dan moet u daarom schriftelijk verzoeken.