

Ruimtelijke onderbouwing Leidsevaart 10 te Haarlem

Aanvraag in verband met overschrijden maximale bouwhoogte en bouwen buiten bouwvlak



Opdrachtgever:

Broekhuis Onroerend Goed B.V.
Zuiderbreedte 36
3845 MC Hardewijk

Gemachtigde en Opsteller Ruimtelijke Onderbouwing:

Architektenburo Guido Bakker
Panhuis 18
3905 AX Veenendaal
T: 0318 552 247

10-01-2022

1. Inleiding

Aan de Leidsevaart 10 te Haarlem (Enkelbestemming-Bedrijf) liggen een aantal showrooms (Audi, Volkswagen en Seat) en de bijbehorende werkplaatsen welke gehuurd worden door de partij Broekhuis (voortaan wordt naar hen verwezen als de initiatiefnemers).

Bestemmingsomschrijving 'Bedrijf':

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten en bijbehorende voorzieningen die in de bij deze regels behorende bedrijvenlijst vallen onder categorie A en B, voor zover ze passen binnen de bestemming;
2. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten en bijbehorende voorzieningen die in de bij deze regels behorende bedrijvenlijst vallen onder categorie A, B en C, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie c' op de verbeelding, voor zover ze passen binnen de bestemming;
3. kantoren die ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan aan de doeleinden als genoemd in lid 1 onder a en b, met dien verstande dat maximaal 50% van het bruto vloeroppervlak per bedrijf met een maximum van 3.000 m² per bedrijf voor kantooractiviteiten mag worden gebruikt;
4. een zelfstandig kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' op de verbeelding;
5. een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' op de verbeelding;
6. bedrijfswoningen, uitsluitend op de verdieping, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning niet toegestaan' op de verbeelding;
7. voorzieningen van algemeen nut, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' op de verbeelding;
8. bestaande fietsenstallingen en bergingen;
9. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

Een eis van de importeur van de initiatiefnemer is dat de initiatiefnemer ook het merk Skoda op deze locatie gaat vertegenwoordigen waar dan ook ruimte voor gecreëerd moet worden (zie ligging op eerste afbeelding). De ruimte hiervoor is op deze locatie echter beperkt en de initiatiefnemer heeft daarom de mogelijkheid onderzocht om deze extra ruimte tijdelijk te realiseren bovenop de bestaande parkeergarage (zie ontwerptekeningen), voor maximaal 15 jaar. Dit tij-

delijke ontwerp is in strijd met het bestemmingsplan aangezien het de maximale bouwhoogte van 2 meter hiermee overschreden wordt en er buiten het bouwvlak gebouwd zal gaan worden.

Met toepassing van artikel 2.12 lid 1.a.3 van de Wabo wordt een afwijkingsprocedure doorlopen om af te kunnen wijken van het vigerende bestemmingsplan, zodat medewerking kan worden verleend aan de hierboven beschreven ontwikkeling. Een onderdeel van de genoemde procedure is dat een ruimtelijke onderbouwing nodig is. In een goede ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd waarom een initiatief passend is op een voorgestelde locatie, gezien vanuit milieuzaken, beleid en ruimtelijke aspecten. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd waarom het initiatief, hoewel niet passend binnen het geldende bestemmingsplan, ruimtelijk en beleidsmatig en qua milieu gezien wel aanvaardbaar, haalbaar en acceptabel is.

Het traject om af te wijken van het bestemmingsplan loopt al enige tijd. De initiatiefnemer gaf ons circa een jaar geleden het startsein voor het ontwerp en meer dan een half jaar geleden is het eerste principe verzoek ingediend. Tijdens het proces is er meerdere malen contact geweest met de gemeente waarbij door de gemeente snelle reactie op de bouwaanvraag is toegezegd. De initiatiefnemer vertrouwt er dan ook op dat de WABO snel verleent wordt zodat de verdere voorbereidingen voor dit tijdelijke gebouw kunnen worden doorgezet.

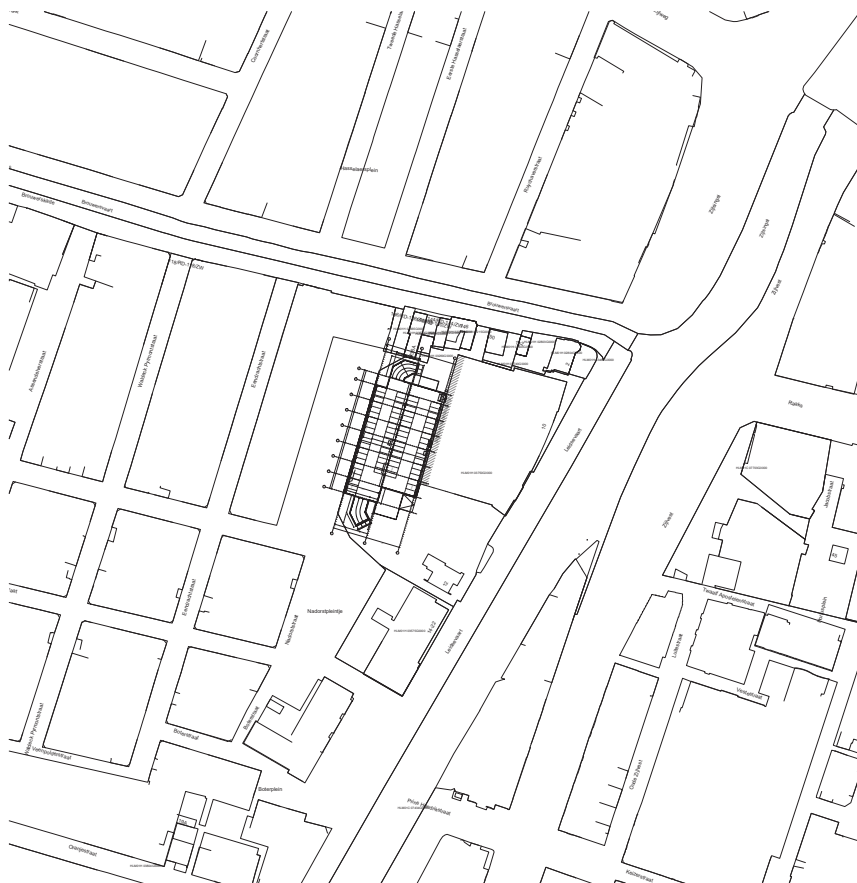
2. Omschrijving van het project

2.1 Ligging van het project

Het project is gelegen aan de Leidsevaart 10, tegenover het gemeentehuis te Haarlem, zoals ook hieronder verbeeld is.

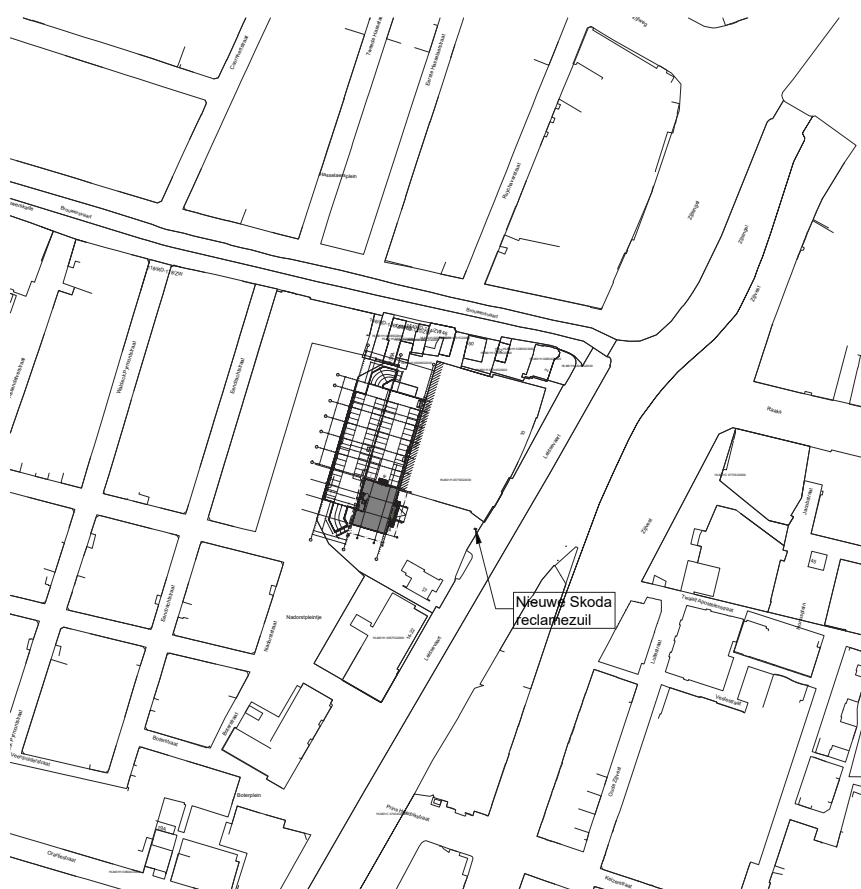


Ligging betreffende pand (GoogleMaps, 2021)



*Plangebied in situatie
(tevens onderdeel
aanvraag omgevings-
vergunning)*

Situatie bestaand



*Ligging pand en
plangebied in bouw-
tekening (tevens on-
derdeel aanvraag om-
gevingsvergunning)*

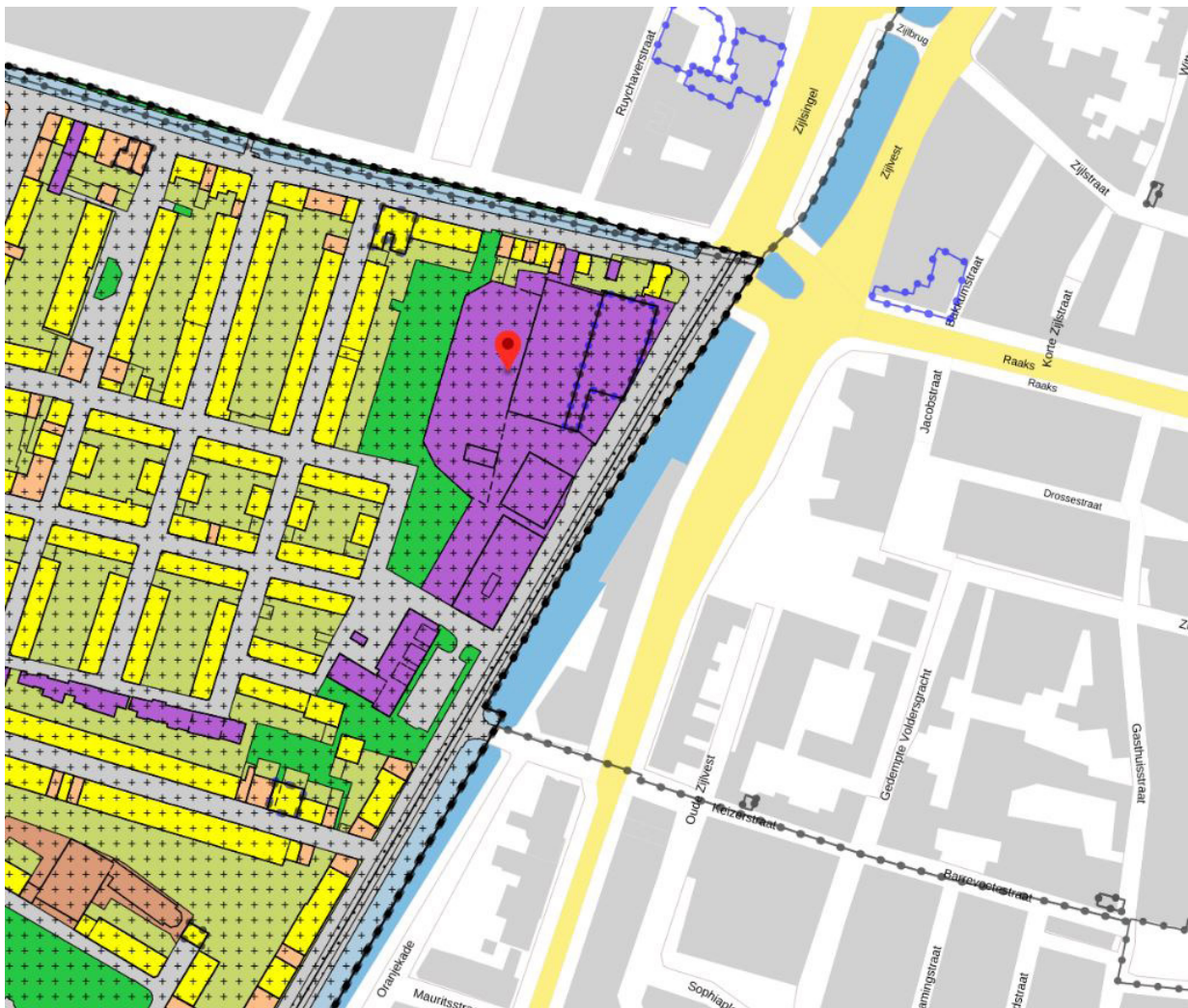
Situatie nieuw



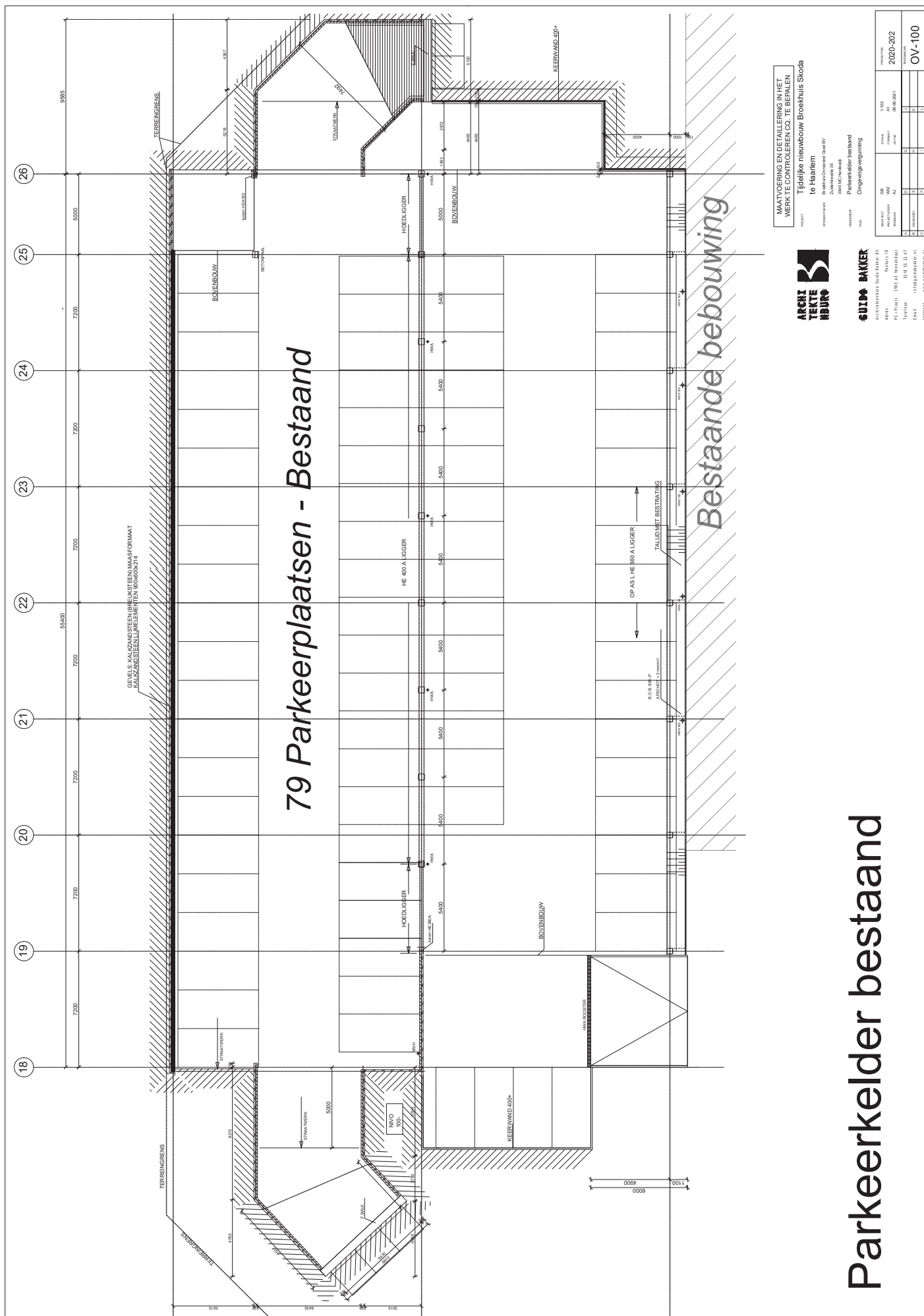
2.2 Vigerend Bestemmingsplan & strijdigheid

Het projectgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Leidsebuurt' dat op 29 april 2010 is vastgesteld. Zoals eerder benoemd, geeft dit bestemmingsplan aan dat de maximale bouwhoogte op deze locatie 2m bedraagt wat in strijd is met de voorgestelde wijzigingen zoals op de volgende pagina's ook op de bouwtekeningen te zien is.

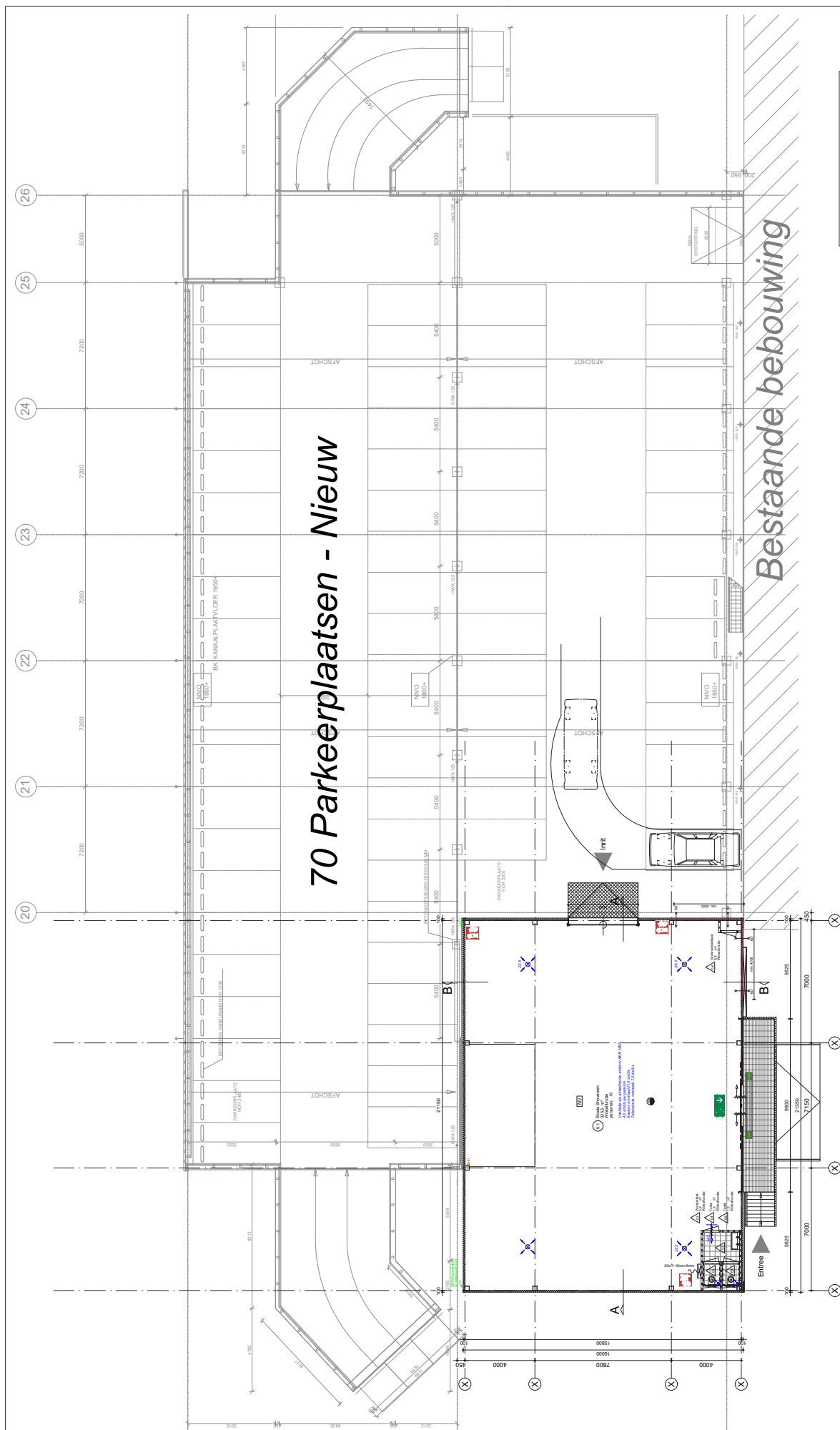
Verder stelt het plan voor te bouwen buiten het aangegeven bouwvlak, zoals te zien is wanneer de onderstaande uitsnede en de situatie tekeningen vergeleken worden. Daarmee is het ontwerp wederom in strijd met het bestemmingsplan.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan



**Let op tekeningen zijn verschaalt, voor juiste schaal zie tekeningen omgevingsvergunning!*



**MAATVOERING EN DETAILLERING IN HET
WERK TE CONTROLEREN OQ. TE BEPALEN**

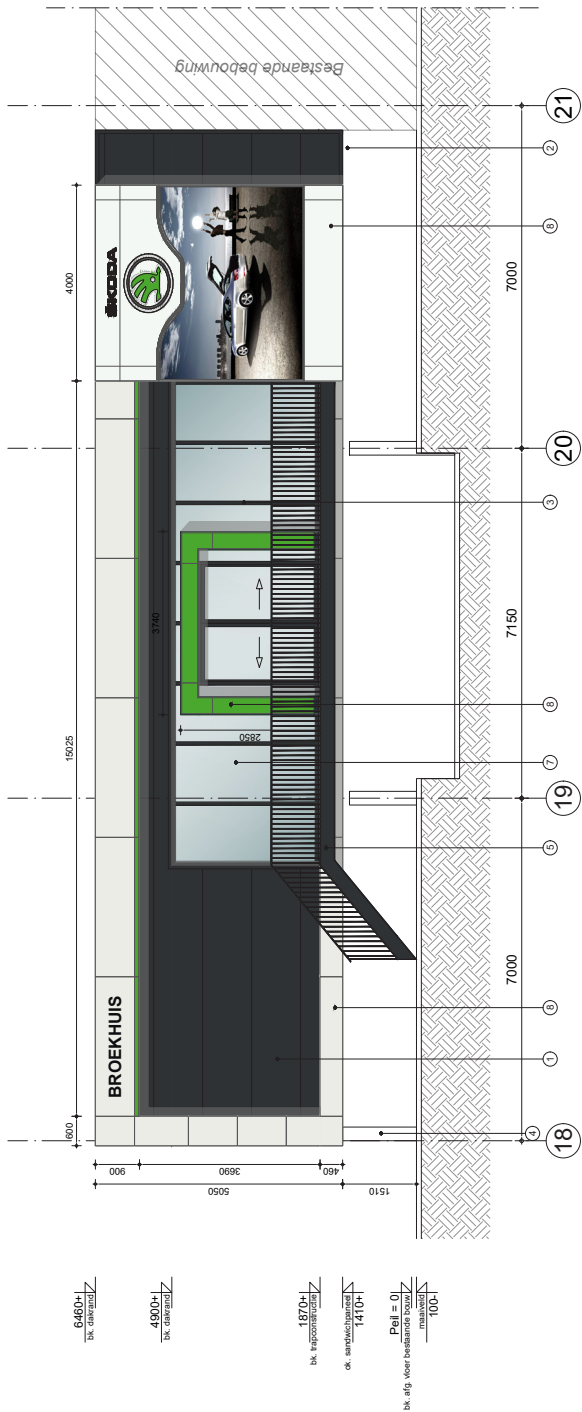


ARCHI
TEKTE
NBUR

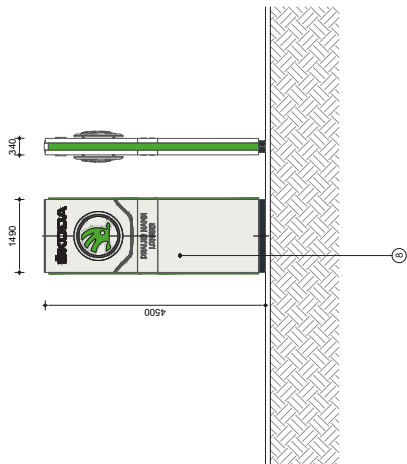
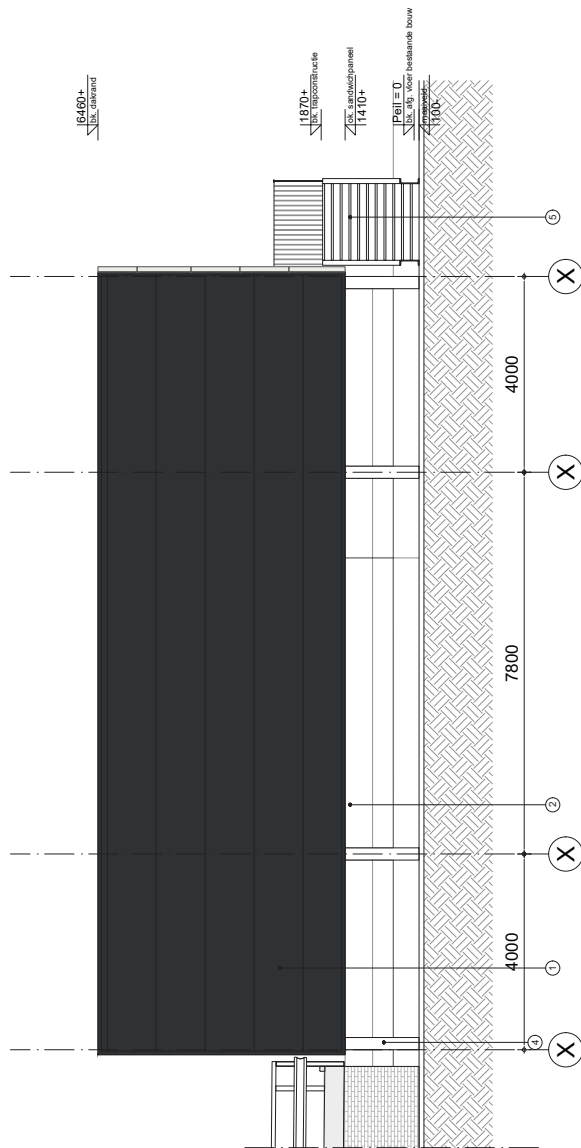
GUIDO BAKKER

Parkeerdek nieuw

[illegible]



Voorgevel nieuw



Skoda reclamezuil nieuw

GEVELRENVOOI NIEUW.

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
1 Gevelsleiding	Sandwichpaneel	RAL 7021
2 Zijkant	Aluminium	Anticoude
3 Kogel	Aluminium	Anticoude
4 Stalcoont ruit	Staal	Anticoude
5 Stalcoont ruit	Staal	Anticoude
6 Overlappende beglazing	Aluminium	Anticoude
7 Beglazing	Besondere beglazing	Transpaant
8 Reclame-afbeelding	Kunststof	Conform Skoda CI



MAATVOERING EN DETAILERING IN HET
WERKTE CONTROLEREN/CD TE BEPALEN
Tijdelijke nieuwbouw Broekhuis Skoda
te Haarm

Projectontwerper
Broekhuis/Overheid/Ged. IV
Jansz/AC Haarm
Ged. IV/AC Haarm
Ged. IV/AC Haarm
Ged. IV/AC Haarm



MAATVOERING EN DETAILERING IN HET
WERKTE CONTROLEREN/CD TE BEPALEN
Tijdelijke nieuwbouw Broekhuis Skoda
te Haarm

Projectontwerper
Broekhuis/Overheid/Ged. IV
Jansz/AC Haarm
Ged. IV/AC Haarm
Ged. IV/AC Haarm
Ged. IV/AC Haarm

NO	OMSCHRIJVING	VERVAL	VERVAL	VERVAL	VERVAL
1	1870	1870	1870	1870	1870
2	4000	4000	4000	4000	4000
3	7800	7800	7800	7800	7800
4	4000	4000	4000	4000	4000
5	21	21	21	21	21

OV-210

2.3 Stedenbouwkundige onderbouwing

Er is sprake van een wijziging in de bestaande bebouwingsstructuur aangezien de bebouwingshoogte van maximaal 2 m welke voorgeschreven wordt in het bestemmingsplan overschreden wordt en er buiten het aangegeven bouwvlak gebouwd zal gaan worden. Deze strijdigheid ontstaat ten gevolge van de gewenste uitbreiding op deze locatie van de initiatiefnemer, niet alleen omdat de initiatiefnemer een extra merk op deze locatie moet gaan vertegenwoordigen, maar ook omdat dit als bijkomstig voordeel heeft dat de bestaande werkplaatsen behorende tot de bestaande showrooms ook gebruikt kunnen gaan worden voor Skoda waardoor dus geen extra werkplaatsen gerealiseerd hoeven te worden.

Op basis hiervan is gekeken hoe op deze locatie, hoewel bestaande bouwvlakken vol zijn, er een uitbreiding gerealiseerd kan worden welke geïntegreerd kan worden met de bestaande bebouwing zodat ook de uitbreiding aansluit bij de bestaande stedelijke structuur. Vanwege de beperkte ruimte op de locatie is het realiseren van de tijdelijke nieuwbouw op het bestaande parkeerdek de meest geschikte locatie op het kavel. Hierdoor zal immers geen ruimte op het terrein verloren gaan wat negatieve gevolgen zou kunnen hebben voor bijvoorbeeld de bezoekers van het tankstation en kan de nieuwe showroom gemakkelijk aangesloten worden op de bestaande showrooms. Hierdoor komt de dakrandhoogte van dit voorstel op 6.46 m te liggen, waarmee de aanbouw op dezelfde hoogte als de bestaande bouw (werkplaats) zal aansluiten. Hierdoor worden de aanbouw en het bestaande bouw geïntegreerd, wat de ruimtelijke structuur van de bestaande bebouwing ten goede zal komen aangezien verondersteld is dat dit ontwerp zal resulteren in een verbetering van de visuele kwaliteit van het perceel, gezien vanaf de Leidsevaart zijde, aangezien de toevoeging van dit ontwerp het showroom beeld zal complementeren (zie afbeeldingen hiernaast).

Vanuit het stedenbouwkundig perspectief moet ook vermeld worden dat het realiseren van dit tijdelijke bouwwerk visuele gevolgen zal hebben voor de achterliggende bebouwing doordat de maximale bouwhoogte overschreden wordt en er buiten het bouwvlak bebouwd zal worden. Verondersteld is echter dat de bouw van dit tijdelijke pand het zicht van de woningen gelegen aan de Eendrachtstraat vrijwel niet zal belemmeren. De afstand van deze woningen tot aan de geplande tijdelijke nieuwbouw is namelijk relatief groot en het voornaamste uitzicht vanaf deze woningen is het achtergelegen grasveld met speeltuin waaraan niets gewijzigd wordt. Het uitzicht wat zij nu hebben op het rommelige parkeerdek wordt tevens afgeschermd door de nieuwbouw. Verder blijft de privacy van de bewoners gewaarborgd blijft doordat er geen ramen aan deze zijde van het ontwerp zijn geplaatst (zie bouwtekeningen vorige pagina's), zoals later ook in de samenvatting van het buurtoverleg te lezen zal zijn, is dit voornamelijk voor de bewoners zeer belangrijk.



Zicht parkeergarage vanaf Leidsevaart bestaande situatie



Zicht parkeergarage vanaf Leidsevaart nieuwe voorstel

2.4 Historische beschouwing

Het plan maakt deel uit van de Leidsebuurt, een stadsdeel wat aan het einde van de 19de eeuw zich snel ontwikkelde door het snelle toenemen van de inwoners van Haarlem. In 1882 wordt het laatste grote stratenplan goedgekeurd door de gemeente. Sinds de realisatie daarvan ligt het stratenpatroon van de Leidsebuurt min of meer vast en daarmee ook grotendeels de percelen van de buurt. Het ontwerp zal geen afbreuk doen aan enige historische structuren, het wordt immers geplaatst op een perceel met relatief nieuwe showrooms welke geen historische waarde hebben en valt binnen het aangegeven perceel en doet daarmee ook geen afbreuk aan deze structuur.

2.5 Verkeer/Parkeren

De inrichting van het terrein rondom de bestaande parkeervoorziening blijft bij dit ontwerp ongewijzigd. De manier waarop het terrein ontsloten wordt blijft daarmee zoals hieronder te zien is. Er zijn twee type vervoersmiddelen die op het terrein arriveren: allereerst bereiken werknemers en bezoekers voornamelijk het terrein met de auto via de toegang vanaf de Leidsevaart welke leidt tot het Nadorstpleintje. Vervolgens kunnen zij via het Nadorstpleintje op de bestaande parkeerplaats parkeren. Ten tweede zijn er trailers die de occasions naar de locatie brengen, deze bereiken het terrein ook via de Leidsevaart en het Nadorstpleintje waar zij gemakkelijk de auto's kunnen lossen, dit zal in de toekomst op exact dezelfde manier als nu het geval is gebeuren enkel dan ook voor Skoda. Vervolgens kunnen trailer chauffeurs zonder dat zij te hoeven draaien weer doorrijden en hun weg op de Leidsevaart vervolgen dankzij de manier waarop het huidige terrein is ingericht met het Nadorstpleintje. Vanwege de gunstige bestaande verkeerskundige situatie zal de inrichting van het terrein dan ook niet wijzigen.



Bestaande terrein en verkeerskundige situatie blijft behouden

In de parkeerbehoefte zal de nieuwe situatie voorzien. De keuze voor het 'optillen' van de aanbouw zal er namelijk voor zorgen dat de bestaande parkeerplaats gemakkelijk toegankelijk blijft, zoals de terrein tekeningen illustreren. Door de plaatsing van de aanbouw komen er een aantal parkeerplaatsen te vervallen, echter zal dit geen probleem vormen want, zoals te zien is in de parkeerberekening welke bijgevoegd is aan de omgevingsvergunning, voldoet de nieuwe situatie nog steeds aan de parkeerbehoefte. Volgens deze berekening zijn er namelijk 93 parkeerplaatsen nodig en het ontwerp voorziet in 142 plekken. Werknemers en bezoekers zullen natuurlijk van deze voorziening gebruik gaan maken, maar ook zijn er extra plaatsen nodig voor het stallen van de occasions, vandaar dan ook het overschot aan parkeerplaatsen.

2.6 Duurzaamheid en energie

In de warmtevraag van de aanbouw wordt voorzien middel lucht-lucht warmtepomp heaters met een COP van 4. Verder zal de nieuwbouw worden aangesloten op de elektra van het bestaande pand. Verder is aan het dak een Rc-waarde van 6.3 m²K/W toegewezen, de gevel 4,7 m²K/W en de vloer 3,7 m²K/W.

2.7 Aardgasvrij bouwen

De gemeente Haarlem legt aardgasvrij bouwen als verplichting op. De aanbouw zal dan ook niet op aardgas worden aangesloten waardoor er dus geen nieuwe aardgasleidingen gerealiseerd hoeven te worden. Om toch in de warmtebehoefte van de aanbouw te kunnen voorzien zal er een lucht-lucht warmtepomp worden geplaatst in de nieuwbouw. De exacte energiebehoefte van dit systeem wordt onderzocht door een deskundig klimaatinstallatiebureau. Een verdere toelichting is bij deze ruimtelijke onderbouwing niet van toepassing aangezien het ontwerp een tijdelijk gebouw betreft waarvoor er géén BENG eis is.

3. Toepasselijk beleid

In het kader van onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt een onderscheid gemaakt tussen het rijksbeleid, het provinciale beleid en het beleid van de gemeente Haarlem.

3.1 Rijksbeleid

Verondersteld is dat het initiatief past binnen het rijksbeleid, voor zover het rijksbeleid al van toepassing is op dit soort kleinschalige plannen.

3.2 Provinciaal beleid

Het plangebied is binnen het provinciale beleid aangeduid als Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Binnen dit gebied wordt gestreefd naar innovatief ruimtegebruik, intensiveren en herstructureren. In dat opzicht past het toevoegen van dit programma goed in dit provinciaal beleid en raakt geen provinciale belangen.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het Structuurplan Haarlem 2020 bepaalt op hoofdlijnen de ontwikkelingen, ambitie en wensen tot 2020 in Haarlem. Dit kleinschalige en tijdelijke project is in lijn met deze plannen waar onder andere duurzaamheid en verdichting hoog in het vaandel hebben staan. Het clusteren van de verschillende takken van Broekhuis (de initiatiefnemer) sluiten hier bij aan en ditzelfde geldt voor de eerder benoemde duurzaamheids karakteristieken van het gebouw. Verder zal het plan de ruimtelijke structuur niet verstoren zoals vernoemd is waarmee verondersteld wordt dat het bouwplan voldoet aan de gemeentelijke eisen voor het gebied.

4. Milieu en omgeving

4.1 Bezinning

Het project heeft geen negatieve impact op de bezonningssituatie van omliggende percelen

4.2 Groentoets

Er is geen sprake van het verwijderen of toevoegen van groen. Dit aspect is daarom niet van toepassing in deze ruimtelijke onderbouwing.

4.3 Bodemonderzoek

In de 'Wet bodembescherming' zijn bepalingen opgenomen ter behoud en verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Wanneer (graaf-) werkzaamheden worden uitgevoerd is een (verkennd) bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of het nodig is om eventuele vervuilde grond te saneren. Het bestemmingsplan benoemt dat in het gebied zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd. De resultaten passen over het algemeen binnen het beeld van de bodemkwaliteitskaart, de aangetoonde verontreiniging uit de onderzoeken vormen geen belemmering voor het beoogde gebruik in het gebied. Het plan benoemt ook dat er aan de Leidsevaart 10 zijn twee gevallen van verontreiniging gesaneerd, enerzijds een olieverontreiniging bij een voormalig tankstation en anderzijds een asbestverontreiniging op het voormalige Krelageterrein. De sanering van de olieverontreiniging heeft plaatsgevonden in 1994 voorafgaand aan hernieuwd gebruik van een tankstation. De sanering van de asbestverontreiniging is uitgevoerd in 2000 voorafgaand aan de herinrichting van een speelterrein op het voormalige Krelageterrein.

Bouwen op verontreinigde grond In december 1995 heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de publicatie: "Bouwen op verontreinigde grond" uitgegeven. Hierin staat een richtlijn hoe om te gaan met bodemverontreiniging in relatie tot de bouwvergunning. Belangrijkste uitgangspunt van deze richtlijn is dat de risico's voor de volksgezondheid worden getoetst. Hierin wordt onderscheid gemaakt in de beoordeling van de bouwaanvraag als het gaat om bestaande situaties (aan- en verbouw) en nieuwe situaties (sloop/nieuwbouw, herbestemmen en nieuwbouw).

Bij nieuwe situaties moet er een bodemonderzoek worden uitgevoerd om de te verwachten actuele blootstellingsrisico's voor de gebruiker(s) na realisatie van het bouwwerk vast te kunnen stellen. Aangezien er op deze locatie bodemonderzoek is verricht en er in de afgelopen jaren gesaneerd is, wordt er verondersteld dat de kwaliteit van de bodem vormt geen belemmering voor het verlenen van een bouwvergunning. Het feit dat het niet nodig wordt gevonden dat bodemonderzoek wordt uitgevoerd, betekent niet dat de bodem (volledig) schoon is.

4.4 Archeologisch onderzoek en cultuurhistorische waarden

Met de Wet op Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is het verplicht voor alle (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen om het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen. Deze plicht geldt uiteraard niet voor een ruimtelijke onderbouwing omdat hiermee de bestemming niet wordt gewijzigd. Wel dient te worden beoordeeld of het plan in strijd is met het archeologische beleid. Door de provincie Noord-Holland is de Cultuurhistorische Waardenkaart opgesteld. De Cultuurhistorische Waardenkaart geeft een overzicht van de (inter)nationale, regionale en lokale cultuurhistorische waarden. De kaart dient als basis bij de toetsing van gemeentelijke plannen op het gebied van cultuurhistorie.

Het bestemmingsplan heeft aan het gebied een archeologische dubbelbestemming (waarde-archeologie 5) toegewezen. Omdat de bodem vrijwel niet wordt geroerd is verondersteld dat archeologisch onderzoek niet nodig is. Wel geldt de algemene meldplicht uit de Monumentenwet. Indien bij de bodemverstorende werkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is hij volgens de Monumentenwet (1988) verplicht dit direct te melden (artikel 53). De melding dient te gebeuren bij het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5115030)

Het plan heeft geen betrekking op een monument en is niet gesitueerd binnen het beschermd stadsgezicht vandaar dat het ook dat cultuurhistorische waarden niet toegelicht hoeven te worden in deze beschouwing.

4.5 Flora- en faunaonderzoek

Op grond van de Wet Natuurbescherming is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen. Het pand herbergt geen flora en fauna, daarmee is het verder bespreken van deze beschouwing niet van toepassing.

4.6 Milieu-effectrapportage

Aangezien het plan geen windmolens of bedrijven terrein betreft en het ontwerp geplaatst wordt op een reeds bebouwd perceel, treden er geen milieu effecten op en is een milieu-effectrapportage niet nodig.

4.7 Aanmeldnotitie

Een aanmeldnotitie is niet ontvangen door zowel de initiatiefnemer als de gemachtigde van deze ruimtelijke onderbouwing. De gemeente is al enige tijd op de hoogte van de plannen voor de tijdelijke bouw, zo is het principeverzoek langer dan een half jaar geleden ingediend en is er meerdere keren contact geweest met dhr. Klijn. In deze periode hebben wij deze notitie niet ontvangen en aangezien de m.e.r. ook niet van toepassing is bij dit project concluderen wij dat deze actie niet bij ons, de ontwerpers en opstellers van de ruimtelijke onderbouwing, ligt maar bij de gemeente. Indien deze notitie noodzakelijk is voor de voortgang van het project ontvangen we die graag zo snel mogelijk van de gemeente.

4.8 Akoestisch onderzoek

Het project richt zich niet op het vestigen van een geluidsgevoelige functie dichtbij een weg, spoorweg of bedrijventerrein. Daarmee is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.9 Milieuzonering

Het project zal het milieu (van de omgeving) niet belasten en ook zullen er geen milieugevoelige functies in worden geplaatst. Daarom hoeven er voor de realisatie geen extra onderzoeken betreffende milieuzonering worden aangeleverd en is het verder bespreken van dit onderwerp in deze beschouwing niet van toepassing.

4.10 Lichthinder

Enkel aan de voorzijde van het gebouw, gelegen aan de doorgaande weg, de Leidsevaart, zal verlichting worden aangebracht (zoals ook in de gevelaanzichten te zien is). Aan de overzijde van deze weg bevinden zich geen functies welke mogelijk hinder hierdoor kunnen ondervinden. Ook de gebouwen aan weerszijde, welke ook voorzien zijn van gevelverlichting, zullen geen hinder hiervan ondervinden, zeker aangezien het ontwerp zich ook aan de achterzijde van het perceel bevindt.

Ook de parkeergarage zelf verlicht worden, maar hier verandert niets in ten opzichte van de bestaande situatie. Kortom er zal geen lichthinder ontstaan als resultaat van dit ontwerp en hoeven er dus ook geen maatregelen genomen te worden.

4.11 Luchtkwaliteit

Het bestemmingsplan van de Leidsebuurt vermeldt de verschillende metingen en rapportages betreffende de luchtkwaliteit van de buurt. Uit de resultaten van de berekening blijkt dat voor alle luchtverontreinigende stoffen voldaan wordt aan de normen uit de Wet milieubeheer. De berekening is alleen uitgevoerd voor een afstand van 5 meter (of dichterbij indien bebouwing

dichter bij de wegrand is gesitueerd) uit de wegrand, omdat hier de grenswaarde al niet worden overschreden. Daaruit wordt geconcludeerd dat de grenswaarden op het gebied van luchtkwaliteit momenteel niet worden overschreden.

Vanwege de kleinschaligheid van het project is geconcludeerd dat het project een verwaarloosbare kleine impact heeft op de luchtkwaliteit in het gebied. Ook is geconcludeerd dat het plan niet zal resulteren in extra verkeersaan trekking ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Daarom wordt het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek als niet nodig geacht.

4.12 Externe veiligheid

Inrichtingen

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen vallen.

Transport

Het plangebied valt niet binnen een zone van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Nader onderzoek naar externe veiligheid is daarom niet nodig.

Buisleidingen

In het kader van het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen dient te worden beoordeeld of het perceel in een invloedssfeer daarvan is gelegen. Dit is niet het geval waardoor het plan niet in strijd is met de regelgeving op het gebied van externe veiligheid.

Kortom er hoeft geen extra onderzoek worden verricht naar de externe veiligheid.

4.13 Stikstof

Onderzoek naar de stikstofdepositie ter gevolge van de realisatie van het ontwerp is niet van toepassing aangezien dit enkel van toepassing is op permantente bouw en dit ontwerp tijdelijk is.

4.14 Waterhuishouding

Het Rijk, de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten), het IPO (Interprovinciaal Overleg) en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat is geactualiseerd in juni 2008. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De watertoets is een instrument om bij alle ruimtelijke plannen en besluiten waarin waterhuishoudkundige aspecten voorkomen te toetsen of in voldoende mate rekening wordt gehouden met die aspecten. Het

gaat daarbij vooral om aandacht voor de waterkwantiteit (ruimte voor water, berging, infiltratie, aan- en afvoer), aandacht voor effecten op de waterkwaliteit en aandacht voor de veiligheid (overstroming). Waternet is de waterbeheerder van het voorliggende plangebied. Het gemengde rioleringsstelsel is ingericht om het afvalwater te verwerken. Met de waterbeheerder zal in het kader van het vooroverleg het plan ter advisering worden voorgelegd. Het plan voldoet aan het beleid van Waternet omdat er geen verharding plaatsvindt. Watercompensatie is om die reden niet nodig.

4.15 Kabels en leidingen

Het project zal gerealiseerd worden op een bestaand parkeerdek, daarom is de KLIC-melding niet van toepassing

4.16 Brandweervoorzieningen en afval

Het plan is van een dusdanige kleine schaal dat extra brandweervoorzieningen en het omschrijven van de afval verwerking buiten beschouwing kunnen worden gelaten.

4.17 Windhinder

In Nederland bestaat tot op heden geen wetgeving ter voorkoming van windhinder of windgevaar. Dit betekent niet dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen windhinder of windgevaar niet hoeft te worden meegenomen in de afwegingen. De grondslag voor de beoordeling van het aspect windhinder vindt zijn grondslag in de zorg voor een goede ruimtelijke ordening. Daarvoor is het in kaart brengen van mogelijke windhinder of windgevaar en deze betrekken in de beoordeling noodzakelijk. Als richtlijn geldt dat voor beschut gelegen gebouwen <15m geen windonderzoek noodzakelijk is.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project

Het ontwerp betreft een tijdelijk welstandsvrij bouwwerk. Desondanks is op verzoek van de gemeente een bewoners avond georganiseerd. Dit heeft op donderdag 23 december 2021 heeft er een online informatiebijeenkomst plaatsgevonden waar de bewoners, woonachtig achter de geplande tijdelijke nieuwbouw voor Skoda Broekhuis, zijn ingelicht over de plannen en vragen konden stellen. De bewoners hebben in de post de uitnodiging ontvangen en hebben zich via de mail kunnen aanmelden, waarna zij een Teams-uitnodiging voor de online bijeenkomst ontvingen. De bewoners ontvingen overigens voorafgaand aan de bijeenkomst ook een pdf-boekwerk met daarin de tekeningen voor de plannen zodat zij zich hier eventueel vast in konden verdiepen. De volgende bewoners waren aanwezig op de informatieavond:

- Sietse Weerman
- Lidia Schoonerbeek Brouwerswaard
- Jur van Drunen
- Miranda de Kupérus
- Bianca Bengeling
- Arthur Verlu
- Patric van Herpen
- Jopie van het Hof

Nadat de architect, dhr. Guido Bakker, het plan had toegelicht zijn er verschillende vragen door bewoners gesteld. Hieronder volgt een samenvatting van de gestelde vragen/gemaakte opmerkingen en antwoorden/toelichtingen die daarop volgde:

1. ***Staan er dingen op het dak?*** *Nee, dit is niet nodig, installaties en degelijke zijn inpandig opgenomen.*
2. ***Wordt het dak zilverkleurig? Kan er schittering ontstaan op het dak?*** *Nee, het dak wordt afgewerkt met een afwerking die niet reflecterend is. Verder ligt het dak van de nieuwbouw hoger, of even hoog als het dak van de achterliggende woningen, op het dak kijken is daarmee vrijwel onmogelijk.*
3. ***Zal er sprake zijn van extra geluidsoverlast?*** *Op het moment dat het gebouw in gebruik wordt genomen zal er betreffende de geluidsoverlast vrijwel niets veranderen. Eveneens nu het geval is worden er auto's op locatie afgeleverd wat gepaard zal gaan met wat geluid, komen er bezoekers en komen er mensen bij het tankstation tanken. Hoewel het aantal bezoekers van de showroom zal toenemen zal dit geen extra geluidsoverlast voor bewoners woonachtig achter de geplande nieuwbouw veroorzaken, de afstand tussen deze woningen en de geplande nieuwbouw is daarvoor te groot. Natuurlijk voldoet de gevel van het gebouw aan alle geluidseisen van het bouwbesluit. Verder is er geen enkele aanleiding waarom er*

mogelijk meer geluidsoverlast veroorzaakt wordt door het tankstation. Aan deze voorziening tankstation wijzigt immers niets en dus zal er niets wijzigen aan het geluidsniveau wat ontstaat als gevolg van deze voorziening. Geluidsoverlast als gevolg van machines ten behoeve van het onderhoud van auto's kan ook worden uitgesloten, het gebouw functioneert immers als showroom en niet als werkplaats.

- 4. Hoe lang is tijdelijk?** *Tijdelijke bouw mag maximaal 10 +5 jaar blijven staan.*
- 5. Komen er elektrische auto's binnen te staan? Hoe wordt de veiligheid gewaarborgd indien er brand ontstaat?** *Ja het is zeker mogelijk dat er elektrische auto's binnen komen te staan, zeker met het oog op de toekomst wanneer er geen auto's rijdend op fossiele brandstof meer verkocht zullen worden. Betreffende de veiligheid zal het gebouw voldoen aan alle geldende brandveiligheidseisen.*
- 6. Wanneer begint de bouw en hoe lang duurt dat?** *Volgens de huidige planning start de bouw in juli, om het precies te zeggen in week 29, vervolgens is er bouwvakantie in de weken 31, 32, 33 en 34, daarna gaat de bouw weer verder en is de verwachting dat deze wordt afgerond in week 48. Opgemerkt moet worden dat het bouwtraject pas kan starten als de vergunning onherroepelijk hiervoor is verleent.*
- 7. Wordt het speeltuintje gebruikt?** *Nee, werkzaamheden vinden plaats op eigen terrein, materiaal en degelijke zullen ook worden opgeslagen op eigen terrein.*
- 8. Komen er ramen in de achtergevel?** *Nee, hierdoor blijft de privacy van de bewoners gewaarborgd.*
- 9. Hoe lang is de gevel en hoe hoog?** *De gevel is 21,35 m lang en 6.46 m hoog*
- 10. Zien we straks het tankstation niet meer?** *Dit is per woning verschillend, voor omwonende die in een rechte lijn achter het tankstation wonen blijft deze zichtbaar (zoals op de situatietekening ook te zien is). Voor omwonende die achter de tijdelijke nieuwbouw wonen geldt dat de nieuwbouw het zicht op het tankstation zal blokkeren.*
- 11. Wat wordt de constructie?** *De hoofddraagconstructie is gemaakt van staal en de vloeren worden staalplaat betonvloeren. De exacte afmetingen hiervan worden later bepaald door de constructeur.*
- 12. Zal het plan voldoen aan het bouwbesluit?** *Ja, hiertoe zijn wij verplicht.*
- 13. Is er een nieuw vergunning nodig voor als de showroom wordt uitgebreid?** *Ja in het geval dat deze wordt uitgebreid in de toekomst is er een nieuwe vergunning nodig. Echter is dit zeer onwaarschijnlijk.*

Op basis van dit overleg zijn niet direct knelpunten of verbeterpunten gesignaleerd. Betreffende het overschrijden van de maximale bouwhoogte blijkt uit het overleg geen directe weerstand te komen vanuit de omwonenden. Verder is de verwachting dat de bewoners op basis van deze informatie voldoende gerust zijn gesteld betreffende mogelijke geluidsoverlast (is immers enkel aanwezig tijdens de korte bouw), privacy (vanuit de nieuwbouw kan er niet naar de bestaande woningen gekeken worden) en veiligheid van het gebouw (het gebouw zal aan alle bestaande bouwbesluit eisen voldoen). De opmerkingen betreffende de schittering van het dak resulteerde wel in een verbeterpunt. Vanwege de wensen van de bewoners zullen er geen grote

reflecterende objecten op het dak gezet worden. Grote objecten op het dak zijn, zoals eerder vermeld, niet voorzien gezien de beperkte periode, het betreft immers tijdelijke bouw, dat het pand hier zal staan. Om dezelfde reden zullen er ook geen zonnepanelen worden geplaatst.

Zoals eerder genoemd ontvingen bewoners voorafgaand een pdf met de plannen (dit document is te vinden in de bijlage), verder zijn ook de contactgegevens met de bewoners gedeelt. Hierdoor kunnen zij wanneer er wel nog vragen of opmerkingen ontstaan altijd contact met de ontwerper opnemen. Hierdoor en door het recente bezoekers overleg is de participatie en/of inspraak voor een kleinschalig project als dit voldoende geborgd.

5.2 Economische uitvoerbaarheid van het project

Wegens de kleinschaligheid van het project is er aan deze beschouwing geen exploitatie-overzicht toegevoegd echter is er voorzien dat er geen planschadeovereenkomst zal worden gesloten tussen de ontwikkelaar en de gemeente Haarlem, aangezien het een tijdelijk gebouw betreft.

Zoals is aangegeven in de inleiding eist de importeur van de initiatiefnemer dat de initiatiefnemer naast Audi, Volkswagen en Seat ook een 'single brand' Skoda showroom realiseert welke, na lang beraad met de fabrikant uit Tsjechië alleen op de voorgestelde manier gerealiseerd kan worden. Het feit dat wij, namens onze initiatiefnemer, al bijna een jaar bezig zijn met het verkrijgen van de vergunning geeft de noodzaak en economische uitvoerbaarheid duidelijk aan.

5.3 Privaatrechtelijke belemmeringen

Privaatrechtelijke belemmeringen zullen niet in de weg staan aan de vaststelling en uitvoerbaarheid van het project. Het project wordt namelijk gerealiseerd op een perceel van één eigenaar wat volledig gehuurd wordt door de initiatiefnemer. De huurder heeft de goedkeuring van de verhuurder verkregen om het project te realiseren.

Verder overschrijdt het plan ook geen perceelsgrenzen waardoor eigenaren van andere percelen mogelijk last van het project zouden ondervinden.

Bijlage: Pdf-boekwerk omwonende



Buurtpresentatie tijdelijke nieuwbouw Skoda showroom
Leidsevaart 10 Haarlem



ADRES:

Straat nr	Leidsevaart 10
Postcode	2013 HA
Woonplaats	Haarlem

KADASTRALE GEGEVENS:

Gemeente	Haarlem
Sectie	H
Nummer	3750

Bron kaveltekening: Kadata Internet, downloaddatum dd-mm-jaar.
Maatvoering in het werk te controleren. Aan deze tekening kunnen geen rechten ontleend worden m.b.t. afwijkingen t.o.v. de werkelijkheid.

**MAATVOERING EN DETAILLERING IN HET
WERK TE CONTROLEREN CQ. TE BEPALEN**

**ARCHI
TEKTE
NBUR**

GUIDO BAKKER

Architektenburo Guido Bakker BV
Adres Panhuis 18
PC + Plaats 3905 AX Veenendaal
Telefoon 0318 55 22 47
Email info@guidobakker.nl
Internet www.guidobakker.nl

MAATVOERING EN DETAILLERING IN HET WERK TE CONTROLEREN CQ. TE BEPALEN

PROJECT Tijdelijke nieuwbouw Broekhuis Skoda
te Haarlem

OPDRACHTGEVER Broekhuis Onroerend Goed BV
Zuiderbreedte 36
3845 MC Hardewijk

ONDERWERP	Situatietekening
FASE	Omgevingsvergunning

ARCHITECT PROJECTLEIDER TEKENAAR		GB WM AJ		SCHAA FORMAAT DATUM		1:1000 A1 08-06-2021		PROJECT NR. 2020-202	
A	D	G	J	TEKENING NR. OV-001					
B	E	H	K						
C	I	L							



Bestaande bebouwing

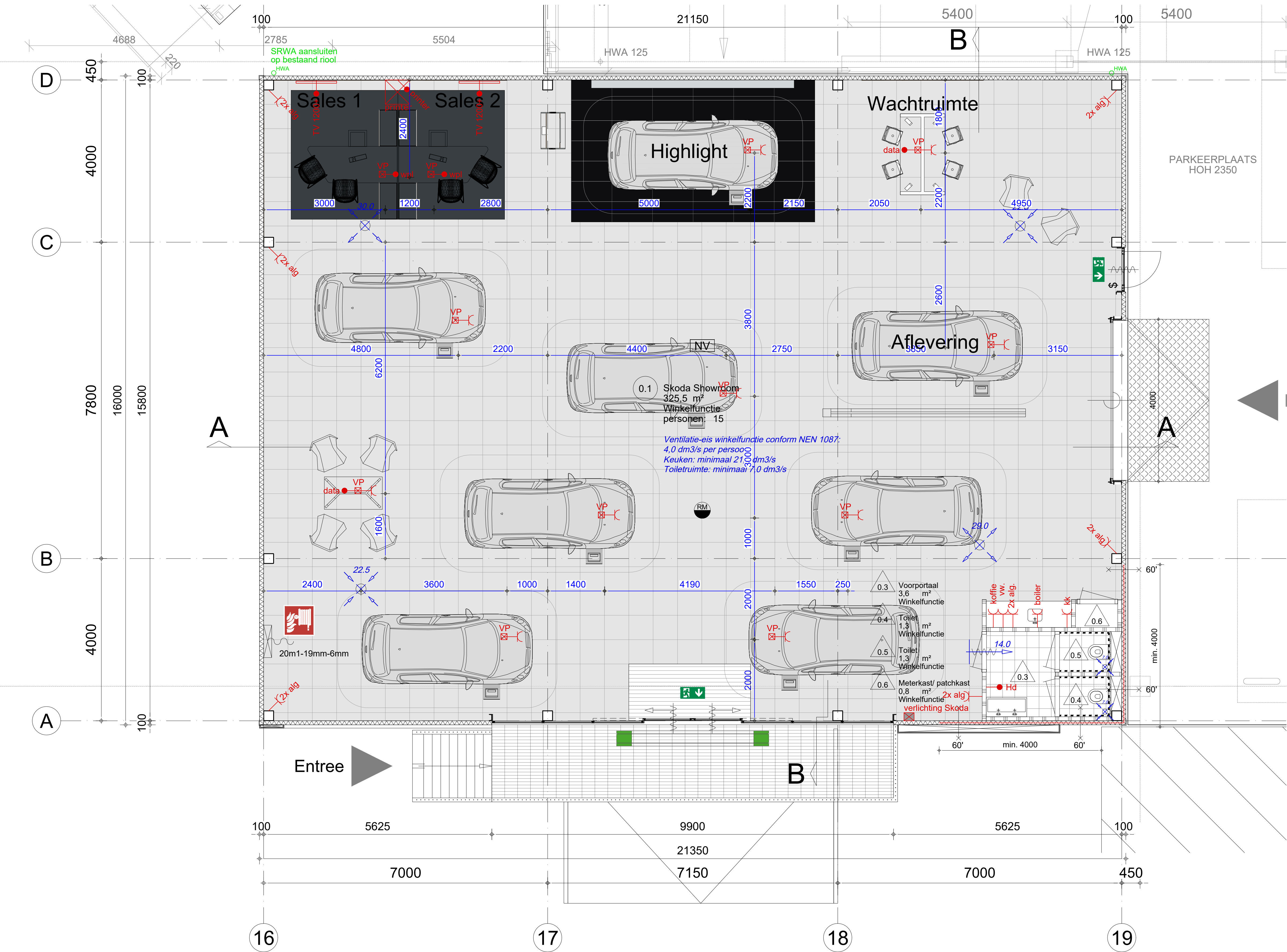
Parkeerdek bestand

Architectenbureau Guido Bakker BV

Adres	Panhuis 18
PC + Plaats	3905 AX Veenendaal
Telefoon	0318 55 22 47
Email	info@guidobakker.nl
Internet	www.guidobakker.nl

ONDERWERP	Parkeerdek bestaand
FASE	Omgevingsvergunning

ARCHITECT PROJECTLEIDER TEKENAAR		GB WM AJ	SCHAL FORMAT DATUM	1:100 A1 08-06-2021	PROJECT NR. 2020-202
A	D	G	J	TEKENING NR.	
B	E	H	K	OV-101	
C	F	I	L		



ALGEMENE VOORWAARDEN :

Drempel in vloer van toegankelijkheidssector heeft hoogtevverschil met aansluitende vloer, terrein of hellingbaan kleiner dan 0,02 meter
Voorzieningen voor elektriciteit bepalen en aanbrengen volgens NEN 1010n de geldende normen voor installatiedelen
Afvoervoorzieningen bepalen en aanbrengen volgens NEN 3215
De ventilatie installatie en delen bepalen en aanbrengen volgens NEN 1087
Drinkwater- en warmwatervoorzieningen bepalen en aanbrengen conform NEN 1006
Voorzieningen voor drinkwater moet ten minste voldoen aan de model-aansluit voorwaarden voor drinkwater van de vereniging van exploitanten van waterleidingbedrijven in Nederland
Riolering, hemelwaterafvoeren en afvoer van afvalwater en fecaliën bepalen en aanbrengen conform NEN 3215

Meterruimte heeft afmetingen, indeling en leidingdoorvoeren die voldoen aan NEN 2768
Voorzieningen tegen luchtdoorlatendheid die voldoen aan NEN 3661
Het gebouw voldoet aan een inbraakwerendheid conform NEN 5096. De weerstandsklasse voldoet aan SKG**
Toegang tot een ruimte heeft (conform bouwbesluit) een vrije doorgang met een breedte van ten minste 0,85 meter en een hoogte van ten minste 2,3 meter
Het gebouw is voorzien van een weerbaarheid tegen ratten en muizen
Beglazing geplaatst <85mm boven verdiepingvloeren wordt uitgevoerd in veiligheidsbeglazing conform NEN 3569

Beperking van het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie
Vluchtroute aanduidingen voldoen aan NEN-EN 1838 en NEN 3011
Op te leggen de vluchtrichting in gekoerd zijde van een nooddeur of nooduitgang in de uitwendige constructie moet een opschrift met de tekst 'Nooduitgang' of 'Nooddeur vrijhouden' worden aangebracht.

Voor nooduitgangen in de achtergevel moeten zodanige maatregelen worden getroffen dat de nooduitgangen nooit geblokkeerd kunnen worden door geparkeerde voertuigen (paaltjes o.d.)

De benodigde brandwerendheid van de draagconstructie wordt gerealiseerd door overdimensionering bij 30'WBDO of dubbele constructie

De installatietechnische doorvoeringen door brandscheidingen voldoen aan het gestelde in hoofdstuk 13 en 15 van de uitgave 'Brandbeveiligingsinstallaties', 1e druk, 2e oplage uitgave dec. 2002.

De zijde van constructieonderdelen die grenzen aan de binnenlucht moeten voldoen aan brandklasse B en aan rookklasse s2. Art. 2.67 lid 1
Tekeningen exacte uitvoering/projectie draagbaar blustoesel en vluchtrouteaanduidingen nader aan te leveren dan betreffende installateur.

* Rc-waarden:
Uitgangspunten: Vloer: min. 3,5 (m²K)/W
Gevel: min. 4,7 (m²K)/W
Dak: min. 6,3 (m²K)/W
* U-waarden van deuren, ramen e.d.: max. 1,65 (W/(m²K))

* Constructies conform opgave constructeur
PEIL & UITZETTEN
Het peil -P-, waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer van het gebouw. Dit peil wordt door bouw- en woningtoezicht van de gemeente Haarlem vastgesteld.

RENVOOI :

- metselwerk gevelsteen
- sandwichpaneel, vlak
- stalen dakplaat met isolatie, conform opgave constr.
- aluminium gevelkozijn
- isolatie
- betonvloer, conform opgave constr.
- metal stud (voorzet)wand
- wandtegels
- vloertegelwerk
- verblifruimte
- niet verblifruimte
- brandscheiding met een WBDO van ten minste 30 / 60 minuten
- zelfsluitende deur
- paniek sluiting: knopcilinder (draaicilinder)
- Openbare weg bereikbaar zonder passereren met sleutels te openen deuren/porten
- rookmelder
- draagbaar blustoesel
- vluchtwegaanduiding aanbrengen conform norm NEN-EN-ISO 7010
- mechanisch ventilatieafvoer
- vloerhoogte t.o.v. peil
- riolering SRWA
- riolering DWA
- standleiding
- hemelwaterafvoer conform opgave constructeur

MAATVOERING EN DETAILLERING IN HET WERK TE CONTROLEREN C.Q. TE BEPALEN

PROJECT Tijdelijke nieuwbouw Broekhuis Skoda te Haarlem
OPDRACHTGEVER Broekhuis Onroerend Goed BV
Zuiderbreedte 36
3845 MC Hardewijk
ONDERWERP Plattegrond nieuw
FASE Omgevingsvergunning

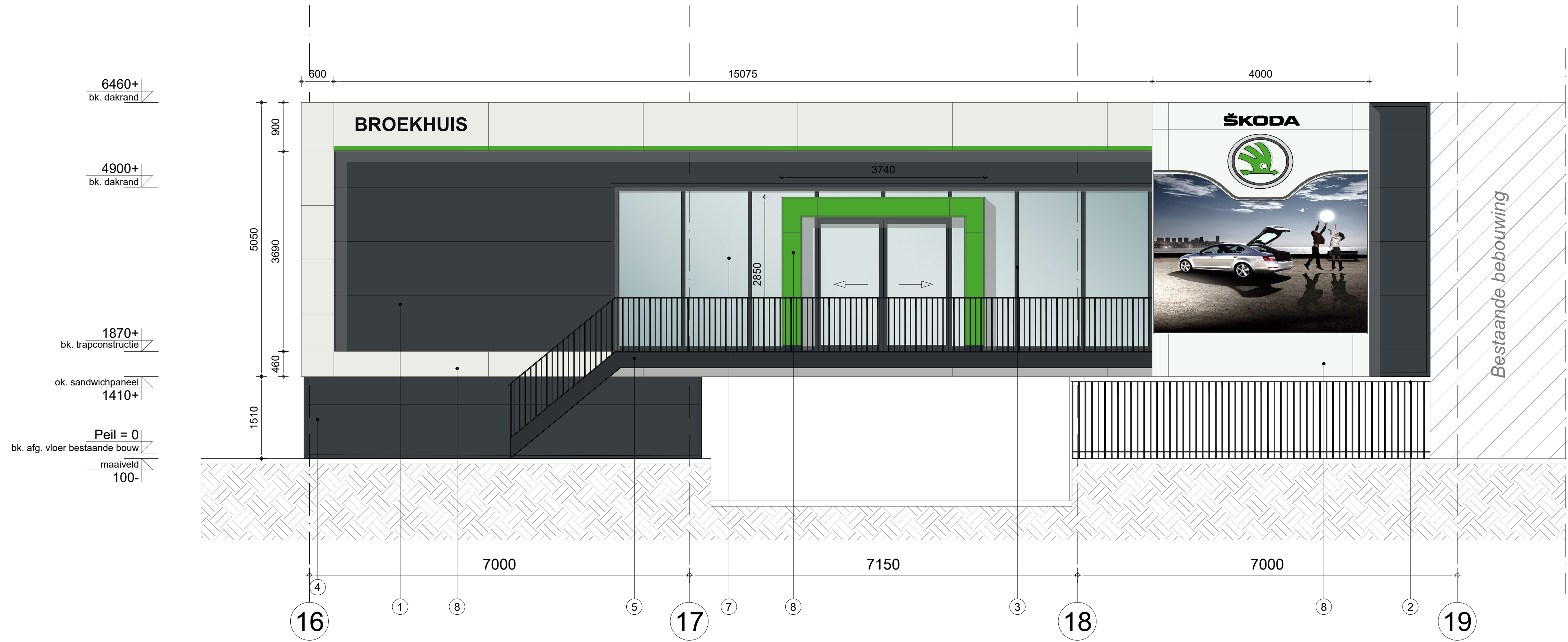
ARCHI
TEKTE
NBUR

GUIDO BAKKER

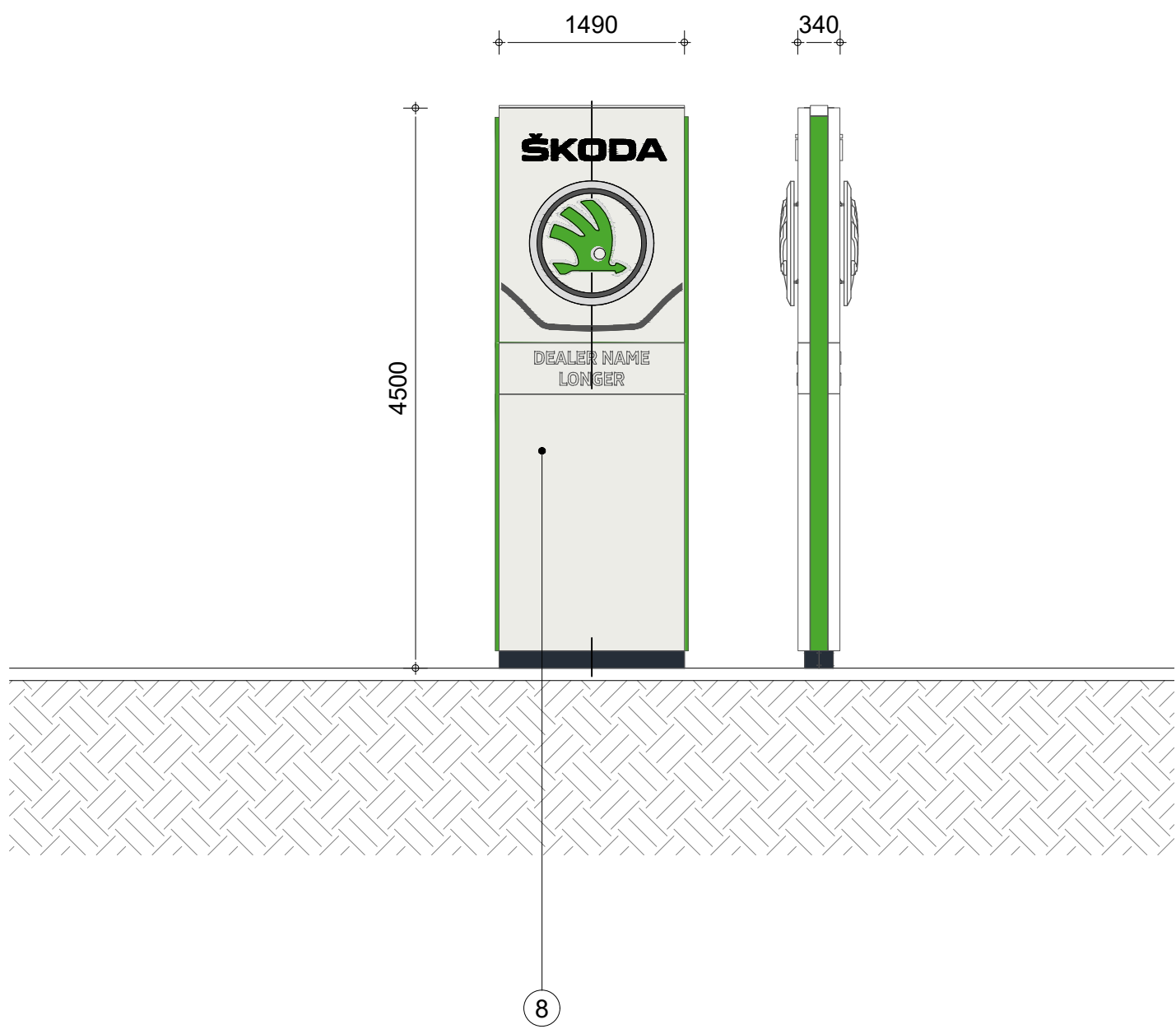
Architectenburo Guido Bakker BV
Adres Panhuls 18
PC + Plaats 3905 AX Veenendaal
Telefoon 0318 55 22 47
Email info@guidobakker.nl
Internet www.guidobakker.nl

ARCHITECT	GB	SCHAL	1:50	PROJECT NR.
PROJECTLEIDER	WM	FORMAT	A1	2020-202
TEKENAAR	AJ	DATUM	08-06-2021	TEKENING NR.
A 02-07-2021	D	G	J	OV-112
B 09-08-2021	E	H	K	
C 11-10-2021	F	I	L	

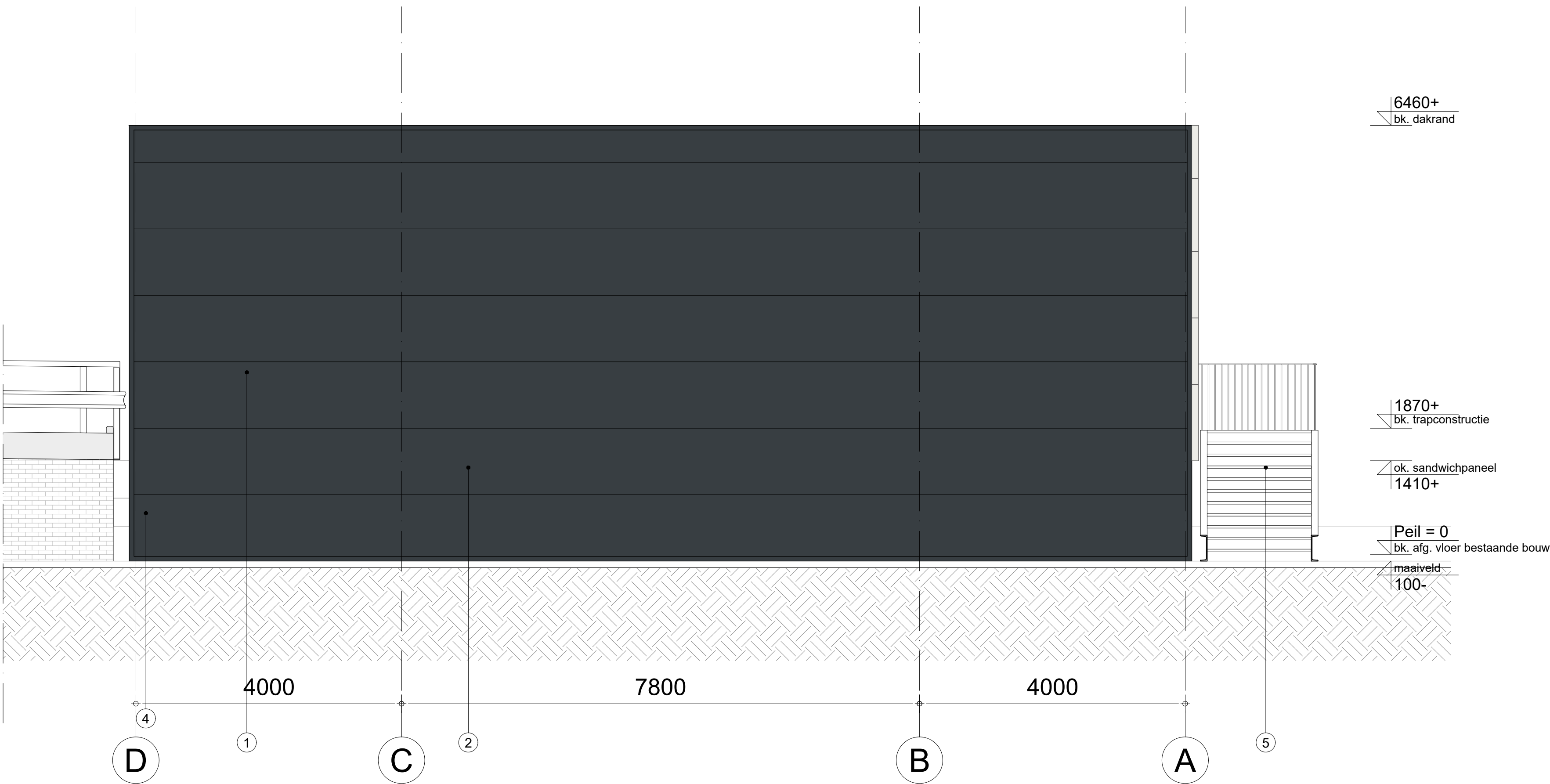
Begane grond nieuw



Voorgevel nieuw



Skoda reclamezuil nieuw



Linker zijgevel nieuw

GEVELRENVOOI NIEUW:

ONDERDEEL:	MATERIAAL:	KLEUR:	
① Gevelbekleding	Sandwichpaneel	Antraciet	RAL 7016
② Zetwerk	Aluminium	Antraciet	RAL 7016
③ Kozijnen	Aluminium	Antraciet	RAL 7016
④ Staalconstructie	Staal	Antraciet	RAL 7016
⑤ Staaltrap	Staal	Antraciet	RAL 7016
⑥ Overheaddeur	Aluminium	Antraciet	RAL 7016
⑦ Beglazing	Isolerende beglazing	Transparant	
⑧ Reclame-uitingen	Kunststof	Conform Skoda CI	

MAATVOERING EN DETAILLERING IN HET WERK TE CONTROLEREN CQ. TE BEPALEN

ARCHI
TEKTE
NBUR



Tijdelijke nieuwbouw Broekhuis Skoda te Haarlem

OPDRACHTGEVER
Broekhuis Omroetend Goed BV
Zuiderbreedte 36
3845 MC Hardewijk

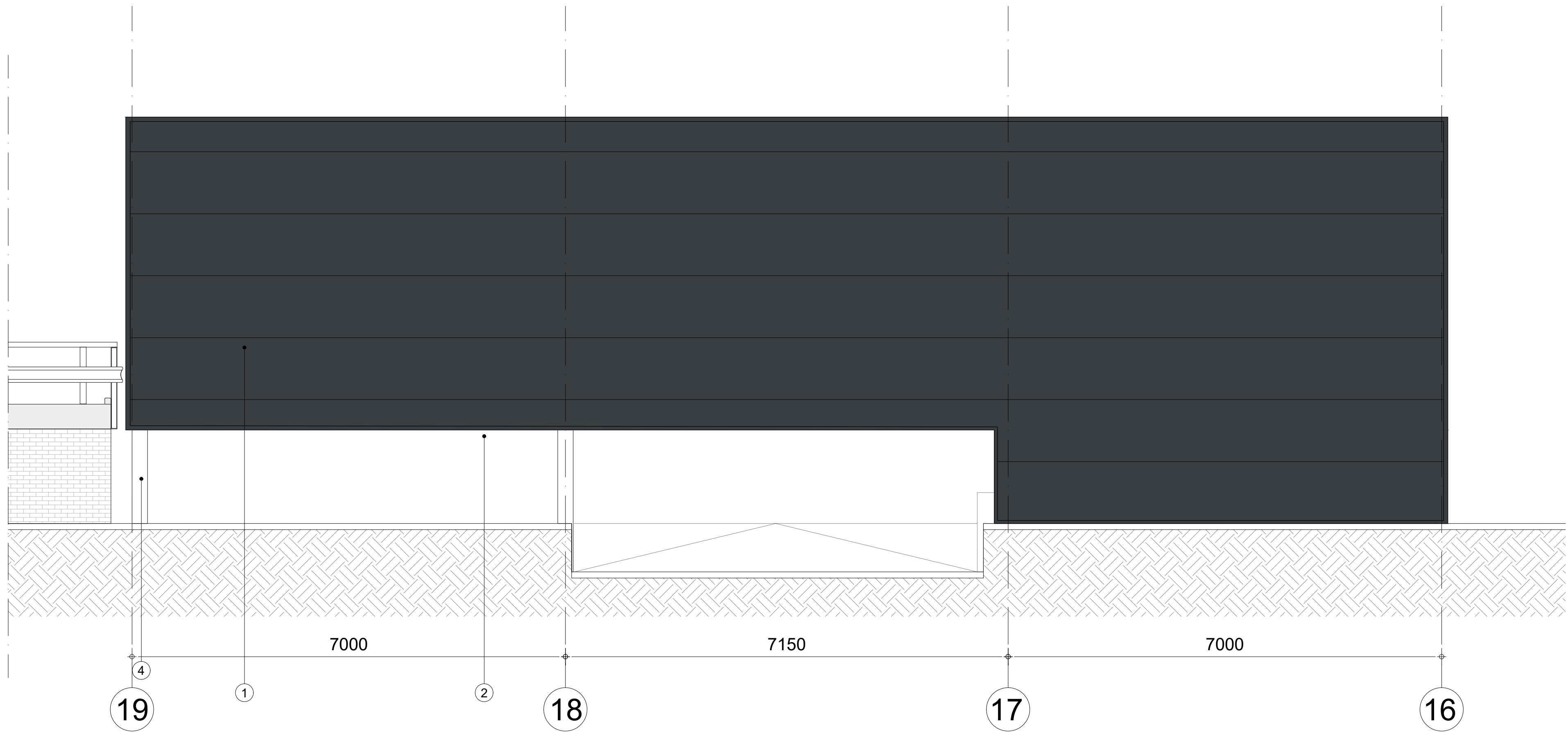
ONDERWERP
Gevelaanzichten nieuw
Fase
Omgevingsvergunning

GUIDO BAKKER

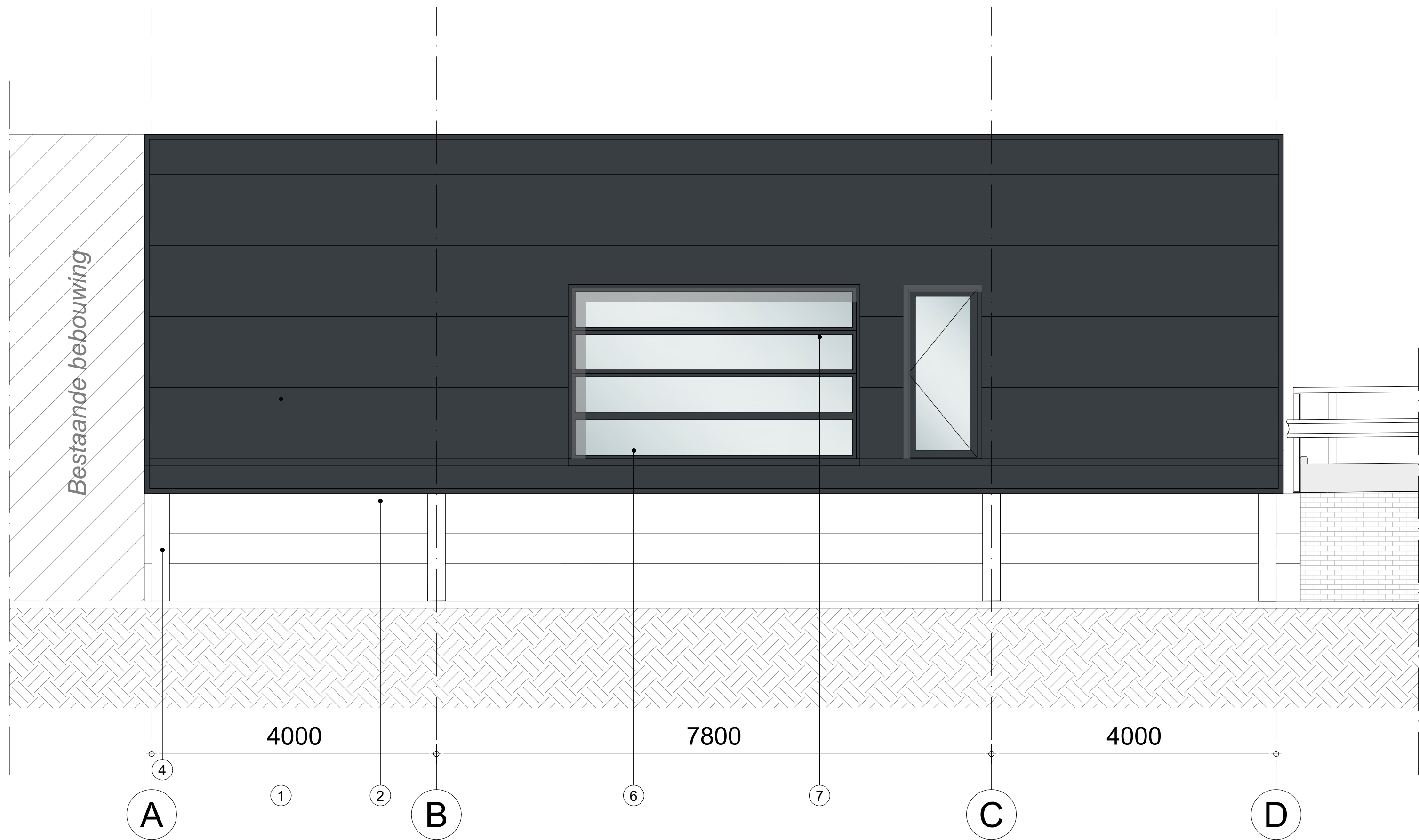
Architectenburo Guido Bakker BV
Adres
Panhuys 18
PC + Plaats
3905 AX Veenendaal
Telefoon
0318 55 22 47
Email
info@guidobakker.nl
Internet
www.guidobakker.nl

ARCHITECT		GB		SCHAAL		1:50		PROJECT NR.	
PROJECTLEIDER		WM		FORMAT		A1		2020-202	
TEKENAAR		AJ		DATUM		08-06-2021		TEKENING NR.	
02-07-2021		D		G		J		OV-210	
		E		H		K			
		F		I		L			

OV-210



Achtergevel nieuw



Rechter zijgevel nieuw

GEVELRENVOOI NIEUW:

ONDERDEEL:	MATERIAAL:	KLEUR:	
① Gevelbekleding	Sandwichpaneel	Antraciet	RAL 7016
② Zetwerk	Aluminium	Antraciet	RAL 7016
③ Kozijnen	Aluminium	Antraciet	RAL 7021
④ Staalconstructie	Staal	Antraciet	RAL 7021
⑤ Staaltrap	Staal	Antraciet	RAL 7021
⑥ Overheaddeur	Aluminium	Antraciet	RAL 7021
⑦ Beglazing	Isolerende beglazing	Transparant	
⑧ Reclame-uitingen	Kunststof	Conform Skoda CI	

MAATVOERING EN DETAILLERING IN HET WERK TE CONTROLEREN CQ. TE BEPALEN

ARCHI
TEKTE
NBUR



Tijdelijke nieuwbouw Broekhuis Skoda te Haarlem

OPDRACHTGEVER
Broekhuis Onroerend Goed BV
Zuiderbreedte 36
3845 MC Hardewijk

ONDERWERP
Gevelaanzichten nieuw
Omgevingsvergunning

GUIDO BAKKER

Architectenburo Guido Bakker BV
Adres Panhuls 18
PC + Plaats 3905 AX Veenendaal
Telefoon 0318 55 22 47
Email info@guidobakker.nl
Internet www.guidobakker.nl

ARCHITECT	GB	SOHAAL	1:50	PROJECT NR.
PROJECTLEIDER	WM	FORMAT	A1	2020-202
TEKENAAR	AJ	DATUM	08-06-2021	
A	02-07-2021	D		J
B	09-08-2021	E		K
C	11-10-2021	F		L
				TEKENING NR. OV-211

















