

Oplegvel Collegebesluit

Onderwerp

vaststelling wabo-projectbesluit omgevingsvergunning Grote
Houtstraat 93

Portefeuille E. Cassee
Auteur Mevr. Z Aygunes - Karaca
Telefoon 0235113740 E-mail: z.karaca@haarlem.nl
VVH/OV Reg.nr. 2012/233412
BIJLAGE 1,2,3,4
B & W-vergadering van 12 juni 2012

DOEL: Besluiten

Het nemen van een besluit inzake het verlenen een omgevingsvergunning is krachtens artikel 2.4 lid 1 Wabo een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders.

Voor dit besluit geldt dat op grond van artikel 6.5, derde lid van het Besluit omgevingsrecht categorieën van gevallen zijn aangewezen waarin geen verklaring van bedenkingen is vereist. Dit bouwplan valt binnen die categorieën van gevallen.

B&W

1. Het college besluit de zienswijze van VVE ontvankelijk en deels gegrond te verklaren;
2. Het college besluit op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3 Wabo de omgevingsvergunning voor het besluitgebied zoals aangegeven op bijlage 1 (de verbeelding) te verlenen;
3. Het college stemt in met de goede ruimtelijke onderbouwing zoals opgenomen in bijlage 2 en de omgevingsvergunning, opgenomen in bijlage 3 en verbindt deze aan het wabo-projectbesluit;
4. Het besluit heeft geen financiële consequenties. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit.

Collegebesluit

Onderwerp: vaststelling wabo-projectbesluit omgevingsvergunning Grote Houtstraat 93 ZARA

Reg. Nummer: 2012/233412

1. Inleiding

Er is een aanvraag ingediend om detailhandel te vestigen aan de Grote Houtstraat 93 ten behoeve van de ZARA. Het plan behelst ook het uitbouwen van het pand aan de achterzijde over twee verdiepingen.

Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Medewerking aan het bouwplan is alleen mogelijk met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3 Wabo (wabo-projectbesluit).

Op 6 maart 2012 hebben burgemeester en wethouders besloten de ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerp-waboprojectbesluit vanaf **8 maart 2012** gedurende zes weken ter inzage te leggen zodat een ieder zienswijzen kon indienen.

Gedurende deze termijn is één zienswijze binnengekomen van de Vereniging van Eigenaren Klein-Heiligland 12-14. De verwerking hiervan is beschreven in bijlage 2 de omgevingsvergunning, van dit collegebesluit. Dit heeft geleid tot enkele ondergeschikte wijzigingen.

Er kan nu worden overgegaan tot de vaststelling van het wabo-projectbesluit en de verlening van de omgevingsvergunning.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit de zienswijze van VVE ontvankelijk en deels gegrond te verklaren;
2. Het college besluit op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3 Wabo de omgevingsvergunning voor het besluitgebied zoals aangegeven op bijlage 1 (de verbeelding) te verlenen;
3. Het college stemt in met de goede ruimtelijke onderbouwing zoals opgenomen in bijlage 2 en de omgevingsvergunning, opgenomen in bijlage 3 en verbindt deze aan het wabo- projectbesluit;
4. Het besluit heeft geen financiële consequenties. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit.

3. Beoogd resultaat

Het planologisch-juridisch mogelijk maken van de realisatie van bovenengenoemd project.

4. Argumenten

4.1. de ingediende zienswijzen zijn deels gegrond. Dit heeft geleid tot een gedeeltelijke aanpassing van het plan en de omgevingsvergunning

Het ontwerpbesluit en de ontwerp omgevingsvergunning heeft tot en met 19 april 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze binnengekomen.

Dit betreft de zienswijze van de Vereniging van Eigenaren van Klein Heiligland 12-14. De zienswijzen hadden onder meer betrekking op de schaal, de bezonning, privacy en geluidsoverlast. De verwerking van de zienswijzen zijn opgenomen in de omgevingsvergunning, onder bijlage 2 van dit collegebesluit.

4.2. Overige argumenten

De overige argumenten zijn uitvoerig beschreven in het ontwerp-collegebesluit. Voor de beschrijving hiervan wordt verwezen naar het ontwerp-collegebesluit die als bijlage 4 bij dit besluit is bijgevoegd.

5. Kanttekeningen

5.1. Het besluit loopt vooruit op een herziening van het bestemmingsplan.

Er is nog geen herziening van het bestemmingsplan dat deze ontwikkeling mogelijk maakt.

6. Uitvoering

Bekendmaking

Het vastgestelde wabo-projectbesluit wordt gepubliceerd in de Stadskrant en de Staatscourant en langs elektronische weg bekend gemaakt. De betrokkenen en de VVE ontvangen daags na besluitvorming informatie.

In verband met de administratieve handelingen die naar aanleiding van het wabo-projectbesluit moeten worden verricht, wordt de uitvoering hiervan gemandateerd aan het hoofd van de afdeling VVH/OV.

Beroepstermijn

De dag na het verschijnen van de publicatie wordt het besluit met alle bijbehorende documenten gedurende zes weken ter inzage gelegd in de publiekshal in de Raakspoort en elektronisch ter beschikking gesteld. Gedurende deze periode kan tegen het besluit beroep worden aangetekend door in ieder geval de VVE. Verder kunnen in beroep gaan; belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijzen op het ontwerp naar voren hebben gebracht.

Inwerkingtreding

Het wabo-projectbesluit treedt in werking met ingang van de dag nadat de beroepstermijn afloopt, of, indien lopende de beroepstermijn een voorlopige voorziening wordt aangevraagd, de dag na het besluit op de voorziening.

7. Bijlagen

Bij deze nota zijn de volgende bijlagen gevoegd:

- de verbeelding (bijlage 1)
- De goede ruimtelijke onderbouwing (bijlage 2).
- Ontwerp-omgevingsvergunning (bijlage 3)
- Ontwerp-collegebesluit ontwerp-omgevingsvergunning Grote Houtstraat 93 tbv Zara (nr. 2012/9497)

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

Bijlage 1



Omgevingsvergunning Grote Houtstraat 93

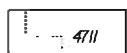


Besluitvlak

Topografie



topografische ondergrond



kadastrale ondergrond



ligging van het plangebied binnen de gemeente Haarlem



RUIMTELIJK BELEID

Omgevingsvergunning :

Grote Houtstraat 93



Haarlem

planfase : vaststelling

besluitdatum :

besluitnummer :

datum : 10-05-2012

jurist afd. VVH:

IMRO-idn :

schaal : 1 : 1000

Z.K.

NL.IMRO.0392.OV1080005-0003

formaat : A4

getekend :

gecontroleerd :

IMRO-norm : 2008

S.J.G.

E.L.

Bijlage 2

Ruimtelijke onderbouwing

Grote Houtstraat, Haarlem

Gemeente Haarlem

Datum: 6 juni 2012
Projectnummer: 110445
ID: NL.IMRO (max 16 tekens)-0001



Toelichting

INHOUD

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Opzet van de ruimtelijke onderbouwing	4
2	Het besluitgebied	5
3	Het plan	6
4	Vigerend bestemmingsplan	8
5	Beleid	10
5.1	Inleiding	10
5.2	Rijksbeleid	10
5.3	Provinciaal beleid	12
5.4	Gemeentelijk beleid	13
6	Milieu en overige aspecten	15
6.1	Archeologie	15
6.2	Bodem	17
6.3	Flora en fauna	18
6.4	Geluid	18
6.5	Milieuzonering	19
6.6	Luchtkwaliteit	20
6.7	Water	21
6.8	Externe veiligheid	22
6.9	Verkeer en parkeren	22
6.10	Economische haalbaarheid	23
7	Inspraak	24
7.1	Inspraak	24
7.2	Overleg	24
7.3	Zienswijzen	24

Bijlagen

- Plangebied Grote Houtstraat 93, RAAP-notitie 4078, januari 2012
- Briefrapport quick scan flora en fauna, SAB, 110445, 2 september 2011
- Akoestisch onderzoek industrielawaai Grote Houtstraat Haarlem, SAB, 110445, 06-02-2012

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dela vastgoed heeft het initiatief genomen om aan de Grote Houtstraat 93 te Haarlem de bestaande twee winkels met bovengelegen kapsalon samen te voegen tot één winkel. De plannen behelzen naast de samenvoeging van de twee winkels het uitbouwen van het pand aan de achterzijde over twee verdiepingen. Aanleiding hiertoe is gelegen in de wens een vestiging van kledingzaak Zara te realiseren. Hiervoor is gelet op het bedrijfsconcept een zeker volume nodig (winkelruimte, opslag en kantoor); onderhavig plangebied leent zich daar na samenvoeging van diverse kleine winkels voor.

De ontwikkeling van detailhandel op het gehele perceel past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Op 1 oktober 2010 is de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsvergunning) in werking getreden. Vanaf dit moment kunnen afwijkingen van een bestemmingsplan met een omgevingsvergunning worden toegestaan. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Het voorliggende document is daartoe opgesteld.

1.2 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing bestaat uit een planbeschrijving en een onderzoek naar de haalbaarheid. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het besluitgebied. Hoofdstuk 3 gaat in op plan, hoofdstuk 4 op het vigerende bestemmingsplan. Het beleid van Rijk, provincie en gemeente komt in het vijfde hoofdstuk aan bod. Het zesde hoofdstuk gaat in op haalbaarheid van het plan. Naast de economische uitvoerbaarheid dient het plan ook op aspecten als beleid, milieu, water, ecologie, archeologie, verkeer en parkeren uitvoerbaar te zijn. Het zevende hoofdstuk is gewijd aan de resultaten van de te doorlopen planologische procedure.

2 Het besluitgebied

Het besluitgebied ligt aan de Grote Houtstraat 93 te Haarlem. De Grote Houtstraat is één van de hoofdstraten van het kernwinkelgebied van Haarlem. De straat ligt in het zuidelijk deel van de historische binnenstad. De straat is alleen toegankelijk voor voetgangers.

Het besluitgebied wordt begrensd door de Grote Houtstraat nummers 91 en 95 aan de noord- en zuidzijde. Aan de oostzijde is de bebouwing aan het Klein Heiligland de uiterste grens.



Ligging besluitgebied in Haarlem (bron: Google Earth)

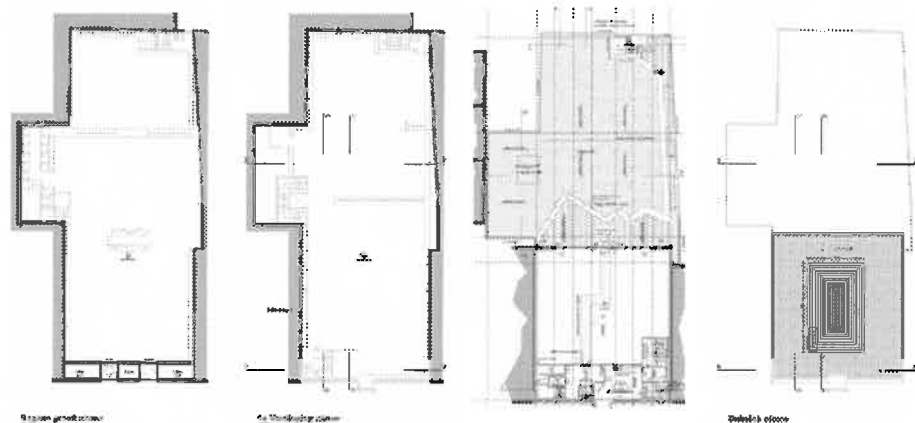


Grens besluitgebied (bron: Google Earth)

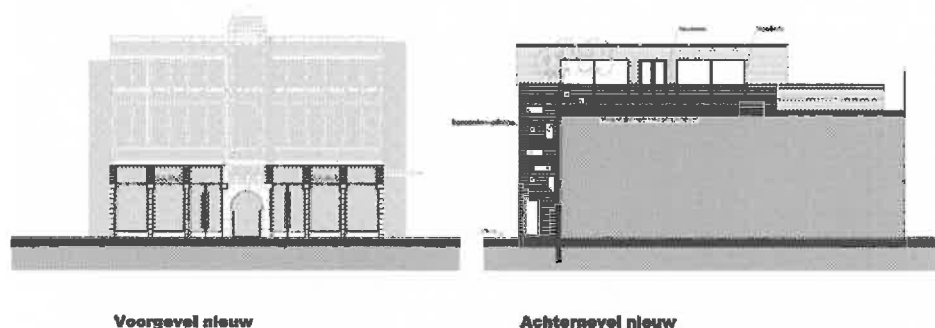
3 Het plan

Het plan behelst de samenvoeging van twee winkelpanden met bovengelegen kapsalon tot één groot winkelpand en een uitbreiding aan de achterzijde over twee verdiepingen.

De karakteristieke voorgevel blijft behouden, de achterzijde wordt aangepast waardoor de binnenplaats verdwijnt en het gehele perceel bebouwd zal worden. De nieuwbouw aan de achterzijde zal volledig over twee verdieping worden gerealiseerd. Deze twee verdiepingen worden volledig in gebruik genomen als winkelvloeroppervlak. De tweede verdieping blijft in grootte ongeveer gelijk aan de huidige tweede verdieping. Op de tweede verdieping komt een koepel waardoor de LBK aan het zicht wordt onttrokken en vindt geluidsreductie plaats; het heeft tevens een positief effect op het dakenlandschap. Het dak van de eerste verdieping en rond de koepel op tweede verdieping zal worden uitgevoerd als 'groendak'. Op het dak van de eerste verdieping is tevens ruimte voor een dakterras voor het kantoor op de tweede verdieping. In feite blijft alleen de voorgevel van het huidige pand behouden.



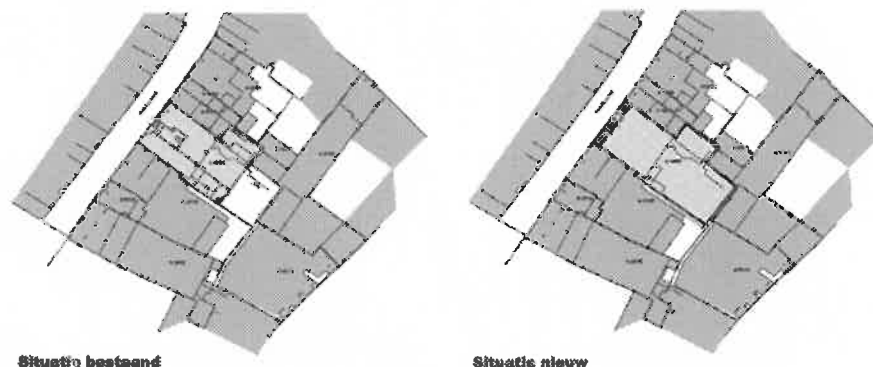
Plattegronden



Voorgevel nieuw

Achtergevel nieuw

Gevels



Bestaande en toekomstige perceelindeling

Een grotere detailhandelsvestiging in relatie tot het detailhandelsklimaat in Haarlem
 Haarlem beschikt over een sterk detailhandelsklimaat dat moet worden behouden en versterkt. Met de komst van de nieuwe kledingzaak wordt het pand verbouwd en vernieuwd en een nieuwe impuls gegeven aan het klimaat. Het pand, wat nu is opgedeeld in drie kleinere winkels, zal weer als één geheel in gebruik worden genomen. Dit was voor de deling in drieën ook het geval. Het pand zal door samenvoeging en uitbreiding een groter winkelvolume hebben, hetgeen naar verwachting een positief effect heeft op de (potentiële) omzet en daarmee de levensvatbaarheid, in ieder geval voor wat betreft het beoogde nieuwe type winkel. Haarlem beschikt over een bepaalde kleinschaligheid dat als kwaliteit aangemerkt kan worden. Het nieuwe volume en de schaal van de bebouwing zijn niet zodanig dat deze kleinschaligheid aangetast worden met de nieuwbouw. Bovendien heeft Haarlem geen beleid ten aanzien van minimale of maximale volumes van detailhandelsvestigingen. Dat houdt in dat er een bepaalde vrijheid bestaat ten aanzien van winkelvolumes die gerealiseerd kunnen worden, hetgeen bijdraagt aan een liberaal en aantrekkelijk vestigingsklimaat.

4 Vigerend bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan "Heiliglanden - De Kamp" is aan de gronden, waarop de beoogde ontwikkeling plaats gaat vinden, de bestemmingen "Centrumvoorzieningen (C)", "Erf (E)" en "Tuin (T)" toegekend. Ter verduidelijking van de projectie is de navolgende kaart opgenomen waarbinnen globaal het besluitgebied met een rood kader is weergegeven.



Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan "Heiliglanden- De Kamp"

Vigerende Bestemmingen

Hieronder worden de verschillende gebruiks- en bouwmogelijkheden horende bij de ter plaatse van het besluitgebied vigerende bestemmingen beschreven.

"Centrumvoorzieningen"

Gebruik

Op basis van het vigerende regime zijn de gronden bestemd voor centrumvoorzieningen.

Op de begane grond is het navolgende toegestaan:

- detailhandel;
- maatschappelijke doeleinden met loketfunctie;
- dienstverlening met loketfunctie;
- bijbehorende voorzieningen;
- bijbehorende voorzieningen ten behoeve van woningen op de verdiepingen.

Op de overige verdiepingen:

- wonen;
- bijbehorende voorzieningen;

- bijbehorende voorzieningen ten behoeve van detailhandel op de begane grond.

Bouwen

Voor het bouwen geldt dat uitsluitend gebouwd mag worden binnen het bouwvlak en met inachtneming van de hoogtescheidingslijn. Ter plaatse van de bebouwing in het westen van het besluitgebied geldt een maximale goothoogte van 12 meter. De bebouwing aan de oostzijde van het besluitgebied heeft een maximale bouwhoogte van 8 meter.

“Erf”

Gebruik

Op basis van het vigerende regime zijn de gronden bestemd voor erven ten dienste van de daarbij behorende hoofdbebouwing en de op hetzelfde bouwperceel toegelaten bestemming.

Bouwen

Voor het bouwen geldt dat binnen deze bestemming bijgebouwen, aan- en uitbouwen en andere bouwwerken, geen gebouw zijnde zijn toegestaan.

“Tuin”

Gebruik

Op basis van het vigerende regime zijn de gronden bestemd voor tuinen.

Bouwen

Voor het bouwen geldt dat per perceel één berging gebouwd mag worden met een maximale oppervlakte van 8 m² en een maximale bebouwingshoogte van 3 meter.

- 4.1.1 Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan
Het plan past nu niet binnen de gebruiksomschrijving van de bestemmingen “Erf” en “Tuin”. Daarnaast mag er in deze bestemmingen beperkt gebouwd worden. De voorgenomen bouwplannen passen hier niet binnen.

5 Beleid

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante beleidskaders. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf. De aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing aan de bestaande situatie is op deze aspecten getoetst. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

Reikwijdte beleid

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De Wro is geënt op twee belangrijke basisprincipes. Transparantie in beleid en in normstelling en verantwoordelijkheden en bevoegdheden op het juiste niveau. De vereiste transparantie in ruimtelijk beleid verplicht het rijk, de provincie en de gemeente tot het vaststellen van een structuurvisie waarin de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden weergegeven. De vereiste transparantie in normstelling verplicht rijk en provincie om zoveel mogelijk pro-actief te sturen. Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheden zijn het rijk, de provincie en de gemeente voortaan verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van provincie of rijk met de gemeente indien dat noodzakelijk is vanwege provinciaal, respectievelijk nationaal belang.

5.2 Rijksbeleid

5.2.1 Nota Ruimte (2004)

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Het kabinet gaat daarbij uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het relatief beperkte oppervlak van Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

Beoordeling van het plan:

Voor onderhavige ruimtelijke onderbouwing is relevant, de bevordering van krachtige steden. Waar de stedelijke problemen vooral op het niveau van steden en buurgemeenten spelen, liggen de kansen op langere termijn grotendeels op een hoger schaalniveau: dat van de (nationale) stedelijke netwerken. Samenwerking, afstemming en taakverdeling tussen steden en stedelijke regio's zijn van groot belang. Hetzelfde geldt voor behoud van het stedelijk draagvlak voor voorzieningen en van voldoende stedelijke 'massa' en de daarbij horende economische agglomeratievoordelen.

Conclusie:

Met onderhavig plan krijgt de binnenstad van Haarlem extra detailhandel vloeroppervlak. Dit komt de stedelijke voorzieningen in Haarlem ten goede.

5.2.2 Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid

In juni 2008 heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid vastgesteld. Deze paragraaf geeft inzicht in welke nationale belangen het kabinet heeft gedefinieerd en op welke wijze het rijk deze wil verwezenlijken. In het bijzonder welke belangen zullen worden gewaarborgd in de Amvb Ruimte. De Realisatieparagraaf krijgt de status van structuurvisie en wordt als het ware toegevoegd aan de Nota Ruimte en overige PKB's. In de Realisatieparagraaf zijn de volgende Nationale Ruimtelijke belangen uit de Nota Ruimte opgenomen. Het betreft onder andere het volgende aspect:
Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. Hieronder wordt verstaan de optimale benutting van bestaand bebouwd gebied, regime voor nieuwbouw in het buitengebied (inclusief uitzonderingsbepaling voor recreatiecomplexen) en locatiebeleid bedrijven en voorzieningen.

Deze belangen dienen zoals aangegeven juridisch verankerd te worden in de Amvb ruimte.

5.2.3 (Ontwerp) Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011)

De centrale visie heeft als doel een concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig Nederland tot en in 2040 te realiseren en is in 2011 als ontwerp ter inzage gelegd. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt dan ook (onder meer) zowel de structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Ruimte als bijvoorbeeld de Nota Mobiliteit.

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028):

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Richting 2040 worden ambities geformuleerd: rijksinvesteringen zijn in dit verband slechts een van de instrumenten die worden ingezet. De huidige financiële rijkskaders (begroting) zijn randvoorwaardelijk voor de concrete invulling van de rijksambities.

Bij de uitwerking van de doelstellingen worden "nationale belangen" onderscheiden (13 in totaal). Voor de verwezenlijking c.q. behartiging van deze belangen worden rijksinstrumenten ingezet. Voor het overige kan de sturingsfilosofie van de visie als decentraal worden omschreven waarbij de ruimtelijke ordening zoveel mogelijk naar provincies en gemeenten wordt gebracht.

Conclusie

Het uitbreiden van een winkelpand in de binnenstad van Haarlem draagt bij aan de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.

5.2.4 (Ontwerp) Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Bij de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte hoort het ontwerp-Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel de Amvb Ruimte genoemd. De inwerkingtreding van de amvb vindt gefaseerd plaats. Een eerder ontwerp Amvb Ruimte is in 2009 in voorhang aan de Eerste en Tweede Kamer aangeboden en besproken. Ook is het traject van advisering door de Raad van State doorlopen. Een beperkt aantal onderdelen uit het eerdere ontwerp zijn opgenomen in het nu voorliggende ontwerp. Deze onderdelen worden definitief vastgesteld. Enkele sectoren hebben behoefte aan een snelle inwerkingtreding van deze onderdelen, te weten grote rivieren, kustfundament, defensie terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. De nieuwe onderdelen van de Amvb Ruimte zullen hierna aan de kamer worden aangeboden en zullen vanaf 1 augustus 2011 tezamen met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte ter inzage worden gelegd.

Er zijn geen onderdelen van de Amvb Ruimte van toepassing op het plangebied.

Conclusie

Het bestemmingsplan maakt geen onderdeel uit van de regels van de Amvb Ruimte.

5.3 Provinciaal beleid

5.3.1 Provinciale structuurvisie 2040 (2010)

De structuurvisie geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Noord-Holland. De provincie is veelzijdig met een aantal belangrijke economische motoren van Nederland, bruisende steden, natuurparken, het strand en open grasland vol weidevogels. Dit bijzondere karakter wil de provincie bewaken. Tegelijkertijd zijn er ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp die een grote ruimtelijke impact hebben. In de structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met deze ontwikkelingen en keuzes omgaat en schetst ze hoe de provincie er in 2040 moet komen uit te zien.

De provincie heeft drie hoofdbelangen die samen de ruimtelijke hoofddoelstelling vormen van de provincie Noord-Holland. Deze drie hoofdbelangen zijn Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaam Ruimtegebruik en Klimaatbestendigheid. Onder deze hoofdbelangen vallen een twaalfal onderliggende provinciale ruimtelijke belangen. Deze belangen zijn uitgewerkt en hieraan zijn instrumenten gekoppeld die door de provincie worden ingezet om deze tot uitvoering te brengen. De volgende belangen zijn te onderscheiden:

Ruimtelijke kwaliteit:

- Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschap;
- Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden;
- Behoud en ontwikkeling van groen om de stad.

Duurzaam ruimtegebruik:

- Milieukwaliteiten;
- Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken;
- Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting;
- Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten;

- Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen.

Klimaatbestendigheid:

- Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast;
- Voldoende en schoon drink, grond- en oppervlaktewater;
- Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie.

Dit plan draagt bij aan een behoud en ontwikkeling van economische activiteiten en is daarom in overeenstemming met de provinciale structuurvisie.

Provinciale verordening (2010)

De provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie is tegelijk met de structuurvisie vastgesteld en stelt algemene regels aan bestemmingsplannen en afwijkingen van bestemmingsplannen met als doel het veilig stellen van provinciale belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De mogelijkheid voor het vaststellen van een verordening vloeit voort uit artikel 4.1 van de nieuwe Wro. De verordening heeft betrekking op bestemmingsplannen, projectbesluiten en afwijkingen van het bestemmingsplan. Het is een stelsel van geboden en verboden waar gemeentes rekening mee dienen te houden bij het opstellen van voornoemde documenten. In bepaalde gevallen bestaat de mogelijkheid tot ontheffing van een bepaald verbod, te verlenen door Gedeputeerde Staten.

In de provinciale verordening behoort het besluitgebied tot het 'bestaand bebouwd gebied'. Nieuwe ontwikkelingen dienen zoveel mogelijk binnen bestaand bebouwd gebied plaats te vinden. Voor ontwikkelingen binnen bestaand bebouwd gebied gelden geen aanvullende eisen uit de Provinciale ruimtelijke verordening.

Conclusie

De ontwikkeling is, gelet op bovenstaande, in overeenstemming met het provinciale beleid zoals vervat in de structuurvisie en de verordening.

5.4 Gemeentelijk beleid

5.4.1 Structuurplan Haarlem 2020 (2005)

Het structuurplan legt voor de periode 2005 tot 2020 op hoofdlijnen de ambities en wensen vast die alles te maken hebben met ruimte en de verdeling van ruimte in Haarlem. Vertrekpunt daarbij is de samenwerking in de Noordvleugel van de Randstad als stedelijk netwerk.

Haarlem is een compacte stad met nauwelijks ruimte voor uitbreiding. Voor alle opgaven zal zo veel mogelijk ruimte gevonden moeten worden in de bestaande stad. Dit zal er toe leiden dat kiezen voor het één soms beperking voor het ander betekent. Meervoudig ruimtegebruik is een methode die Haarlem meer dan voorheen wil gaan toepassen. Daarbij zullen intensivering van het grondgebruik (de lucht in en de grond in), overbouwing van infrastructuur, herstructurering, meer functiemenging, meer open water (verbindingen en berging), en meer samenwerking en afstemming met de regiegemeenten sterker een rol gaan spelen dan tot nog toe.

Haarlem staat bekend als een aantrekkelijke stad om te wonen en te verblijven. Grote kracht ligt in een rijk historisch centrum met veel traditie, bekend als veelzijdige winkelstad en beschikkend over horeca, musea en monumenten en de nabijheid van de kust en duinen.

Een van de doelstellingen is toerisme, recreatie en cultuur uit te laten groeien tot belangrijke ontwikkelingspijler van de stad. Kort gezegd wordt er ingezet op vergroten van het binnenstadsdomein, behoud van bestaande recreatieve voorzieningen in wijken en buurten en uitbreiden van de meer stedelijk recreatieve functies.

5.4.2 Detailhandel in Haarlem (2001)

Geen Nederlandse binnenstad heeft zo'n ideaal winkelaanbod als het centrum van Haarlem. De Spaarnestad verdient het predikaat 'beste winkelstad van Nederland'. Haarlem telt maar liefst 76 soorten winkels. Het aantal winkels per soort is bovendien het hoogste van alle Nederlandse centra.

Het imago van een cultuurhistorische binnenstad, met een divers winkelaanbod, moet behouden blijven en waar nodig versterkt. Een versterking van de toeristische en culturele aantrekkingskracht is essentieel om de detailhandel in de binnenstad aan kracht te laten winnen.

5.4.3 Convenant, versterking van de economische positie van de binnenstad van Haarlem 2007-2012

De Haarlemse binnenstad beschikt over een goedontwikkeld voorzieningenaanbod. Het winkelaanbod is ruim en compleet. De kwaliteit van de voorzieningen sluit echter niet altijd aan op het niveau dat van Haarlem mag worden verwacht. Vooral op het gebied van vernieuwende, hoogwaardige, en ook grootschalige formules is het aanbod in Haarlem relatief beperkt. Het beperkte aanbod van winkelpanden groter dan 800 m² is hier mede debet aan.

Gewenste situatie

Versterken van het winkelaanbod in het hogere marktsegment, als aanjager voor het versterken van de branchering, is de belangrijkste opgave. Vooral door invulling van grootschalige detailhandel op locaties als Raaks en Brinkmann wordt de diversiteit verbreed. Hiermee wordt een dynamiek tot stand gebracht, met verplaatsing van ondernemers en gewijzigde loopstromen, waardoor elders nieuwe kansen ontstaan. De mogelijkheid om winkelpanden te splitsen in kleinere units zal, waar mogelijk, worden tegengegaan. En daar waar mogelijk zal in het kernwinkelgebied, indien wenselijk, de mogelijkheid worden geboden om panden te verhelen.

In het onderhavige geval gaat het om een voormalig kantoorpand van het Haarlems Dagblad aan de Grote Houtstraat 93 dat in de loop der jaren gesplitst is in twee winkelunits op de begane grond en één unit die in gebruik is als kapsalon. Door het terugbrengen van het pand in de oorspronkelijke ongesplitste situatie ontstaat de nodige ruimte voor het huisvesten van een grootschalige winkelketen die nog niet aanwezig is in de binnenstad van Haarlem. Deze extra publiekstrekker versterkt de positie van Haarlem als winkelstad.

5.4.4 Conclusie

Het ontwikkelen van een pand in de binnenstad voor detailhandel past binnen de het gemeentelijk beleid.

6.2 Bodem

Bij het mogelijk maken van een ander gebruik van gronden is de bodemkwaliteit van groot belang omdat daaruit kan blijken dat bepaalde te realiseren functies niet of minder geschikt zijn vanwege de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Op een bodem die zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers, mag niet worden gebouwd voor zover dat bouwen betrekking heeft op een bouwwerk waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven.

In onderhavige situatie is sprake van het realiseren van een winkelpand met een kantoorruimte. Omdat mensen hier langdurig (meer dan 3 uur) aanwezig zullen zijn is er een bodemonderzoek² uitgevoerd door de Kruse Groep.

In de boven- en ondergrond en in het grondwater zijn enkele (zeer) lichte tot sterke verontreinigingen aangetoond. Op basis van de resultaten van de chemische analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

- de bovengrond is (zeer) licht verontreinigd met cadmium, koper, kwik, zink en PAK en sterk verontreinigd met lood;
- de ondergrond is licht verontreinigd met kwik en matig verontreinigd met koper en lood;
- het grondwater is zeer licht verontreinigd met barium en zink en sterk verontreinigd met koper en lood;
- het grondwater is na herbemonstering niet verontreinigd met zware metalen.

Aanvullend onderzoek naar de matig en sterke verontreinigingen is, met instemming van de gemeente Haarlem, niet noodzakelijk omdat de vastgestelde verontreinigingen worden verwacht voor deze locatie in het centrum van Haarlem. Nader onderzoek van het grondwater is, met instemming van de gemeente Haarlem, niet nodig.

Vermoedelijk betreft het een geval van ernstige bodemverontreiniging in de vaste bodem met koper en lood, aangezien aannemelijk is dat er meer dan 25 m³ grond sterk verontreinigd is. Voorafgaand aan werkzaamheden in de grond moet een BUS-melding worden opgesteld dat door het bevoegd gezag dient te worden goedgekeurd. Op basis van het historisch vooronderzoek kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie niet asbestverdacht is. Door de veldwerker zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Uit milieukundig oogpunt is er na sanering van de vaste bodem naar onze mening geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en verbouwplannen. De bodem wordt na sanering geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

² Verkennend bodemonderzoek Grote Houtstraat 93 Haarlem, 11043016, september 2011, Kruse Milieu B.V.

6.3 Flora en fauna

Bij ruimtelijke plannen is het verplicht vooraf te toetsen of de activiteiten (kunnen) leiden tot overtreding van de verbodsbepalingen van de Flora en Faunawet. De verbodsbepalingen dienen ter bescherming van (strikt) beschermde planten- en diersoorten (soortenbescherming). Als sprake is van mogelijke overtreding, moet onderzocht worden of maatregelen kunnen worden getroffen om overtreding te voorkomen of om de gevolgen voor beschermde soorten te verminderen (mitigerende maatregelen). Het Ministerie van LNV dient deze mitigerende maatregelen goed te keuren en /of kan ontheffing verlenen van de verbodsbepalingen. Voorts moet bekeken worden of er effecten zijn op aangewezen gebieden zoals Natura2000-gebieden (gebiedsbescherming).

In dit kader is een quickscan flora en fauna³ uitgevoerd.

Gebiedsbescherming in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur is gezien de relatief kleine ingreep, de tussenliggende bebouwing en afstand niet van toepassing.

De gebouwen direct grenzend aan het plangebied zijn geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen door de aanwezigheid van kierende gevelbetimmering. Deze mogelijke verblijfplaatsen blijven in de toekomstige situatie toegankelijk voor vleermuizen. Dit omdat de nieuwbouw niet zal rijken tot aan deze gevelbetimmering. De minimale afstand tussen de nieuwbouw en de gevelbetimmering bedraagt 2 meter, zodat vleermuizen nog in en uit kunnen vliegen. Directe verlichting op deze gevelbetimmering wordt voorkomen.

De zorgplicht is altijd van toepassing, op basis waarvan door iedereen voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaapseizoen) te starten met werkzaamheden en het gefaseerd werken om dieren de kans te geven om te vluchten. Verder kunnen vogels broeden binnen en in de omgeving van het plangebied. Werkzaamheden die een verstrend effect op broedende vogels veroorzaken dienen daarom plaats te vinden buiten het broedseizoen (broedseizoen loopt van globaal half maart tot half juli).

6.4 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer, en/of door inrichtingen (industrielawaai) het (woon)milieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van gevoelige bestemmingen zoals woningen, scholen, medische voorzieningen en ziekenhuizen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde. De voorkeursgrenswaarde is de waarde die zonder meer kan worden toegelaten. Het voorliggende plan betreft detailhandel met een ondergeschikte kantoorfunctie. Dit is geen gevoelige functie, er is dan ook geen akoestisch onderzoek in het kader van de wet geluidhinder noodzakelijk.

³ Briefrapport quick scan flora en fauna, SAB, 110445, 2 september 2011

Daarnaast is op grond van de Wet Milieubeheer gekeken naar de geluidsproductie van de installaties op het dak. Vanwege de nabijheid van gevoelige functies (woningen) moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening worden bepaald of deze woningen teveel hinder ondervinden van de voorgestelde installaties. Om dit vast te stellen is een onderzoek⁴ naar de geluidsbelasting van deze installaties op de omliggende woningen uitgevoerd.

Uit dit onderzoek blijkt dat bij 11 woningen de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit worden overschreden. Echter bij geen van de woningen worden de richtwaarden uit de "Handreiking industrielawaai vergunningverlening" overschreden ten gevolge van geluidshinder afkomstig uit de inrichting.

De hoogste geluidsbelasting bedraagt 52 dB(A) in de dagperiode en 51 dB(A) in de avondperiode en is berekend bij woning Grote Houtstraat 91. De geluidsbelasting op dit waarnemingspunt wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de luchtbehandeling. Wanneer de geluidsemissie van de luchtbehandeling met 6 dB (van 90,3 dB(A) tot 84,3 dB(A)) kan worden verlaagd, dan worden bij geen van de omliggende woningen de normen uit het activiteitenbesluit overschreden. Door middel van navraag bij een fabrikant van luchtbehandelingsinstallaties (Euroclima) is gecontroleerd of een dergelijke eis voor een luchtbehandelingsinstallatie realistisch is. Deze fabrikant heeft de specificaties toegezonden van een luchtbehandelingsinstallatie met een capaciteit van 8.000 m³/uur. De totale geluidsemissie van deze installatie bedraagt 67,2 dB(A). De specificaties van deze luchtbehandelingsinstallatie zijn weergegeven in bijlage H. Op basis van de specificaties van de luchtbehandelingsinstallatie van Euroclima is het realistisch om een luchtbehandelingsinstallatie toestaan met een geluidsemissie van maximaal 84,3 dB(A).

Conclusie

Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.5 Milieuzonering

Bij milieuzonering gaat het om afstanden die bij voorkeur in acht genomen moeten worden rondom milieubelastende functies zoals bedrijven. Het gaat hierbij om milieuaspecten als geur, stof, geluid en gevaar die een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies zoals woningen. In het kader van ruimtelijke ordening geeft de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2007) indicatieve afstanden om een voldoende ruimtelijke scheiding te bewerkstelligen tussen belastende en gevoelige functies.

Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

- 1 *Past de nieuwe bestemming in de omgeving?*
- 2 *Laat de omgeving de nieuwe bestemming toe?*

Ad1

⁴ Akoestisch onderzoek industrielawaai Grote Houtstraat Haarlem, SAB, 110445, 15-09-2011

Het besluitgebied is gelegen in het stedelijk gebied van Haarlem en is te categoriseren als een gemengd gebied waarin bedrijvigheid voorkomt naast woningen. De VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" biedt handreikingen voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving, of van gevoelige functies nabij bedrijven. Het project betreft realisatie van een winkelpand waarvoor installaties ten behoeve van het deugdelijk functioneren van het pand op het dak zullen worden geplaatst. Door SAB is een onderzoek uitgevoerd om te bepalen in hoeverre het door de installaties geproduceerde geluid van invloed is op omliggende gevoelige functies. In de geluidsparagraaf 6.4 wordt hierop nader ingegaan.

Ad2

In de directe omgeving van het besluitgebied zijn geen overlast gevende activiteiten gevestigd. De omgeving laat de nieuwe bestemming dus toe.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van onderhavig project.

6.6 Luchtkwaliteit

Europese regelgeving

De Europese Unie heeft luchtkwaliteitsnormen vastgesteld, die het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging tot doel hebben. Deze normen zijn minimumvoorschriften: lidstaten kunnen strengere normen hanteren, bijvoorbeeld ter bescherming van de gezondheid van bijzonder kwetsbare bevolkingscategorieën, zoals kinderen en ouderen⁵. Ook Nederland heeft deze luchtkwaliteitsnormen opgenomen in de nationale wetgeving. De Europese richtlijn betreffende luchtkwaliteit en schone lucht voor Europa (2008/50/EG) uit 2008 biedt lidstaten de mogelijkheid uitstel en vrijstelling aan te vragen voor het voldoen aan bepaalde normen (derogatie).

De nieuwe wet- en regelgeving omtrent luchtkwaliteit onderscheidt bestemmingen die extra gevoelig zijn (gevoelige bestemmingen) en verdeelt projecten in twee categorieën op basis van de mate van verslechtering van de luchtkwaliteit: 'in betekenende mate' (IBM) of 'niet in betekenende mate' (NIBM). Bij projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. Gelet op de omvang van het project is de verwachting dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging.

Uiteraard moet niet alleen bij gevoelige bestemmingen maar bij alle projecten sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Uit dit oogpunt moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Daarbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Uit het saneringstool (www.saneringstool.nl/saneringstool.html) blijkt dat er op de locatie geen sprake is van

⁵ Eerste dochterrichtlijn luchtkwaliteit EU, Richtlijn 1999/30/EG betreffende grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes en lood in de lucht, april 1999

verhoogde waarden. Het is daarom dus aanvaardbaar om voorgenomen project op deze locatie te realiseren.

6.7 Water

6.7.1 Inleiding

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw (VWB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets": de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem. Gevolg is dat overleg moet plaatsvinden met de waterbeheerders en dat in het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

6.7.2 Europees beleid

In 2000 is de Kaderrichtlijn water vastgesteld waarin communautaire maatregelen zijn opgenomen betreffende water. Het doel van deze richtlijn is een integrale benadering van het waterbeheer. Dit betekent dat de interne samenhang tussen oppervlaktewater en grondwater, zowel waar de kwaliteits- als kwantiteitsaspecten betreft, als uitgangspunten worden genomen. Daarnaast betekent de integrale benadering dat diverse beleidsterreinen, waaronder de ruimtelijke ordening, door de richtlijn worden bestreken. Met de bestaande Nederlandse regelgeving kan het merendeel van de richtlijnverplichtingen worden uitgevoerd.

6.7.3 Rijksbeleid

De beleidsdoeleinden uit de Nota Ruimte met betrekking tot waterbeleid zijn als volgt gedefinieerd: het vergroten van de veiligheid, het beperken van de wateroverlast en het veiligstellen van de zoetwatervoorraad. Water wordt, in aansluiting op de Vierde Nota Waterhuishouding, gezien als ordenend principe.

Het waterbeleid voor de 21^e eeuw is geformuleerd in het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water' en is voortgekomen uit het 'Advies Waterbeheer 21^e eeuw van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw' (cie-Tielrooy, 2000). Het gaat hierin alleen om de aanpak voor veiligheid en wateroverlast en niet om watertekort, kwaliteit of verdroging. Voor stedelijke gebieden bestaat momenteel geen specifiek rijksbeleid.

6.7.4 Hoogheemraadschap van Rijnland

Het projectgebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het beleid van Rijnland is onder andere verwoord in het Waterbeheerplan 2010-2015. Rijnland hanteert het beleid dat bij het aanbrengen van meer dan 500 m² maar minder dan 10.000 m² verhard oppervlak, de initiatiefnemer minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak reserveert voor extra open water (de zogenaamde 15% regel). Door compensatie wordt voorkomen dat ernstige peilstijging optreedt door afstromend regenwater met wateroverlast tot gevolg.

6.7.5 kenmerken watersysteem

Het projectgebied is gelegen in het stedelijk gebied van de kern Haarlem. Het regenwater in het projectgebied dat neerkomt op het verharde oppervlak wordt afgevoerd via het rioolstelsel. Het regenwater dat neerkomt op niet verhard oppervlak

(de achter het gebouw gelegen binnentuin en overige onverharde delen van het besluitgebied) wordt opgenomen in de bodem.

6.7.6 Water in relatie tot de ontwikkeling

In de bestaande situatie is ontwikkelingslocatie nagenoeg geheel verhard. Alleen in de binnentuin is sprake van een klein onverhard deel. Dit is echter minder dan 500m² (de tuin is ca. 184m² groot).

Conclusie

Het voorliggende bouwplan voorziet in de verbouw van een bestaand gebouw met aan de achterzijde een uitbreiding. Deze is echter gering, compensatie in open water is niet noodzakelijk.

6.8 Externe veiligheid

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in en rond het besluitgebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Met het groepsrisico (GR) wordt aangegeven hoe groot het aantal slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de aanwezige mensen. Volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) (artikel 5 en artikel 13 van het BEVI) dient een ruimtelijk plan in te gaan op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van een risicovolle inrichting ('BEVI inrichting'), het groepsrisico en indien mogelijk de maatregelen ter beperking van het groepsrisico. Ook de externe veiligheidsbeleidsregels zoals opgenomen in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS, 2004) en de in de maak zijnde AMvB Buisleidingen (vervangt de circulaire Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen), sluiten aan bij de aard en normstelling van het BEVI.

BEVI-inrichtingen

In of in de buurt van onderhavig besluitgebied bevinden zich geen inrichtingen die onder het BEVI vallen (inclusief vuurwerkinrichtingen).

Vervoer gevaarlijke stoffen

In of nabij het besluitgebied vindt geen transport plaats van gevaarlijke stoffen plaats.

Buisleidingen

In of nabij het besluitgebied bevinden zich geen hoge druk aardgastransportleidingen.

Conclusie

In de buurt van het besluitgebied vinden geen gevaarlijke activiteiten plaats. Daarmee is er geen belemmering voor de realisatie van detailhandel.

6.9 Verkeer en parkeren

Het huidige pand is in gebruik als winkel met daarboven een kapper. Het nieuwe pand zal meer vierkante meters vloeroppervlak hebben en zal volledig voor detailhandel worden gebruikt. In de richtlijnen voor het aantal benodigde parkeerplaatsen van het

CROW (ASVV 2004) wordt onderscheid gemaakt in het type functie en in het type locatie. In dit geval valt het plangebied onder de categorie binnensteden/hoofdwinkelgebieden, (zeer) sterk stedelijk, centrum. Voor winkels wordt in dat type gebied een minimale parkeernorm van 2,5 parkeerplaatsen per 100 m² aanbevolen. In de huidige situatie is er in het pand sprake van 1288 m² bvo aan winkelruimte. Volgens die minimale norm komt dat overeen met 33 benodigde parkeerplaatsen voor de huidige situatie op deze locatie. Als gevolg van de bouwplannen zal de oppervlakte aan winkelruimte toenemen. In de nieuwe situatie is er sprake van 1864 m² bvo aan winkelruimte. Dit komt overeen met 47 benodigde parkeerplaatsen.

Voor deze parkeerplaatsen dient ontheffing van de Haarlemse Bouwverordening verleent te worden. Er is in de huidige situatie al sprake van een bestaand tekort aan parkeerplaatsen. Het besluitgebied is in de toekomst volledig bebouwd en gelegen in het voetgangersgebied en daarmee niet te bereiken voor het normale autoverkeer. In de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere parkeergelegenheden aanwezig in de vorm van openbare parkeerplaatsen en garages. Op basis hiervan wordt het afgeven van een ontheffing noodzakelijk en ook mogelijk geacht.

6.10 Economische haalbaarheid

Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning dient op grond van artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (BOR) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft een particulier initiatief waarvan kan worden verwacht dat de financiering is geregeld. Daarnaast zal een anterieure overeenkomst worden gesloten om het aspect planschade voor de gemeente af te dekken.

7 Inspraak

7.1 Inspraak

In het kader van inspraak zullen omwonenden worden geïnformeerd over de plannen. In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de uitkomsten van dit overleg opgenomen.

7.2 Overleg

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de resultaten van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

7.3 Zienswijzen

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

Bijlage 3

Blokadvertentie voor de Staatscourant en de Stadskrant

Publicatiedatum: 7 juni 2012

Verlening omgevingsvergunning 'Grote Houtstraat 93 ZARA'

Burgemeester en wethouders van Haarlem maken bekend dat zij de omgevingsvergunning voor de 'Grote Houtstraat 93 ZARA', met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder 1, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen in afwijking van het bestemmingsplan voor het onderstaande bouwplan en de hierop betrekking hebbende stukken.

Bouwplan

In 2011 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het gedeeltelijk slopen en bouwen van het winkelpand aan de Grote Houtstraat 93 ten behoeve van de vestiging van ZARA (nummer **2011-0002029**)

Het ontwerpbesluit met alle bijbehorende documenten hebben van 9 maart 2012 tot en met 19 april 2012 ter inzage gelegen. Er is een zienswijze ingediend door de VVE Klein Heiligland 12-14. De zienswijzen zijn verwerkt in de omgevingsvergunning.

Inzage

De bovengenoemde besluiten en alle bijbehorende documenten liggen vanaf **7 juni 2012** zes weken lang ter inzage.

U kunt de stukken inzien in de publiekshal in de Raakspoort, Zijlvest 39, 2011 VB te Haarlem (hoek Zijlvest/Raaks). De publiekshal is geopend op werkdagen van 09.00 uur tot 16.00 uur. Op donderdag van 09.00 uur tot 20.00 uur.

Daarnaast kunnen de besluiten en de bij de aanvraag behorende documenten worden geraadpleegd via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en via het digitaal loket van de gemeente Haarlem: http://e-diensten.haarlem.nl/bestemming/BST_Nav.asp

Beroep

Gedurende de hierboven genoemde termijn van inzage kunnen belanghebbenden beroep aantekenen bij de Arrondissementsrechtbank, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. U kunt ook digitaal beroep instellen bij de rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

OMGEVINGSVERGUNNING

Uitgebreide procedure

Datum **25 MEI 2012**
Ons kenmerk 2011-0002029
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning uitgebreid
Bijlage(n) 1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 31 augustus 2011 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het vernieuwen en vergroten van de bestaande bebouwing op het perceel Grote Houtstraat 93 te . De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2011-0002029.

BESLUIT

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

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

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (verder te noemen de **activiteit bouwen**);
- het bouwen en/of gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan een beheersverordening, een exploitatieplan, de provinciale verordening Ruimte, de AMvB Ruimte of een voorbereidingsbesluit (verder te noemen de **activiteit planologisch strijdig gebruik**).
- het slopen van een bouwwerk in gevallen waarin dat in een bestemmingsplan is bepaald (verder te noemen **activiteit sloop bestemmingsplan**);
- het slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht (verder te noemen **activiteit sloop beschermd stads- of dorpsgezicht**);
- het slopen van een bouwwerk waarvoor ingevolge een bepaling in de Haarlemse bouwverordening een ontheffing is vereist (verder te noemen de **activiteit sloop bouwverordening**).

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a, c, g, h, en de activiteiten als genoemd in artikel 2.2, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Onderdeel van het besluit vormen:

Toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 3 Wabo om af te wijken van artikel 12.3 onder e, f, g en h van de voorschriften van het bestemmingsplan "Heiliglanden - de Kamp" vastgesteld door de raad op 22 mei 2008 onder nummer 2008/45213.

Nog in te dienen gegevens

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

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

Beroepsmogelijkheid en inwerkingtreding

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

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

Dit beroepschrift moet ten minste de volgende gegevens bevatten:

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

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

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

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

Wijze van indienen

U kunt het beroepschrift en/of het verzoek voorlopige voorziening op twee manieren indienen:



Haarlem

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

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Haarlem,

101 Mevrouw D. de Boo
afdelingshoofd Omgevingsvergunning



Haarlem

BIJLAGE 1

PROCEDUREEL

Veiligheid, Vergunningen en Handhaving

Afdeling Omgevingsvergunning

Gegevens aanvrager

Op 31 augustus 2011 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

Dela Vastgoed B.V.

F Govers-van den Heuvel

Postbus 1555

5602 BN EINDHOVEN

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: vernieuwen en vergroten van de bestaande winkelbebouwing.

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

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (verder te noemen de **activiteit bouwen**);
- het bouwen en/of gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan een beheersverordening, een exploitatieplan, de provinciale verordening Ruimte, de AMvB Ruimte of een voorbereidingsbesluit (verder te noemen de **activiteit planologisch strijdig gebruik**);
- het slopen van een bouwwerk in gevallen waarin dat in een bestemmingsplan is bepaald (verder te noemen **activiteit sloop bestemmingsplan**);
- het slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht (verder te noemen **activiteit sloop beschermd stads- of dorpsgezicht**);
- het slopen van een bouwwerk waarvoor ingevolge een bepaling in de Haarlemse bouwverordening een ontheffing is vereist (verder te noemen de **activiteit sloop bouwverordening**).

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a, c, g, h, en de activiteiten als genoemd in artikel 2.2, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Bevoegd gezag

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



Haarlem

Volledigheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een volledige aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op volledigheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 11 november 2011. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 39 dagen. 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.

Zienswijzen en heroverweging

De ontwerp omgevingsvergunning heeft samen het met ontwerp collegebesluit van 9 maart 2012 tot en met 19 april ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is namens de VVE Klein Heiligland een zienswijze ingediend.

Op 1 mei jongstleden heeft een overleg plaatsgevonden samen met de indieners van de zienswijze en de aanvrager. Tijdens dit overleg zijn de zienswijzen besproken. Naar aanleiding van dit overleg heeft de aanvrager schriftelijk gereageerd op de zienswijzen. Het belang van de bewoners van de VVE Klein Heiligland is afgewogen tegen het belang van de aanvrager. Dit heeft geresulteerd in gedeeltelijke gegrondverklaring van de zienswijzen en gedeeltelijke aanpassing van het bouwplan.

Hieronder wordt de zienswijze- kort samengevat- weergegeven. Onder de zienswijze is de beantwoording van de gemeente opgenomen.

Zienswijzen:

1. Het winkelgedeelte is gepland tegen de flatgebouw van de bewoners aan. Gezien de geplande hoogte zal de hoeveelheid licht op de onderste twee galerijen afnemen.

Beantwoording.

De projectie van het achterste gedeelte van het pand aan de kant van de bewoners van Klein Heiligland 12-14 is niet onacceptabel te noemen, nu de bebouwing plaatsvindt in een binnenstedelijk gebied en de omgeving redelijk dichtbebouwd is.



Haarlem

Ten behoeve van de onderbouwing van het onderdeel lichtinval, is een bezonningsstudie uitgevoerd. De flat van de bewoners van de zienswijzen bevindt zich in het noordwesten van het voorgenomen bouwplan. Uit de studie blijkt dat het voorgenomen bouwplan een beperkte invloed heeft op de bezonning van de flat van Klein Heiligland 12-14; de ramen cq openingen van de flat kijken niet rechtstreeks op het bouwplan, de flat staat in het noordwesten ten opzichte van het voorgenomen bouwplan.

De al zo beperkte lichtinval voor de eerste verdiepingen van de flat zal door het onderhavige bouwplan niet verder onredelijk worden beperkt in het binnenstedelijk gebied.

2. De hoogte van het achterdeel van het bouwplan zal een behoorlijke impact hebben op zowel de lichtinval en de beleving. Gezien de grote afwijking van de waarde aangegeven in het bestemmingsplan vinden wij dit niet toelaatbaar.

Beantwoording.

Voor het onderdeel lichtinval wordt verwezen naar de beantwoording onder zienswijze nr. 1.

De afwijking van het bestemmingsplan is ruimtelijk onderbouwd door middel van een goede ruimtelijke onderbouwing. Afwijking van het bestemmingsplan is stedenbouwkundig-planologisch verantwoord.

3. Het geplande dakterras nodigt uit tot het bijeen zitten van bewoners. Dit zal leiden tot geluidsoverlast, privacyverlies en verstoorde nachtrust. De bewoners geven aan dat het dakterras niet gewenst is. Dit geldt ook voor de groenvoorziening op het dak.

Beantwoording.

Het groen op het dak is een vorm van compensatie van het groen van de binnentuin die nu wordt bebouwd en een duurzaamheidsmaatregel.

Om privacy van de bewoners te respecteren is het plan aangepast waardoor het geplande dakterras aan de kant van het Klein Heiligland wordt verkleind. Tevens is de tuin als volgt aangepast; geen bladverliezende bomen, slechts permanent groen met enkele meubels en een fysieke begrenzing tot waar de personen van de winkel kunnen komen.



Haarlem

4. Het is wenselijk dat de buitenruimte, bestemd voor het personeel beperkt blijft door een hek of iets dergelijks tot de ruimte vlak tegen het pand Zara aan. De hoge balustrade kan dan verdwijnen.

Beantwoording.

De inrichting van de daktuin is aangepast waardoor de buitenruimte, bestemd voor het personeel, beperkt toegankelijk is door middel van een fysieke begrenzing. De ballustrade langs de rand van het dak is een vloerafscheiding om het vallen van de dakhoeft te voorkomen. Deze moet worden aangebracht volgens het Bouwbesluit 2003 afdeling 2.3. Zie ook beantwoording hierboven.

5. Het plaatsen van de vogelkastjes zo dicht op het gebouw van de bewoners zijn niet gewenst.

Beantwoording.

De nestkasten, direct in de nabijheid van de flat van Klein Heligland vervallen en worden verplaatst naar de hoogste achtergevel van het DELA pand conform tekening BA-230.

Het belang van de aanvrager bij inwilliging van de aanvraag voor een omgevingsvergunning is gelegen in het vergroten van de winkelruimte en het aanbrengen van een groen dak. Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat het belang van aanvrager, dat wordt gediend door het verlenen van de omgevingsvergunning, zwaarder weegt dan de belangen van degenen die een zienswijze hebben ingebracht.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10, voor de activiteit **planologisch strijdig gebruik** aan artikel 2.12 voor de activiteit **sloop bestemmingsplan** aan artikel 2.16, voor de activiteit **sloop beschermd stads- of dorpsgezicht** aan artikel 2.16, voor de activiteit **sloop bouwverordening** aan artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.



Haarlem

BIJLAGE 2

VOORSCHRIFTEN

Veiligheid, Vergunningen en Handhaving

Afdeling Omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit (ver)bouwen

- Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en van de Haarlemse bouwverordening en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.
- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven. (artikel 4.2 van de Haarlemse bouwverordening).
- Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen uit de nota Bouwlawaai van de gemeente Haarlem.
- De aanvang van de werkzaamheden moet u vijf dagen van tevoren aanmelden bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving. U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer 2011-0002029.
- 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 sorteerbedrijf dat ongesorteerd bouwafval in ontvangst mag nemen.
- Het bouwwerk mag niet in gebruik mag worden genomen, wanneer de werkzaamheden niet conform de verleende vergunning zijn uitgevoerd en het bouwwerk niet gereed gemeld is bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving. U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer 2011-0002029
- Als (onderdelen van) de werkzaamheden klaar zijn, dient u dit te melden (artikel 4.12 van de HBV). U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer 2011-0002029.
- 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.



Haarlem

- Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat vergunninghouder een bouwveiligheidsplan ter goedkeuring bij het hoofd van bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving heeft ingediend.
- De bouwwerkzaamheden mogen pas beginnen als de afdeling Bedrijfsbureau de bebouwingsgrenzen op het bouwterrein heeft uitgezet. Hiervoor moet u ten minste veertien dagen daarvoor een verzoek indienen bij de Hoofdafdeling Dienstverlening, afdeling Bedrijfsbureau, bureau GEO-informatie en Basisregistraties, telefoon 023 511 5115.
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen voordat u een gebruiksmelding als bedoeld in artikel 2.12.1 van het Gebruiksbesluit is verleend. Deze moet u op tijd aanvragen bij de Gemeente Haarlem, afdeling Omgevingsvergunning, Postbus 511, 2003 PB Haarlem.
- Als bij de uitvoering van deze beschikking (eventueel na wijziging) blijkt dat u in de bodem komt en dit niet in de beschikking is opgenomen, dan moet u een bodemtoets verrichten. Uit deze toets kan een bodemonderzoek noodzakelijk blijken. Dit onderzoek moet, voorafgaand aan de werkzaamheden, ter beoordeling aan de gemeente worden overlegd. Het adres is Meldpunt Bodem, postbus 511, 2003 PB Haarlem.

Activiteit sloop (inclusief asbest)

- Het vervolg asbestinventarisatieonderzoek SC-540 type B dient ter nadere goedkeuring te worden aangeboden bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving.
- Asbesthoudende materialen in de risicoklasse 2 en 3 moeten verwijderd worden door een deskundig bedrijf, dat wil zeggen een bedrijf met een SC-530 Procescertificaat Asbestverwijdering, voor asbesthoudende materialen in de risicoklasse 1 is dit aan te bevelen.
- Voordat u begint met de asbestverwijderingswerkzaamheden moet u het werkplan volgens SC-530 bijlage G en een V&G planovereenkomstig het Arbeidsomstandighedenbesluit ter nadere goedkeuring aanbieden aan bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving.
- De houder van de vergunning stelt ten minste één week voorafgaande aan de aanvang van het slopen, het bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving schriftelijk op de hoogte van de data en tijdstippen waarop het slopen, voor zover dat betrekking heeft op asbest, zal plaatsvinden.
- Het is verboden het gebouw (gedeelte) te slopen voordat alle aanwezige asbesthoudende materialen zijn verwijderd en op de locatie een eindcontrole als bedoeld in artikel 9 van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 is uitgevoerd door een hiertoe geaccrediteerde onafhankelijke inspectie-instelling.
- Een kopie van de certificaten, eindbeoordeling, vrijgeving, ter beschikking gesteld aan de vergunninghouder, moet u ter kennisname toezenden aan het bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving.
- Afval dat ontstaat door sloopwerkzaamheden, dient ten minste op het sloofterrein te worden gescheiden en gescheiden te worden gehouden in de navolgende fracties:
 1. Als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen van hoofdstuk 17 de afvalstoffenlijst behorende bij de regeling Europese afvalstoffenlijst (EURAL:Stcr. 17 augustus 2001, nr.158, blz 9);
 2. steenachtig sloopafval, zonder inbegrip van gips;
 3. bitumineuze en teerhoudende dakbedekking;

4. met PAKS verontreinigde materialen;
5. asfalt;
6. dakgrind;
7. overig afval.

Categorie 1 t/m 6 moet worden afgevoerd naar een verwerkingbedrijf met een vergunning volgens de Wet milieubeheer, of worden afgegeven aan een bevoegd inzamelaar van bedrijfsafvalstoffen.

De categorie overig afval moet u afvoeren naar een sorteerbedrijf, dat afvalstoffen ongesorteerd mag ontvangen.

- Als (onderdelen van) de werkzaamheden klaar zijn, moet dit gemeld worden aan bureau Zuid. U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer 2011-0002029.
- Indien u voor of bij het slopen gebruik maakt van een mobiele puinbreker dan moet u dat melden bij bureau Regulering van de afdeling Omgevingsvergunning, postbus 511, 2003 PB Haarlem
- Vooruitlopend op het slopen, zal naar alle waarschijnlijkheid de bestaande bebouwing gedurende een nog onbepaalde tijd leeg blijven staan. Leegstaande en dichtgezette gebouwen kunnen criminaliteit of verstoring van de openbare orde teweeg brengen. Om dit zo veel mogelijk te voorkomen vragen we u de tijd tussen het niet meer gebruiken en het daadwerkelijke slopen van het gebouw zo kort mogelijk te houden.
- Gedurende de periode dat het bouwwerk niet meer wordt gebruikt blijft de aanvrager verantwoordelijk voor de staat van het bouwwerk en het omliggende terrein.
- De aanvang van de sloopwerkzaamheden moet u twee dagen van tevoren melden bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving. U kunt dit doen door een email te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer 2011-0002029.
- De vergunning moet steeds op de plaats van uitvoering aanwezig zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht worden getoond (conform artikel 8.3.2 van de Haarlemse bouwverordening).
- Met de uitvoering van de sloopwerkzaamheden mag niet worden begonnen, voordat de houder van de sloopvergunning of diens gemachtigde een sloopveiligheidsplan ter goedkeuring bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving heeft ingediend.



Haarlem

BIJLAGE 3

OVERWEGINGEN

Veiligheid, Vergunningen en Handhaving

Afdeling Omgevingsvergunning

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit (ver)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:

- gedeeltelijk slopen en verbouwen van een winkelpand.

Voor iedere werkzaamheid heeft een toetsing plaatsgevonden.

TOETSING

Geldend bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Heiliglanden - de Kamp" dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 22 mei 2008 onder nummer 2008/45213 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 13 januari 2009 onder nummer 2008-75962.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming "Centrumvoorzieningen (artikel 12), Tuin 1 (artikel 7) en Erf (artikel 8)" met een maximale goothoogte van 12 meter en een maximale bouwhoogte van 16 meter. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikelen 7, 8 en 12 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel centrumvoorzieningen. Het plan voldoet niet aan de bebouwingsvoorschriften omdat niet wordt voldaan aan de kapverplichting, de bouwhoogte is hoger dan de maximaal toegestane bouwhoogte, en het dakterras ligt niet binnen de omschreven contour die wordt bepaald door de maximale goothoogte, de dakhelling en de maximale bouwhoogte.

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan "Heiliglanden - de Kamp". Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

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



Haarlem

Wij hebben de aangevraagde activiteit aan de hiervoor genoemde uitzonderingen getoetst. De resultaten van deze toetsing staan beschreven bij de overwegingen van de "activiteit planologisch strijdig gebruik" van de beschikking.

Onder verwijzing naar de overwegingen van de "activiteit planologisch strijdig gebruik van de beschikking merken wij op dat de omgevingsvergunning, gelet op artikel 2.10, lid 2 en 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wabo op deze grond wel kan worden verleend.

Archeologisch bestemmingsplan

Daarnaast geldt ter plaatse het Facetbestemmingsplan Archeologie, vastgesteld door de Gemeenteraad op 25 juni 2009, onder nummer 2009-119646.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming categorie 1b op de waarderingskaart. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 2.2 van de voorschriften behorende bij dit bestemmingsplan.

Hierin is bepaald dat binnen de bestemming categorie 1b op de waarderingskaart voor bodemverstorende activiteiten van 0 m² en dieper dan 30 cm een archeologisch rapport moet worden overgelegd.

Bij het voorliggende bouwplan vinden wel bodemverstorende activiteiten plaats. Er moet daarom wel een archeologisch rapport worden overgelegd. Het archeologisch rapport is overgelegd. Hiermee is de bouwactiviteit niet in strijd met dit bestemmingsplan.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek kan nog geen selectiebesluit worden genomen. Dit komt omdat het terrein tegenwoordig, vanwege de aanwezige bebouwing niet toegankelijk is voor waarderend archeologisch onderzoek.

Ten aanzien van het onbebouwde erf:

- Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden op het achtererf dieper wordt gegraven dan 60 cm -MV dient archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek;
- Op basis van de resultaten daarvan zal door Bureau Archeologie een selectiebesluit genomen moeten worden met betrekking tot de omgang met archeologische waarden in dit deel van het plangebied. Dit kan zijn: geen vervolgonderzoek noodzakelijk, een archeologische opgraving voorafgaand aan de civieltechnische werkzaamheden of het laten verrichten van de graafwerkzaamheden onder archeologische begeleiding.

Ten aanzien van de locatie van de bestaande bebouwing:

- De sloopwerkzaamheden van het huidige gebouw dienen beneden maaiveld onder archeologische begeleiding (conform KNA-protocol proefsleuven) plaats te vinden. Als blijkt dat de bouw van het huidige pand de bodem niet of nauwelijks heet verstoord, dient overleg tussen de bouw van het huidige pand de bodem niet of nauwelijks heeft verstoord, dient overleg tussen Bureau Archeologie, de opdrachtgever en de archeologisch aannemer plaats te vinden om te bepalen of de archeologische begeleiding moet worden voortgezet als proefsleuf;
- Indien de onderzijde van het sloopniveau niet overeenkomst met de uit te graven kelder (en eventueel bouwput) of indien voor het aanbrengen van de funderingspalen schoning van de bouwput nodig is, is het noodzakelijk archeologisch vervolgonderzoek te laten plaatsvinden. Bureau Archeologie zal op basis van de archeologische begeleiding (conform KNA-protocol proefsleuven) en het eventuele proefsleufonderzoek en na overleg met de opdrachtgever en de archeologisch aannemer besluiten of dit vervolgonderzoek moet bestaan uit een archeologische begeleiding (conform KNA-protocol opgraven) of een archeologische opgraving.

Voorafgaand aan een waardestellend proefsleuvenonderzoek, archeologische begeleiding en opgraving moet een Programma van Eisen worden opgesteld. Dit PvE dient geaccordeerd te worden door Bureau Archeologie van de gemeente Haarlem. Het onderzoek dient voorts te worden uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA, vigerende versie) en de Haarlemse richtlijnen voor archeologisch onderzoek.

Het concept-rapport(en) waarin de resultaten van de archeologische onderzoeken staan beschreven zal te zijner tijd aan Bureau Archeologie van de gemeente Haarlem ter beoordeling moeten worden voorgelegd.

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van de archeologische monumentenzorg is er in de eerste plaats op gericht waardevolle archeologische resten te behouden in de bodem (in situ). Dit beleid is nader uitgewerkt en vastgelegd in de beleidsnota archeologie. Het verdient daarom aanbeveling om, indien tijdens de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen (zoals funderingen, beer- en waterputten en dergelijke) te onderzoeken of deze door planaanpassing in de bodem behouden kunnen blijven. Mocht de genoemde situatie zich voordoen dan kan contact opgenomen worden met Bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5113135).

Welstand

De activiteit bouwen is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, is niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Samengevat luidt het advies als volgt:

Akkoord nu in overeenstemming met de welstandscriteria voor gebiedsdeel 'Binnenstad' sprake is van een in de historische binnenstad passende en kenmerkende individualiteit en korrelgrootte, een monumentale, overtuigende gevelcompositie met een evidente relatie tussen boven- en onderbouw, een harmonische open-geloten-verhouding in het gevelvlak en consistentie en geraffineerdheid in gevelritmiek en traditioneel materiaalgebruik met zorgvuldig en expliciet ontworpen detaillering.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwbesluit

De activiteit is getoetst aan het Bouwbesluit 2003.

Het brandcompartiment van de winkelfunctie is groter dan 1000 m². Dit is in strijd met artikelen 1.5 en 2.105. Er is gekozen om gebruik te maken van een sprinklerinstallatie. Er moet worden voldaan aan maatregelenpakket IV uit de methode beheersbaarheid van brand.

De hoofdentreedeuren draaien tegen de vluchtrichting in en moeten daarom, bij aanwezigheid van personen in het bouwwerk, in open stand worden gefixeerd. Zodoende wordt voldaan aan het Bouwbesluit 2003 artikelen 2.146 en 2.148.



Haarlem

Bouwverordening

Parkeren.

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:

Artikel 2.5.30 lid 1 van de Haarlemse bouwverordening verlangt dat indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij een gebouw hoort. Om de omvang te bepalen wordt gebruik gemaakt van de tabel parkeernormen uit bijlage 13 van de Haarlemse Bouwverordening.

Het gebouw is gelegen in het kernwinkelgebied en het autoluwe Centrum.

Voor omgevingsvergunningplichtige verbouwplannen van winkels is in artikel 2.5.30 onder lid 4a de mogelijkheid geschapen ontheffing te verlenen in het geval in de nabijheid openbare parkeergarages zijn gevestigd. Deze parkeergarages hebben tot doel bezoekers van de binnenstad te faciliteren in hun parkeerbehoefte. De binnenstad van Haarlem beschikt over een viertal openbare parkeergarages om het winkelend publiek te faciliteren. Werknemers hebben in de binnenstad geen recht op een parkeervergunning. Het College is bevoegd ontheffing te verlenen wat in voorkomende situatie ook zeer gebruikelijk is.

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

Bodem.

Uitgevoerd bodemonderzoek heeft aangetoond dat er vermoedelijk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Een en ander betekent dat er eerst een saneringsplan (dit kan een BUS-melding zijn) moet worden opgesteld en ter beoordeling aan het bevoegd gezag Wbb moet worden voorgelegd.

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.

Milieu

Geluidsbelasting uit de inrichting.

Uit onderzoek blijkt dat bij 11 woningen de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit worden overschreden als er geen beschermende maatregelen worden getroffen met betrekking tot de luchtbehandelingsinstallatie. Wanneer de geluidsemissie van de luchtbehandeling wordt verlaagd tot 84,3 dB(A), dan worden bij geen van de omliggende woningen de normen uit het activiteitenbesluit overschreden. Als voorwaarde wordt daarom in de vergunning opgenomen dat de geluidsemissie van de luchtbehandelingsinstallatie niet hoger mag zijn dan 84,3 dB(A).



Haarlem

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 (ver)bouwen voorschriften opgenomen.



Haarlem

Activiteit planologisch strijdig gebruik

INLEIDING

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

De activiteit heeft betrekking op de volgende werkzaamheid/werkzaamheden:

- het gedeeltelijk slopen en verbouwen van een winkelpand.

Voor iedere werkzaamheid heeft een toetsing plaatsgevonden.

TOETSING

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan Heiliglanden - de Kamp" dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 22 mei 2008 onder nummer 2008/45213 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 13 januari 2009 onder nummer 2008-75962.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming "Centrumvoorzieningen (artikel 12), Tuin 1 (artikel 7) en Erf (artikel 8)" met een maximale goothoogte van 12 meter en een maximale bouwhoogte van 16 meter. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikelen 7, 8 en 12 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel centrumvoorzieningen. Het plan voldoet niet aan de bebouwingsvoorschriften omdat niet wordt voldaan aan de kapverplichting, de bouwhoogte is te hoog, en het dakterras ligt niet binnen de omschreven contour die wordt bepaald door de maximale goothoogte, de dakhelling en de maximale bouwhoogte.

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan "Heiliglanden - de Kamp". Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

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

Het plan voldoet niet aan de gebruiksvoorschriften en aan de bebouwingsvoorschriften behorende bij het bestemmingsplan. Deze strijdigheid kan niet worden opgelost met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking. De strijdigheid valt ook niet onder de bij algemene maatregel van bestuur (Bor) aangewezen gevallen.

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

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

Het pand heeft conform het bestemmingsplan geen woonbestemming op de verdieping. Alle lagen hebben de bestemming detailhandel, dat overeenkomt met bestaande situatie. Het bouwblok tussen Grote Houtstraat en Klein Heiligland is een van de meest bebouwde binnengebieden van Haarlem. De inrichting en bebouwing van de binnengebieden biedt weinig kwaliteit.

Met het initiatief van Van Duivenboden is een begin gemaakt de binnengebieden en bovenverdiepingen voor bewoning geschikt te maken. Waarbij niet alleen in de bovenverdiepingen wordt gewoond maar ook op de achterbebouwing woonhofjes worden aangelegd. Het plan loopt daarbij vooruit op de nota 'daklandschappen' waarin daken worden aangewend voor verdichting, isolatie, energieopwekking en groentoevoeging.

Het initiatief voor grote Houtstraat 93 is geen echt wonen-boven-winkels project. Het plan bevat net als nu geen enkele woning. Toch wordt er in de planvorming naar gestreefd de woonkwaliteit van het binnengebied een impuls te geven, waarbij het aanzicht en buitenklimaat wordt verbeterd.

Vergroting en vernieuwing van het winkelpand wordt aangewend om andere beleidsdoelstellingen te verwezenlijken.

Dit zijn;

- intensivering van de stad,
- verbetering winkelpuien
- bijdrage aan de klimaatneutraliteit
- daklandschappen

Vanuit de ruimtelijke ordening / stedenbouw zijn dan ook de volgende randvoorwaarden meegegeven aan het project:

- herstel eenheid in het monumentale gevelbeeld in de Houtstraat
- uitvoering dakverdieping binnenterrein als groendak, dat zowel voor omwonende als voor de isolatie een kwaliteitsimpuls biedt aan het binnenterrein
- de groene dakverdieping zal bij verdere ontwikkeling van de buurpanden worden gebruikt als opgetild hof
- wegwerken van alle utilitaire voorzieningen in de derde bouwlaag

De aanvraag betreft het vernieuwen en vergroten van een winkelpand. De belangrijkste verandering betreft het bebouwen van de lege terrein achter het bestaande winkelpand. Dit terrein ligt nu ingeklemd tussen alle uitbreidingen van de omliggende bebouwing waardoor het oogt als een patio. Op het terrein rust de bestemming erf / tuin 1, waardoor het onbebouwd zal moeten blijven.

Bebouwen van de patio wordt in dit geval acceptabel geacht. In het kader van de uitbouw van het Haarlemse kernwinkelgebied wordt gezocht naar inpassing van grotere winkelvolumes in de bestaande structuur. Uitbreiding is in dit geval gevonden door zowel de patio te bebouwen als ook de tweede bouwlaag tot aan de erfgrans door te trekken.

Het verlies aan onbebouwd oppervlak in een verder versteend gebied dient wel gecompenseerd te worden. Een compensatie die zorgt voor extra groen in het binnengebied en ook bijdraagt aan een algemene verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het binnengebied.

Compensatie vindt plaats door de aanleg van een daktuin op de tweede laag van de winkeluitbouw. De daktuin overstijgt in oppervlak die van de oorspronkelijke patio. Om een volwaardige daktuin met voldoende groeimogelijkheden voor beplanting te creëren is een steviger constructie nodig. Vanuit dit oogpunt is het acceptabel dat de bouwhoogte net boven de toegestane bouwhoogte steekt. In de afweging is ook meegenomen het belang van de isolatiewaarde van de betreffende daktuin voor het winkelpand.

Langs de daktuin is een balustrade nodig die ter wille van het (uit)zicht zo transparant mogelijk wordt uitgevoerd. Ter wille van de bewoners in de directe omgeving van het bouwplan wordt de toegankelijkheid van de daktuin beperkt.

Ook is de luchtbehandelinginstallatie is aan het zicht onttrokken. Deze is weggewerkt in een nieuw bouwvolume aan de straatkant van het winkelpand. Dit volume krijgt conform de nieuwe "Nota Dak" een kap.

Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de afdeling Ruimtelijk Beleid positief. De integrale ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in bijlage 4 van deze beschikking.

De omgevingsvergunning kan, gelet op het bovenstaande en met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3 Wabo dan ook op deze grond worden verleend.

CONCLUSIE

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

In deze beschikking zijn voor de activiteit planologisch strijdig gebruik voorschriften opgenomen.



Haarlem

Activiteit sloop (bestemmingsplan)

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder g Wabo niet voldoet aan het toetsingskader in het bestemmingsplan, beheersverordening of voorbereidingsbesluit, of aan de in artikel 2.16 Wabo gestelde toetsingsaspecten.

De activiteit heeft betrekking op de volgende werkzaamheid/werkzaamheden die in het bestemmingsplan Heiliglanden - de Kamp" dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 22 mei 2008 onder nummer 2008/45213 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 13 januari 2009 onder nummer 2008-75962.

- het slopen van diverse gebouwdelen.

Voor iedere werkzaamheid heeft een toetsing plaatsgevonden.

TOETSING

De aanvraag heeft betrekking op een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Heiliglanden - de Kamp" geldt. Deze regels bepalen dat het verboden is om binnen een aangegeven gebied, in dit geval de Grote Houtstraat, zonder, of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken te slopen. Wij hebben beoordeeld of de aangevraagde sloopactiviteit in strijd is met deze regels. Over deze toetsing merken wij het volgende op:

De aanvraag is niet in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

De sloopactiviteit voldoet aan de regels uit bestemmingsplan Heiliglanden - de Kamp". Dit betekent dat de omgevingsvergunning in beginsel kan worden verleend.

Ten aanzien van de locatie van het te slopen bouwwerk achten wij het verder wel aannemelijk dat een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd. Gelet op de activiteit bouwen zoals opgenomen in deze vergunning hebben wij besloten dat dit geen beletsel vormt voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

CONCLUSIE / MOTIVERING

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (gedeeltelijk) slopen van een bouwwerk in gevallen waarin dat in een bestemmingsplan, beheersverordening of voorbereidingsbesluit is bepaald, zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit sloop geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voorschriften opgenomen.



Haarlem

Activiteit sloop (bouwverordening)

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder a Wabo niet voldoet aan de in Haarlemse bouwverordening (nummer 54 / 1 oktober 2010) gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

De activiteit heeft betrekking op de volgende werkzaamheid/werkzaamheden:

- het slopen van diverse gebouwdelen.

Voor iedere werkzaamheid heeft een toetsing plaatsgevonden.

TOETSING

Er is visueel onderzoek gedaan door Kruse Milieu BV naar de aanwezigheid van asbesthoudende materialen in het te slopen gebouwdeel. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in de briefrapportage van 30 augustus 2011 met kenmerk EVO/b/11.33991. Voordat er sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd, dient eerst een asbestinventarisatie type B te worden uitgevoerd volgens SC-540.

De werkzaamheid voldoet aan de genoemde bouwverordening. De werkzaamheid levert geen gevaar op voor de veiligheid tijdens de uitvoerende werkzaamheden en biedt voldoende bescherming van nabij gelegen bouwwerken. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze gronden worden verleend.

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (gedeeltelijk) slopen van een bouwwerk zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit sloop geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren. In deze beschikking zijn voor de activiteit sloop voorschriften opgenomen.



Haarlem

Activiteit sloop (beschermd stadsgezicht)

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder h Wabo niet voldoet aan het toetsingskader in het bestemmingsplan, beheersverordening of voorbereidingsbesluit, of aan de in artikel 2.16 Wabo gestelde toetsingsaspecten.

De activiteit heeft betrekking op de volgende werkzaamheid/werkzaamheden:

- het slopen van diverse gebouwdelen.

Voor voor iedere werkzaamheid heeft een toetsing plaatsgevonden.

TOETSING

De aanvraag heeft betrekking op een gebied dat is aangewezen als een Beschermd stads- en dorpsgezicht in de zin van de Monumentenwet 1988.

De aanvraag heeft betrekking op een gebied waarvoor bestemmingsplan "Heiliglanden - de Kamp" geldt. Uit deze regels blijkt dat de locatie waarop het (gedeeltelijk) te slopen bouwwerk zich bevindt, is aan te merken als beschermd stads- of dorpsgezicht.

Over het belang van deze werkzaamheden in relatie tot het belang van de monumentenzorg merken wij het volgende op: De werkzaamheden zijn niet in strijd met de uitgangspunten van het beschermd stadsgezicht.

Er zijn dan ook in beginsel geen redenen om de omgevingsvergunning in het belang van de monumentenzorg te weigeren. Ten aanzien van de locatie van het te slopen bouwwerk achten wij het verder wel aannemelijk dat een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd. Gelet op de overwegingen zoals beschreven bij de activiteit bouwen hebben wij besloten dat dit geen beletsel vormt voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

CONCLUSIE / MOTIVERING

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (gedeeltelijk) slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht, zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit sloop geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voor de activiteit slopen voorschriften opgenomen.



Haarlem

BIJLAGE 4

STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

Veiligheid, Vergunningen en Handhaving

Afdeling Omgevingsvergunning

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 31 augustus 2011;
- Tekeningenset nummers BA-000, BA-03, BA-04, BA-05, BA-100, BA-160, BA-200, BA-220, BA-230, BA-300, BA-301, BA-400, HT-100, SL-100;
- Tekening documentenlijst constructie;
- Tekening sonderingraster;
- Tekening technisch ontwerp;
- Rapport verkennend bodemonderzoek;
- Rapport acoustisch onderzoek industrielawaai;
- Rapport archeologisch vooronderzoek, figuur 1 t/m 7, boring HLGR-1;
- Rapport berekening verdunningsfactor rookgas;
- Rapport berekening verdunningsfactor ventilatie;
- Rapport bouwbesluitberekeningen;
- Rapport EPC berekening;
- Rapport materiaalstaat exterieur;
- Rapport quickscan flora en fauna;
- Rapport ruimtelijke onderbouwing;
- Rapport sprinklerinstallatie;
- Rapport systeemcertificaat sloop;
- Rapport visueel asbestonderzoek.

Bijlage 4

Collegebesluit

Onderwerp: ontwerp-omgevingsvergunning Grote Houtstraat 93 tbv Zara
Reg. Nummer: 2012/9497

1. Inleiding

Dela vastgoed heeft het initiatief genomen om aan de Grote Houtstraat 93 de bestaande twee winkels samen te voegen tot één winkel. Het plan behelst ook het uitbouwen van het pand aan de achterzijde over twee verdiepingen. Aanleiding hiertoe is gelegen in de wens een vestiging van kledingzaak Zara te realiseren.

Dit initiatief past op een aantal punten niet binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan 'Heiliglanden-de Kamp.

Medewerking aan de juridische planologische realisatie van onderhavig plan op korte termijn is alleen mogelijk door het nemen van een wabo-projectbesluit op grond van artikel 2.12, eerste lid, sublid a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo).

Op grond van artikel 2.4 lid 1 Wabo is het college van burgemeester en wethouders voor deze omgevingsvergunning het bevoegde gezag.

Het plan past binnen de nota "Wabo-projectbesluit: aanwijzing van categorieën van gevallen waarin geen verklaring van geen bedenkingen is vereist en delegatie van de bevoegdheid tot het vaststellen van een exploitatieplan" (reg. nr. 194736) zodat geen verklaring van geen bedenkingen is vereist van de Raad.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit het wabo-projectbesluit met bijbehorende ontwerp-omgevingsvergunning voor het perceel Grote Houtstraat 93 ten behoeve van Zara, zoals opgenomen in bijlage B, zes weken ter inzage te leggen gedurende welke periode door een ieder zienswijzen kunnen worden ingediend,
2. Het college besluit kennis te nemen van de ruimtelijke onderbouwing, zoals opgenomen in bijlage A, de verbeelding in bijlage C en de overige bij het besluit behorende stukken, en deze tezamen met de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage te leggen.
3. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
4. Het besluit wordt bekend gemaakt door publicatie in de Stadskrant en de Staatscourant en langs elektronische weg beschikbaar gesteld.
5. Het besluit van het college wordt ter kennisname aangeboden aan de commissie Ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

Het planologisch mogelijk maken van het voorgenomen bouwplan aan de Grote Houtstraat 93 ten behoeve van de kledingzaak Zara.

4. Argumenten

4.1. Het voorstel past in het ingezet beleid

De binnenstad van Haarlem staat beter bekend om het brede winkelaanbod. Het versterken van het winkelaanbod in het hogere marktsegment is een van de speerpunten van Haarlem. Dit is vastgelegd in het tweede convenant “*Versterking van de economische positie van Haarlem 2007-2012*”

Versterken van het winkelaanbod in het hogere marktsegment als aanjager voor het versterken van de branchering, is de belangrijkste opgave. Het voorgenomen bouwplan past binnen de speerpunten van het ingezet beleid.

4.2 Parcelleringsregeling is niet van toepassing

Voor de binnenstad geldt de parcelleringsregeling. Hierin wordt aangegeven dat niet meer dan 2 panden mogen worden samengevoegd, dit tot behoud van de historische perceelsgewijze indeling van de binnenstad.

Doordat het pand vroeger volledig in gebruik was als kantoor door het Haarlems Dagblad en het onderhavige initiatief het gebruik door één initiatiefnemer voortzet, is er geen sprake van het samenvoegen van panden. Precedentwerking is hierbij dus ook uitgesloten.

4.3 Het bouwplan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening

Uit de aanvraag, de ruimtelijke onderbouwing (bijlage A), de daarbij behorende onderzoeken, en de uitkomsten van het wettelijk vooroverleg, blijkt dat het voorgenomen bouwplan in relatie tot zijn omgeving vooralsnog functioneel, milieuhygiënisch, economisch en maatschappelijk verantwoord is.

4.4. Bouwplan is voorgelegd aan overheidspartners

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht en artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijk ordening (wettelijk vooroverleg) is het bouwplan voorgelegd aan de VROM-Inspectie, de Provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Rijnland. Zij zagen geen reden tot het maken van opmerkingen.

4.5. Het bouwplan is voor advies voorgelegd aan de vakafdelingen en de

Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit

Het bouwplan is voorgelegd aan de gemeentelijke vakafdelingen en de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Zij hebben in dit verband gekeken naar de aanvraag, inclusief de ruimtelijke onderbouwing en alle bijbehorende documenten en rapporten. De afdelingen en de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft positief geadviseerd.

4.6. Het voorstel is vooralsnog maatschappelijk uitvoerbaar

Het voorstel wordt na het vrijgeven voor inspraak op grond van de Algemene wet bestuursrecht voor zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode kunnen

zienswijzen worden ingebracht op de ontwerp-omgevingsvergunning. Verder zal de initiatiefnemer van het bouwplan op korte termijn na de terinzagelegging de omwonenden informeren over dit bouwplan.

4.7 Het voorstel is vooralsnog economisch uitvoerbaar

Het voorstel is een particulier initiatief waarvan verwacht wordt dat de financiering is geregeld. Daarnaast zal een anterieure overeenkomst of een planschade-overeenkomst worden gesloten om het aspect planschade af te dekken.

6. Kanttekeningen

Het besluit loopt vooruit op een herziening van het bestemmingsplan.
Er is nog geen herziening van het bestemmingsplan dat deze ontwikkeling mogelijk maakt.

7. Uitvoering

Bekendmaking en communicatie

- De ontwerp-omgevingsvergunning wordt bekend gemaakt door publicatie in de Stadskrant en de Staatscourant en elektronisch beschikbaar gesteld.
- De VROM-Inspectie, de provincie Noord-Holland en Hoogheemraadschap Rijnland ontvangen een (elektronische) kennisgeving

Ter inzage legging en zienswijzen

- De ontwerp-omgevingsvergunning wordt de dag na publicatie met alle bijbehorende stukken voor zes weken ter inzage gelegd. Eenieder kan gedurende deze periode zienswijzen indienen.

Definitieve besluit

- Na verwerking van de zienswijzen besluit het college van B&W over de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning. Aansluitend neemt het college een besluit over de omgevingsvergunning.
- Het besluit over de omgevingsvergunning wordt gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd.

7. Bijlagen

- A. ruimtelijke onderbouwing
- B. ontwerp-omgevingsvergunning (2011-0002029)
- C. verbeelding

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester