

Omgevingsvergunning Surinameweg 11 te Haarlem

Burgemeester en wethouders van Haarlem maken bekend dat zij, met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder 1, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, een omgevingsvergunning hebben verleend voor het onderstaande project met het IMRO-nummer NL.IMRO.0392.OV9120015-va01

Project

Er is onder nummer 2017-05054 een omgevingsvergunning aangevraagd voor de transformatie van het kantoorpand naar 111 appartementen en commerciële ruimten en het optoppen met één bouwlaag op het perceel Surinameweg 11 te Haarlem. De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op de activiteiten bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Ter inzage

De omgevingsvergunning en de bijbehorende relevante stukken liggen vanaf donderdag 29 maart 2018 tot en met woensdag 10 mei 2018 ter inzage.

U kunt de vergunning en de bijbehorende stukken inzien in de publiekshal in de Raakspoort, Zijlvest 39, 2011 VB te Haarlem (hoek Zijlvest/Raaks). De gemeente werkt op afspraak van maandag tot en met vrijdag tussen 11.00 en 16.00 uur en op donderdag tussen 11.00 en 20.00 uur. U kunt een afspraak maken via de website www.haarlem.nl of telefoonnummer 14023. Tussen 9.00 en 11.00 uur kunt u zonder afspraak terecht in de publiekshal. Wij adviseren u bij het maken van de afspraak rekening te houden met de termijn waarbinnen beroep kan worden ingediend. De omgevingsvergunning is daarnaast vanaf 29 maart 2018 te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Beroep

Gedurende de hierboven genoemde termijn van inzage kunnen belanghebbenden gemotiveerd beroep aantekenen bij de Rechtbank Noord-Holland, 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.

Beroep kan worden ingesteld door degenen die zienswijzen hebben ingediend en door degene aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij geen zienswijzen naar voren heeft gebracht.



Haarlem

Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Certitudo Property XV B.V.
De heer C.W.M. van den Dungen
Postbus 777
5211 AT 's-Hertogenbosch
info@certitudo.com

22 MRT 2018

Datum
Ons kenmerk 2017-05054
Planbeoordelaar mevrouw T. Borgardijn
Kopie aan c.vddungen@certitudo.com; bag-beheer@haarlem.nl
Bijlage(n) Omgevingsvergunning
Onderwerp Begeleidende brief bij omgevingsvergunning Wabo

Geachte heer Van den Dungen,

U heeft op 4 juli 2017 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de transformatie van het kantoorpand naar 111 appartementen en commerciële ruimten en het optoppen met 1 bouwlaag op het perceel Surinamepad 11 A 01 t/m 11 A 59; Surinamepad 11 B 01 t/m 11 B 63; Jamaica plantsoen 1; Antillenpad 2 t/m 8 te Haarlem. De aanvraag omvat 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 exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit (verder te noemen de **activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**);

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

Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 2017-05054. In deze brief informeren wij u over uw aanvraag.

Verlenen omgevingsvergunning

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

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



Haarlem

2

Burgerlijk wetboek

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

Overige toestemmingen en voorzieningen

Voor het realiseren van uw project heeft u naast de omgevingsvergunning mogelijk nog andere toestemmingen nodig, namelijk:

- Volledige melding voorgenomen sloopwerkzaamheden als bedoeld in artikel 1.26 Bouwbesluit 2012 voor het slopen en/of asbest verwijderen (Wanneer u een melding niet of niet volledig indient kan dat gevolgen hebben.);
- Vergunning voor het plaatsen van een terras;
- Vergunning voor het schenken van alcoholvrije of alcohol houdende dranken of een slijterij. U dient hiervoor een afspraak te maken van via telefoonnummer 14 023;
- Het innemen van ruimte op de openbare weg, bijv. d.m.v. containers, steigers, laadbakken, bouwmaterialen, hijskranen enz.;
- Het openbreken van de openbare weg;
- De aansluiting op het gemeenteriool. Hierbij geldt de leidraad 'Openbreken openbare weg voor rioolaansluitingen'. Deze leidraad wordt meegestuurd met de vergunning openbreken openbare weg. En staat ook op de website www.haarlem.nl, openbreken openbare weg;
- Het (tijdelijk) afsluiten van (een deel van) de openbare weg;

Zonder deze toestemmingen is realisatie van uw project niet mogelijk.

Publicatie

Het besluit wordt door ons digitaal gepubliceerd op www.haarlem.nl/mededelingen en op www.officielebekendmakingen.nl. Tegen het besluit kan beroep worden aangetekend.

Leges

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

Nadere informatie

Als u nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met het Klant Contact Centrum van de gemeente Haarlem. Bereikbaar van maandag tot en met vrijdag van 8.30 uur tot 16.30 uur op telefoonnummer 14 023 en via e-mail: antwoord@haarlem.nl. Het bezoekadres is Zijlvest 39 in Haarlem. De openingstijden zijn van maandag tot en met vrijdag van 9.00 uur tot 11.00 uur (vrije inloop), daarna op afspraak. Postadres: Gemeente Haarlem, Postbus 511, 2003 PB Haarlem. Wij verzoeken u om bij vragen, overleg of correspondentie uw zaaknummer 2017-05054 te vermelden. Hierdoor kunnen wij u sneller van dienst zijn.



Haarlem

Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving

OMGEVINGSVERGUNNING

Uitgebreide procedure

Datum **22 MRT 2018**
Ons kenmerk 2017-05054
Bijlage(n) 1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij dit besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 4 juli 2017 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de transformatie van het kantoorpand naar 111 appartementen en commerciële ruimten en het optoppen met één bouwlaag op het perceel Surinamepad 11 A 01 t/m 11 A 59; Surinamepad 11 B 01 t/m 11 B 63; Jamaicaplantsoen 1; Antillenpad 2 t/m 8 te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2017-05054.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders zijn, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10, 2.12, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voornemens de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de voorschriften, overwegingen en de bij dit besluit behorende stukken als bedoeld in respectievelijk bijlage 2, 3 en 4, deel uitmaken van dit besluit. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende 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 exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit (verder te noemen de **activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**);

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder a en c Wabo.

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo om af te wijken van artikel 5 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Schalkwijk Midden";

Nog in te dienen gegevens

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

- Constructieve (detail-) berekeningen en tekeningen;

Met de uitvoering van werkzaamheden waar constructietekeningen en/of -berekeningen aan ten grondslag liggen mag niet worden begonnen voordat de medewerker constructie van Team Advies & Ondersteuning, afdeling



Haarlem

2

Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben.

Beroepsmogelijkheid en inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift 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 beroepsschrift 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 beroepsschrift 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 beroepsschrift. Wij wijzen u er op dat u voor de behandeling van uw verzoek voorlopige voorziening en/of beroepsschrift griffierecht moet betalen.

Wijze van indienen

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

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

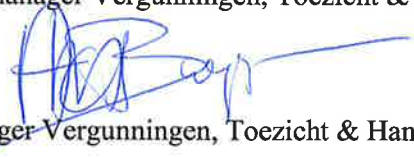
Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Haarlem,
namens het college,

mr. H.H.T. de Boer

Afdelingsmanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving

voor deze,


Teammanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving



BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 4 juli 2017 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: de transformatie van het kantoorpand naar 111 appartementen en commerciële ruimten en het optoppen met één bouwlaag.

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

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

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder a en c Wabo.

Bevoegd gezag

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

Volledigheid

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

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

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

Zienswijzen en heroverweging

Van 1 februari 2018 tot en met 15 maart 2018 heeft de aanvraag, de ontwerpbesluiting en de bijbehorende stukken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.



Haarlem

4

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10, voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12, Wabo.

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

Kostenverhaal

De verhaalbare kosten zijn anderszins verzekerd, middels een anterieure overeenkomst welke op 29 november 2017 is ondertekend door de ontwikkelaar Certitudo en de gemeente Haarlem. De ontwikkelaar draagt alle kosten voor de uitvoering van dit project.



BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen

- De houder van de vergunning moet ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden, de gemeente Haarlem schriftelijk in kennis stellen, van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden (artikel 1.25 lid 1 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (vth@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2017-05054;
- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten digitaal of op papier op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012);
- Het bouwen, alsmede het bouwlawaai, moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en de krachtens die regeling gestelde nadere regels;
- 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 worden genomen, indien de werkzaamheden niet gereed gemeld zijn (artikel 1.25 lid 3 Bouwbesluit 2012);
- De houder van de vergunning moet de gemeente Haarlem ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden schriftelijk in kennis stellen van de beëindiging van de werkzaamheden (artikel 1.25 lid 2 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (vth@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2017-05054;
- Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat vergunninghouder een veiligheidsplan als omschreven in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012 bij team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft ingediend en dit veiligheidsplan door het team is goedgekeurd'



Haarlem

6

- Indien grond van de locatie wordt afgevoerd en elders wordt hergebruikt, moet hierbij worden voldaan aan de regels van het Besluit bodemkwaliteit. Indien bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen - anders dan beschreven in de bodemonderzoekrapporten - moet de vergunninghouder dit direct melden bij het meldpunt Bodem van de gemeente Haarlem op 023-5113513 of meldpuntbodem@haarlem.nl
- Met de uitvoering van werkzaamheden waar aanvullende constructietekeningen en/of -berekeningen aan ten grondslag liggen mag niet worden begonnen voordat de medewerker constructie van Team Advies & Ondersteuning, afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben. De vergunninghouder dient hiertoe ten minste drie weken voor de aanvang van de desbetreffende constructiewerkzaamheden (detail) berekeningen en tekeningen aan te leveren bij de medewerker constructie;

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- de ontwikkelaar en beheerder moet zich inspannen om het inbandige fietsparkeren te voorzien van een goede bereikbaarheid en bruikbaarheid, zodat voldaan wordt aan de plotregels behorende bij het ontwikkelkader Schalkwijk midden:
 - Alle functies hebben een kwalitatief hoogwaardige fietsenberging op eigen terrein.
 - Per 25 m² bvo wordt er 1 fietsparkeervoorziening inbandig gerealiseerd.
- De volgende bouwkundige en overige maatregelen moeten worden getroffen voor externe veiligheid:
 - Alle glasdelen in de oostgevel (zowel de nieuw te plaatsen als bestaande delen) moeten gesloten worden uitgevoerd;
 - De constructie van de optopping betreft de nodige brandwerende maatregelen, zodat kans op bezwijken bij een fakkelbrand wordt geminimaliseerd;
 - In de huurcontracten van de meest oostelijk gelegen appartementen in de noordvleugel (dit is een strook van 12 meter vanaf de kopse kant van de gevellijn grenzend aan de Amerikaweg) wordt opgenomen dat de bewoners gewezen worden op de wijze van vluchten en zelfredzaamheid in geval van een calamiteit ten gevolge van een fakkelbrand of andere externe oorzaken.
 - Eenzelfde tekst wordt opgenomen in de standaard opleveringsformulieren die bij de sleuteloverdracht aan de nieuwe bewoner wordt overhandigd. De makelaar die de oplevering verzorgd zal door de verhuurder (schriftelijk) geïnstrueerd worden.
 - Naast de deur die toegang verschaft tot de open noodrampenhuizen die gesitueerd zijn aan de zijde van de Amerikaweg zullen waarschuwborden gehangen worden met de tekst:
"Deze nooddeur niet gebruiken bij een calamiteit in de buitenruimte. Verlaat het gebouw niet en volg de instructie van de overheidsdiensten".



BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit bouwen

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Geldend bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Schalkwijk Midden" (BP9080004) is vastgesteld door de gemeenteraad op 6 juni 2013, onder nummer 2013/132703.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming "Gemengd - 5". Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 5 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan. Het bouwplan is qua gebruik in strijd met artikel 5.1 omdat het gebruik als woonruimte niet is toegestaan. Wonen wordt zelfs expliciet uitgesloten in artikel 5.3 lid a sub 2.

Verder is het bouwwerk in strijd met de maximale bouwhoogtes volgens de verbeelding.

Voor de langsvolumes is een bouwhoogte van 17 meter toegestaan. Door het "optoppen" van de langsvolumes ontstaat er een nieuwe bouwhoogte van 21 meter. Dit is in strijd met artikel 5.2.1. sub c omdat de maximaal toegestane bouwhoogte van 17 meter wordt overschreden.

Voor het dwarsvolume is een bouwhoogte van 21 meter toegestaan. Op dit dwarsvolume wordt een dakterras gerealiseerd. Door het hekwerk van het dakterras wordt de maximale toegestane bouwhoogte van 21 meter overschreden. Dit is eveneens in strijd met artikel 5.2.1 lid c.

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 5 van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan "Schalkwijk Midden". Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

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

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

De omgevingsvergunning kan, gelet op artikel 2.10, lid 2 en 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo, op deze grond wel worden verleend.



Welstand

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

“Het ontwerp is beoordeeld door de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit in haar vergadering van 29 augustus 2017. Die heeft het ontwerp getoetst aan de nota ruimtelijke kwaliteit, na ingewonnen advies van de voorzitter van het regieteam. Samengevat luidt het advies akkoord nu het ontwerp voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria voor gebiedsdeel Divers ten aanzien van ingrepen in het daklandschap, gevelwijzigingen, open-gesloten-verhouding in het gevelvlak, alsmede gelet op materiaalgebruik en detaillering.”

Bouwbesluit

Constructieve veiligheid

De activiteit is door de constructeur van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de constructieve veiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Bouwfysica

De activiteit is door de bouwfysicus van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de bouwfysische voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning.

Overige

De activiteit is door de planbeoordelaar van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de overige voorschriften van het Bouwbesluit 2012. De planbeoordelaar heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Bouwverordening

Parkeren

De activiteit is door de adviseur parkeervoorzieningen van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer getoetst aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening inzake parkeren. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. Het advies luidt als volgt:

“De Haarlemse bouwverordening (art. 2.5.30 lid 1) verlangt dat: indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet 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 bouwverordening.



Het bouwplan betreft de transformatie van kantoorpand naar 111 appartementen en 301 m² commerciële ruimtes. Op basis van de gemeentelijke parkeernormen geldt een benodigde parkeercapaciteit van 158 parkeerplaatsen (zonder dubbelgebruik). Ondergronds is een parkeergarage met 108 parkeerplaatsen voorzien.

Bureau Spark heeft de behoefte aan parkeerplaatsen voor het bouwplan geanalyseerd. Langs drie verschillende invalshoeken wordt aangetoond waarom zou mogen worden afgeweken van de standaard parkeernormen uit de Haarlemse bouwverordening. Met deze benaderingen wordt aangetoond dat het hanteren van een iets lagere parkeernorm redelijk is. In de inleiding op de tabel parkeernormen is in het beleid vastgelegd dat per bouwplan maatwerk en een individuele beoordeling mogelijk is. Daarvoor is een goede onderbouwing nodig. Deze onderbouwing is door het rapport van Spark geleverd. Buiten beoordeling is gebleven de mobiliteitsmaatregelen zoals beschreven in hoofdstuk 3.4, omdat er op grond van de in de hoofdstukken 3.1 t/m 3.3 al voldoende onderbouwing wordt geleverd waarom de 108 bestaande parkeerplaatsen volstaan."

Bodem

De activiteit is door de adviseur bodem van de afdeling Milieu, bureau Bodem getoetst aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening inzake bodem. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. Het advies luidt als volgt:

"Op basis van het aanwezige, door een gecertificeerd bureau opgesteld, bodemonderzoeksrapport is geconcludeerd dat er ter plaatse van het bouwwerk geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Uitgestelde inwerkingtreding (artikel 6.2c, eerste lid, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) is daarom niet aan de orde. Afdeling Bodem is akkoord met het afgeven van de omgevingsvergunning."

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.



Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Onder verwijzing naar de toets aan het bestemmingsplan "Schalkwijk Midden" die staat beschreven bij de overwegingen van de activiteit bouwen van deze beschikking merken wij op dat de aangevraagde bouwactiviteit in strijd is met de bestemming "Gemengd - 5", artikel 5 van de bij dit bestemmingsplan behorende voorschriften.

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. Er zou namelijk gebruik gemaakt moeten worden van Bor, bijlage II, artikel 4 lid 1 (optopping) gecombineerd met lid 9 (functiewijziging). Volgens artikel 5 lid 1 sub c is toename van het aantal woningen niet van toepassing op artikel 4 lid 9. Echter, het toevoegen van woningen vindt ook plaats in de optopping. Daardoor kan geen gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden in het Bor.

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

De activiteit is voorgelegd aan de afdeling Ruimtelijk Beleid, team Stedenbouw en planologie. Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Het advies luidt als volgt:

OMSCHRIJVING

Het plan voor Surinameweg 11 is het eerste transformatieplan binnen Schalkwijk-Midden. Voor het gebied Schalkwijk Midden gelden transformatieafspraken die vastgelegd zijn met raadsbesluit 2017 / 238496 "Ontwikkeld kader Schalkwijk Midden".

Deze afspraken zijn in overleg met de eigenaren tot stand gekomen. Hierin is vastgelegd dat de bouwplannen onderstaande onderdelen beoordeeld worden.

- *Past bouwplan bij de nieuwe identiteit zoals vastgelegd in het manifest*
- *Voldoet voorgesteld initiatief aan de plotregels*
- *Voldoet bouwplan aan een goede ruimtelijke ordening*
- *Past bouwplan bij het handboek van bureau ZUS*

BEOORDELING

Haarlem streeft naar een duurzaam, hoogwaardig stedelijk (woon)milieu. De Nota Ruimtelijke kwaliteit vormt de basis voor het kwaliteitsbeleid van Haarlem. De hoofdlijnen van het beleid zijn vervat in de 10 Gouden Regels. Het kantoorgebouw ligt in een monofunctioneel kantorengedebied welke onderdeel uitmaakt van het deel: Stad in transformatie. Daarbij hoort de Amerikaweg tot een lange lijn waarvoor een bijzonder regie geldt.



Haarlem

11

De bestaande kwaliteit van het gebied is op dit moment beperkt; het gebied wordt gekarakteriseerd door monofunctionele gebouwen van wisselende kwaliteit en een openbare ruimte die wordt gedomineerd door asfalt en geparkeerde auto's. Met het handboek van ZUS wordt een nieuw beeldmerk gecreëerd, een stedelijk landschap waarbinnen zich een diversiteit aan gebouwen bevindt.

Bij de ontwikkeling van de kavels is een minimale floor space index (FSI) als randvoorwaarde meegegeven. Bij Surinameweg is ervoor gekozen de gewenste dichtheid te realiseren door het toevoegen van een extra woonlaag bovenop het gebouw. In deze extra bouwlaag worden 12 appartementen gerealiseerd. Het gebouwvolume zal met ca. 5.000 m³ (1500m² BVO) uitgebreid worden. Deze keuze wordt als positief beoordeeld aangezien hier op maaiveld ruimte ontstaat om het groene landschap te realiseren.

Voor een goede ruimtelijke ontwikkeling is het noodzakelijk om rekening te houden met afstanden, privacy en bezonning van de omliggende kavels. De voorgestelde ontwikkeling houdt in stedenbouwkundig opzicht voldoende rekening met de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

PLANOLOGIE

Het leegstaande kantoor wordt getransformeerd naar 111 appartementen (waarvan 8 atelierwoningen) en 375 m² commerciële/vergader ruimte. De commerciële ruimte, vergaderruimtes en het dakterras worden voorzien met WIFI en wandcontactdozen. Op het dakterras worden picknicktafels en zitbanken geplaatst waar bewoners en externen kunnen verblijven en werken.

Economie

Transformatie van het leegstaande verouderde kantoorpand is vanuit economisch oogpunt niet bezwaarlijk. Behoud van werkfuncties in het gebied is wel belangrijk. In totaal moeten in Schalkwijk Midden 750 arbeidsplaatsenvoorzieningen gerealiseerd worden. De verdeling van dit aantal naar eigenaar is vastgelegd in de plotregels. Voor Surinameweg 11 moeten 61 arbeidsplaatsenvoorzieningen gerealiseerd worden. In de plotregels is ook vastgelegd hoe de arbeidsplaatsenvoorzieningen berekend kunnen worden.

In dit bouwplan wordt 301 m² commerciële- en vergaderruimte gerealiseerd. Dit komt overeen met 57 arbeidsplaatsen. De 8 atelierwoningen tellen ook mee als arbeidsplaats. In totaal worden 65 arbeidsplaatsen gerealiseerd. Er hoeft niet gecompenseerd te worden.

Woningdifferentiatie

Omzetting van kantoorfunctie naar woningbouw is positief. Toevoeging van woningen op deze plek in Schalkwijk is goed voor de leefbaarheid en veiligheid van het gebied. Ook komt dit tegemoet aan de grote woningvraag in Haarlem. Voor Schalkwijk is het vanuit uitgangspunt woningdifferentiatie gewenst om maximaal 30% van de woning toevoegingen in de categorie sociale huur te doen. Dit bouwplan realiseert 26 (23%) van de woningen in het sociale segment. Haarlem heeft een nieuwe woonvisie, in het kader van deze woonvisie wordt gevraagd om 70% van deze 26 woningen (= 18 woningen) onder de afstopsgrens te verhuren.



Haarlem

12

Dat is afhankelijk van de grootte van de huishoudens onder € 586,68 voor een en tweepersoonshuishoudens en € 628,76 voor huishoudens vanaf 3 personen.

Niet alle woningen zijn groter dan 60m². Belangrijke voorwaarde van de plotregels is dat de kleinere woningen wel schakelbaar zijn om de toekomstbestendigheid van de woningen te bewaken. Deze kleinere woningen in dit bouwplan zijn schakelbaar.

Parkeren en ontsluiting (fiets en auto)

De parkeergarage en wijze van ontsluiting blijven vooralsnog gelijk, al krijgt de Antillenweg een ander karakter door het wijzigen van de weg naar een pad in het groene boslandschap. Voor de tijdelijke afwijking is dit akkoord. Na verplaatsing van het benzinestation aan de Europaweg is het gewenst dat het autoverkeer via de Europaweg het gebied verlaat. Deze gewenste eindsituatie is opgenomen in het handboek inrichtingsplan Openbare ruimte. De ondergrondse parkeervoorziening wordt ontsloten via de Europaweg, tussen de Surinameweg 2 en 4 door. De parkeervoorzieningen zijn voorzien in de reeds bestaande parkeerkelder. Een reserveparkeervoorziening is voorzien op maaiveld.

De fiets-parkeerplekken worden tevens voorzien in de bestaande garage en in het inrichtingsplan; totaal 153. En in de buitenruimte is rekening gehouden met aantal fietsparkeerplaatsen voor bezoekers in de buitenruimte

Duurzaamheid

Doelstelling is Haarlem Klimaat neutraal in 2030. Duurzame ontwikkeling is één van de speerpunten van gemeentelijk beleid. De praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw geeft de uitwerking aan de uitgangspunten van het milieuprogramma.

Het voormalige UWV gebouw stamt uit de laat jaren tachtig. Het gebouw dat dateert uit de laat tachtiger jaren heeft een inhaalslag te maken met betrekking tot energiezuinig gebruik. Het gebouw zal volledig gestript worden. Naast het slopen van het interieur (systeemwanden en plafonds) zullen alle gebouwgebonden installaties zoals luchtbehandeling en collectieve warmtebronnen worden gesloopt en afgevoerd. Doelstelling van initiatiefnemer is dat alle appartementen gerealiseerd worden met een energie-index lager dan 1.20, voorheen het label A. Om een energie-index <1.2 te behalen dienen er diverse bouwkundige en installatietechnische voorzieningen in het gebouw geïntegreerd te worden. Gekozen wordt dan ook voor (waar mogelijk) hoogwaardige, duurzame materialen en installaties. De huidige technische installaties zullen in zijn geheel vervangen worden door nieuwe energiezuinige installaties, dan wel aanpassingen ondergaan.

Vooralsnog heeft initiatiefnemer ten gevolge van de appartementen en commerciële ruimte warmtepompen opgenomen in het afbouwprogramma. Het plan voorziet in realisatie van elektrische laadpaal in de parkeergarage.

Milieu onderzoeken

De onderzoeken zijn beoordeeld door de specialisten van de afdeling Milieu en Milieudienst IJmond en diverse adviseurs bij gemeente Haarlem



- *geluid: Woningen zijn geluidgevoelige bestemming in de zin van de Wet geluidhinder. Conclusies uit het onderzoek en toets aan besluit hogere waarden zijn akkoord.*
- *bodem: Er vinden geen graafwerkzaamheden plaats ten behoeve van de functiewijziging. Het betreft uitsluitend een in pandige functiewijziging en optopping van bestaand gebouw. De bodemkwaliteit voor de bestaande functies is ook acceptabel voor de beoogde woonfunctie. Voor de aanleg van het landschap is dit wel relevant. Als er grond moet worden aangebracht, dan moet die toepassingskwaliteit voldoen aan het grondstromenbeleid. Voor grondverzet geldt het Haarlems grondstromenbeleid vastgesteld in Nota bodembeheer 5-9-2013, BBV nr: STZ/MIL 2013/232071).*
- *luchtkwaliteit: De grenswaarden worden ruimschoots gerespecteerd. Conclusies uit het onderzoek zijn akkoord*
- *externe veiligheid: In de nabijheid van het bouwplan ligt een hogedruk aardgasleiding. Bovendien vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de Amerikaweg (de bevoorrading van het LPG-tankstation Tankenstein nabij de Engelandlaan). Het college heeft op 23 januari 2018 de verantwoording van het groepsrisico vastgesteld en verbindt deze aan de ontwerp-omgevingsvergunning*
- *Milieuzonering; op een afstand van ruim 100 m van de projectlocatie ligt aan de Europaweg een tankstation. Voorts bevindt zich aan de Amerikaweg een (onbemand) tankstation. Het gaat om stations zonder LPG. De afstand tussen dit tankstation en de projectlocatie bedraagt ca 40 m. Op een afstand van ca 150 m bevindt zich een ziekenhuis. Benzineservicestations zonder LPG vallen onder categorie B en ziekenhuizen vallen in categorie 2. De richtafstand tot gevoelige functies in een rustige woonwijk is 30 m. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.*
- *Flora en fauna: ontheffing in het kader van wet natuurbescherming is niet nodig.*
- *Archeologie: op basis van archeologisch beleid kan geconcludeerd worden dat archeologie geen rol speelt.*
- *Watertoets: Er is geen compensatie nodig. Advies Hoogheemraadschap Rijnland positief.*

Buitenruimte

Door Zus (Zones Urbanes Sensibles) is een ontwerp voor de buitenruimte opgesteld. In dit ontwerp wordt uitgegaan van het behoud van de bestaande bomen en een inrichting die aansluit bij het bestaande groen in de omgeving. Bij het ontwerp van de buitenruimte zijn natuurlijke, ronde vormen het uitgangspunt. De bestaande parkeerplaatsen zijn opgeheven en de auto's zijn uit het beeld. Er worden een aantal nieuwe bomen aangeplant. Het profiel van de Surinameweg wordt vloeiend gemaakt door hier groenperken te realiseren. De nu nog afgesloten ruimte zal openbaar gemaakt worden zodat er aan de zuidzijde een loopverbinding ontstaat tussen de Surinameweg en de Amerikaweg. Deze gaat tussen nieuw aan te leggen groenperken door. Er komt een onderdoorgang waardoor de massa doorbroken, de openbare ruimte beter toegankelijk wordt en er een visuele verbinding ontstaat tussen de Surinameweg en de Amerikaweg. Het plan voorziet in



Haarlem

14

speel- en zitmeubilair. Er worden kleurige bomen toegevoegd als extra laag aan de bestaande bomen. Het plot draagt ook bij aan de te realiseren pleinruimte (446 m²). In het stadsbos moeten voldoende voorzieningen aanwezig zijn voor flora en fauna. Wenselijk is om aan het gebouw en in de buitenruimte nestruimte voor vleermuizen, mussen en gierzwaluwen te realiseren.

Bekend is dat op de oostelijke helft van het kleine braakliggende veldje recht tegenover het pompstation van Total express een unieke biotoop heeft. Verstoring van dit gebied is ongewenst; opslag van bouw materiaal is niet toegestaan. De betonnen afscheidingsrand tussen perceel Surinameweg 11 en ecologische zone moet gehandhaafd blijven.

In het kader van de externe veiligheid is een verantwoording van het groepsrisico opgesteld. Deze dient hier, voor zover nodig, als herhaald en ingelast te worden beschouwd. Uit de verantwoording blijkt dat wij geen aanleiding zien om de omgevingsvergunning vanuit het oogpunt van externe veiligheid te weigeren.

CONCLUSIE

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



BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 4 juli 2017;
1602_berekeningen ventilatie_08-06-2017
1602_brief luchtstroming parkeerkelder_27-07-2017
1602_PvE_installaties_08-06-2017
1602_tekening luchtstroming parkeerkelder
1620P_Bouwbesluittoets bouwnummer 013 type C_03-07-2017
1620P_Bouwbesluittoets bouwnummer 016 atelierwoning_03-06-2017
1620P_Bouwbesluittoets bouwnummer 109 type B2_03-07-2017
1620P_Bouwbesluittoets bouwnummer 113 type C_03-07-2017
1620P_Bouwbesluittoets bouwnummer 120 type F_03-07-2017
1620P_Bouwbesluittoets bouwnummer 505 penthouse_03-07-2017
1620P_Bouwbesluittoets bouwnummer 509 penthouse_03-07-2017
1620P_Bouwbesluittoets_03-07-2017
A0-05_kelder installaties_10-10-2017
BT000_situatie bestaand_03-07-2017
BT100_plattegrond begane grond bestaand_03-07-2017
BT110_plattegrond 1e verdieping bestaand_03-07-2017
BT120_plattegrond 2e verdieping bestaand_03-07-2017
BT130_plattegrond 3e verdieping bestaand_03-07-2017
BT140_plattegrond 4e verdieping bestaand_03-07-2017
BT150_plattegrond dak bestaand_03-07-2017
BT1K1_plattegrond kelder bestaand_03-07-2017
BT200_oostgevel bestaand_03-07-2017
BT210_westgevel bestaand_03-07-2017
BT220_zuidgevel bestaand_03-07-2017
BT300_doorsnede AA bestaand_03-07-2017
BT310_doorsnede CC bestaand_03-07-2017
D001_situatie nieuw_03-07-2017
D100_plattegrond begane grond nieuw_28-07-2017
D110_plattegrond 1e verdieping nieuw_28-07-2017
D120_plattegrond 2e verdieping nieuw_28-07-2017
D130_plattegrond 3e verdieping nieuw_28-07-2017
D140_plattegrond 4e verdieping nieuw_28-07-2017
D150_plattegrond 5e verdieping nieuw_28-07-2017
D160_plattegrond dak (met dakterras) nieuw_28-07-2017
D1K1_kelder_28-07-2017
D200_gevels nieuw_28-07-2017
D300_Doorsnede A_28-07-2017
D301_Doorsneden B-C_28-07-2017



Haarlem

16

D400_Overzicht details_28-07-2017
D410_Opbouw metal stud wanden
D450_details horizontaal_03-07-2017
D460_details vertikaal_03-07-2017
D465_details vertikaal bestaand_28-07-2017
D900_begane grond-bouwbesluit_03-07-2017
D910_1e verdieping-bouwbesluit_03-07-2017
D920_2e verdieping-bouwbesluit_03-07-2017
D930_3e verdieping-bouwbesluit_03-07-2017
D940_4e verdieping-bouwbesluit_03-07-2017
D950_5everdieping-bouwbesluit_03-07-2017
D9K1_kelder-bouwbesluit_03-07-2017
document Welstand 28-08-2017
GRO 01517-14551-13_rapport windklimaat_04-09-2017
GRO 173454_rapport externe veiligheid_04-12-2017
GRO 173494_rapport verantwoording groepsrisico_04-12-2017
GRO berekening arbeidsplaatsvoorzieningen_23-06-2017
GRO bijlage 1a-akoestisch onderzoek Wet geluidhinder_11-04-2017
GRO bijlage 1b-akoestisch onderzoek geluidwering gevel_23-06-2017
GRO bijlage 2-luchtkwaliteitsonderzoek_24-04-2017
GRO bijlage 3-bodemonderzoek_30-03-2017
GRO bijlage 4-brandveiligheidsconcept_15-06-2017
GRO bijlage 5-zonnestudie_01-02-2017
GRO bijlage 6-notitie flora-fauna_15-05-2017
GRO bijlage 7-groentoets_18-04-2017
GRO bijlage 8-analyse parkeerbehoefte_27-07-2017
GRO bijlage 9a-Asbestinventarisatie_05-02-2014
GRO bijlage 9b-Asbestinvent_type A-B_05-09-2016
GRO bijlage 10-ZUS_oktober 2017
GRO duurzaamheid energie-index_23-06-2017
GRO Ruimtelijke onderbouwing Surinameweg 11_wijziging 26-09-2017
Verantwoording groepsrisico Surinameweg 11_23-01-2018
GRO erratum op rapportages externe veiligheid Surinameweg 11_12-12-2017
Kleur-enafwerkstaat_04-07-2017
MEMO brandveiligheidsvoorzieningen
MM16243_B-0001_constructieschema 5e verdiepingvloer_30-06-2017
MM16243_B-0002_constructieschema dak laag_30-06-2017
MM16243_B-0003_constructieschema dak hoog_30-06-2017
MM16243_B-0004_constructieschema doorsnede_30-06-2017
MM16243_Rap-001_constructieve uitgangspunten_29-06-2017
oppervlaktestaat_04-07-2017
ZUS_TO-001a parkeren_20-09-2017

Collegebesluit

Onderwerp Ontwerp-omgevingsvergunning Surinameweg 11	
Nummer	2017/606892
Portefeuillehouder	Spijk, J.K.N. van
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	VTH
Auteur	Heusden-Verhoef, A.F. van
Telefoonnummer	023-5113770
Email	a.v.heusden@haarlem.nl
Kernboodschap	Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen en uitbreiden van het kantoorpand aan Surinameweg 11. Daarbij wordt het gebruik van het pand, dat al langdurig leegstaat, gedeeltelijk gewijzigd naar wonen. Voor het overige worden er commerciële functies gerealiseerd. Het bouwplan is in overeenstemming met het ontwikkelkader Schalkwijk-Midden, dat op 20 juli 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het college besluit daarom de ontwerp-omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van de kantoorruimte tot woningen aan Surinameweg 11 ter inzage te leggen.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit overeenkomstig de tussen college en raad gemaakte afspraken ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	- Vaststellen-overeenkomst-Ontwikkelstrategie-Schalkwijk-Midden (2017/274494) collegebesluit 20 juni 2017 - Vaststellen-aanvullingen-op-overeenkomst-Ontwikkelstrategie-Schalkwijk-Midden (2017/425222) collegebesluit 27 september 2017 - Vaststellen-ontwikkelkader-Schalkwijk-Midden (2017/238496) zoals vastgesteld in de raad van 20 juli 2017 - Vaststellen anterieure overeenkomst Certitudo Property XV B.V. (plot 5 Schalkwijk-Midden (2017/487064), collegebesluit van 21 november 2017

Besluit College d.d. 23 januari 2018	1. Het college legt de ontwerp-omgevingsvergunning voor de transformatie van het kantoorpand aan Surinameweg 11 naar 111 appartementen en commerciële ruimten en het optoppen met één bouwlaag ter inzage; 2. Het college stemt in met de goede ruimtelijke onderbouwing en verbindt deze aan de ontwerp-omgevingsvergunning; 3. Het college stelt de verantwoording van het groepsrisico vast en verbindt deze aan de ontwerp-omgevingsvergunning; 4. Het college mandateert het hoofd van de afdeling VTH om de omgevingsvergunning na afloop van de inzage termijn te verlenen, indien er geen zienswijzen zijn ingediend. de secretaris, de burgemeester,
---	--

1. Inleiding

Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen en uitbreiden van het kantoorpand aan Surinameweg 11. Daarbij wordt het gebruik van het pand gedeeltelijk gewijzigd naar wonen. Voor het overige worden er commerciële functies gerealiseerd. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan “Schalkwijk Midden”. Medewerking aan het bouwplan is alleen mogelijk met toepassing van een uitgebreide procedure.

2. Besluitpunten college

1. Het college legt de ontwerp-omgevingsvergunning voor de transformatie van het kantoorpand aan Surinameweg 11 naar 111 appartementen en commerciële ruimten en het optoppen met één bouwlaag ter inzage;
2. Het college stemt in met de goede ruimtelijke onderbouwing en verbindt deze aan de ontwerp-omgevingsvergunning;
3. Het college stelt de verantwoording van het groepsrisico vast en verbindt deze aan de ontwerp-omgevingsvergunning;
4. Het college mandateert het hoofd van de afdeling VTH om de omgevingsvergunning na afloop van de inzage termijn te verlenen, indien er geen zienswijzen zijn ingediend.

3. Beoogd resultaat

Het juridisch planologisch mogelijk maken van de transformatie van het kantoorpand aan Surinameweg 11 naar 111 appartementen en commerciële ruimten en het optoppen met één bouwlaag

4. Argumenten

1. Het bouwplan is in overeenstemming met het ontwikkelkader Schalkwijk-Midden

De gemeenteraad heeft op 20 juli 2017 het ontwikkelkader voor Schalkwijk-Midden vastgesteld. In dit gebied zijn van oudsher kantoor- en andere werkfuncties gevestigd, maar de gebouwen zijn in de afgelopen periode in toenemende mate leeg komen te staan. In samenspraak met de eigenaren en overige belanghebbenden is daarom gezocht naar een goede invulling van het gebied. Dit heeft geleid tot het ontwikkelkader Schalkwijk-Midden, welk kader de basis vormt voor de ontwikkeling van het gebied naar een samenhangend en aansprekend woon-werkgebied. De herontwikkeling van het gebied zal zowel plaatsvinden door transformatie van bestaande panden als door sloop-nieuwbouw.

De manier waarop de ambities worden gerealiseerd, zijn in het kader vertaald in plotregels en een bijbehorende kaart, de plotregelkaart. Het bouwplan voor Surinameweg 11 valt binnen plot 5 en is getoetst aan de plotregels en de plotregelkaart. Het bouwplan is hiermee in overeenstemming en past daarmee binnen het door de gemeenteraad vastgesteld ruimtelijk kader voor dit gebied.

2. Het bouwplan berust op een goede ruimtelijke onderbouwing

Bij het bouwplan is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Uit deze onderbouwing blijkt dat met de ruimtelijk relevante aspecten rekening is gehouden en dat zich geen belemmeringen voordoen.

3. Het bouwplan is vanuit planologisch oogpunt gewenst

Het leegstaande kantoor wordt getransformeerd naar 111 appartementen en 375 m² commerciële/ vergader ruimte. Transformatie van het leegstaande verouderde kantoorpand is vanuit economisch oogpunt niet bezwaarlijk. Behoud van werkfuncties in het gebied is wel belangrijk. In het bouwplan wordt voorzien in een juiste verdeling tussen werkfuncties en woonfunctie. Toevoeging van woningen op deze plek in Schalkwijk is goed voor de leefbaarheid en veiligheid van het gebied. Ook komt dit tegemoet aan de grote woningvraag in Haarlem. Voor Schalkwijk is het vanuit uitgangspunt woningdifferentiatie gewenst om maximaal 30% van de woning toevoegingen in de categorie sociale huur te doen. In dit bouwplan wordt 23 % van de woningen voorzien in het sociale segment. Het bouwplan is daarmee vanuit planologisch oogpunt gewenst.

4. Het bouwplan voorziet in maatregelen ter bevordering van duurzaamheid

Doelstelling is Haarlem Klimaat neutraal in 2030. Duurzame ontwikkeling is één van de speerpunten van gemeentelijk beleid. De praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw geeft de uitwerking aan de uitgangspunten van het milieuprogramma. Het gebouw stamt uit de laat jaren tachtig en heeft een inhaalslag te maken met betrekking tot energiezuinig gebruik. Doelstelling van initiatiefnemer is dat alle appartementen gerealiseerd worden met een energie-index lager dan 1.20. Om dit te bereiken worden dak, begane grond en gevels geïsoleerd en bestaande beglazing vervangen door HR++-beglazing. De huidige technische installaties zullen in zijn geheel vervangen worden door nieuwe energiezuinige installaties, dan wel aanpassingen ondergaan. Daarnaast voorziet het bouwplan in realisatie van elektrische laadpaal in de parkeergarage. Omdat er geen sprake is van nieuwbouw maar van transformatie van bestaande bouw, geldt hier als norm niet aardgasvrij bouwen. Dat neemt niet weg dat in het bouwplan wordt ingezet op het terugdringen van het gasverbruik. Dit gebeurt onder meer door de verwarming van de appartementen door warmtepompen of een ander elektrisch gedreven warmtesysteem plaats te laten vinden. Het bouwplan zet daarmee waar mogelijk in op duurzaamheid.

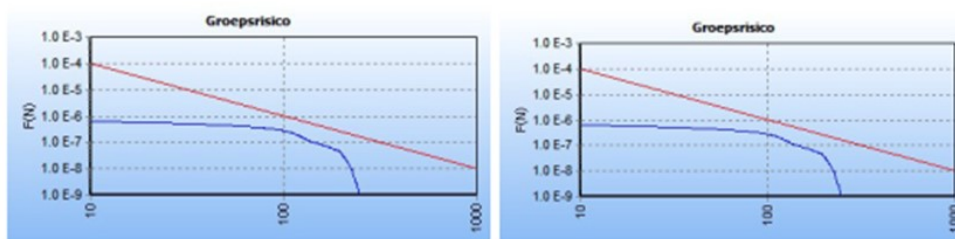
5. Het bouwplan is vanuit het oogpunt van welstand aanvaardbaar

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) heeft positief geadviseerd over het bouwplan. Omdat het advies deugdelijk is gemotiveerd en deugdelijk tot stand is gekomen, nemen wij het advies over, zodat het bouwplan naar ons oordeel voldoet aan redelijke eisen van welstand.

6. Het bouwplan is vanuit het oogpunt van externe veiligheid verantwoord

In de nabijheid van het bouwplan ligt een hogedruk aardgasleiding. Bovendien vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de Amerikaweg (de bevoorrading van het LPG-tankstation Tankenstein nabij de Engellandlaan). Het college heeft daarom een verantwoordingsplicht: de risico's zijn weliswaar zeer klein, maar bij een calamiteit zijn de gevolgen voor de in gebied aanwezige personen groot.

Uit de onderzoeken blijkt dat het risico in de nieuwe situatie ten opzichte van de bestaande situatie niet wijzigt, zie hiervoor onderstaande tabellen. Ter toelichting hierop het volgende. In de regelgeving wordt uitgegaan van de oriëntatiewaarde. Dit is de rode lijn in de tabellen. Het groepsrisico wordt weergegeven door de blauwe lijn. Zoals uit de tabellen blijkt, blijft het groepsrisico ten opzichte van de oriëntatiewaarde gelijk. Wel vindt een verschuiving van het risico plaats, aangezien er overdag gemiddeld 884 mensen minder in het gebouw aanwezig zullen zijn en 's nachts 296 mensen meer.



Figuur 3. Groepsrisico huidig (links) en toekomstig (rechts)

Mede in overleg met de aanvrager, de Omgevingsdienst IJmond en de Veiligheidsregio Kennemerland, is ingezet op maatregelen om de risico's zoveel mogelijk te beperken. Deze maatregelen zijn van bouwkundige, installatietechnische en organisatorische aard. Zo zullen de nodige brandwerende maatregelen worden getroffen aan de nieuwe geveldelen om de kans op bezwijken bij brand te minimaliseren. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden van de VRK. In de verantwoording van het groepsrisico wordt hier nader op ingegaan. Verder zal vanzelfsprekend ten allen tijde in een bluswatervoorziening worden voorzien. Gelet hierop en gelet op het gestelde in de verantwoording van het groepsrisico vindt het college het bouwplan vanuit het oogpunt van externe veiligheid verantwoord. Omdat de omvang van het groepsrisico niet wijzigt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden, is er, ook landelijk gezien, geen sprake van een uitzonderlijke situatie. De volledige verantwoording van het groepsrisico is als bijlage bij deze nota gevoegd.

7. *Er is geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk*
Omdat het plan in overeenstemming is met het door de gemeenteraad vastgestelde Ontwikkelkader Schalkwijk-Midden, past de aanvraag binnen de door de gemeenteraad vastgestelde categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

5. Risico's en kanttekeningen

1. *Er kunnen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning. Als dit het geval is, vindt een heroverweging plaats*

Nadat de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage is gelegd, kunnen hier zienswijzen tegen worden ingediend. Indien dit het geval is, vindt een heroverweging plaats en zal de commissie Ontwikkeling in het kader van deze heroverweging om advies worden gevraagd.

2. *Het bouwplan loopt vooruit op de overige ontwikkelingen in het gebied. De gewenste eindsituatie zal daarom in een later stadium worden gerealiseerd*

Er is sprake van meerdere eigenaren in het gebied. De herontwikkeling van het gebied zal daarom gefaseerd worden uitgevoerd. De gewenste afwikkeling van het verkeer via de Europaweg kan daarom op dit moment nog niet worden gerealiseerd, omdat hiervoor aanvullende maatregelen als het verplaatsen van het benzinestation nodig zijn. De verkeersafwikkeling vindt daarom voorlopig plaats via de Antillenweg. Deze situatie is aanvaardbaar.

6. Uitvoering

De ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken worden de dag na publicatie gedurende zes weken ter inzage gelegd. Publicatie vindt plaats door een elektronische kennisgeving in het GVOP en de Staatscourant; Tijdens de termijn van de terinzagelegging kan iedereen een zienswijze indienen. Eventuele zienswijzen zullen bij het nemen van het definitieve besluit worden betrokken.

7. Bijlagen

Bij deze nota zijn de volgende stukken gevoegd:

- A. Ontwerp-omgevingsvergunning
- B. Ruimtelijke onderbouwing
- C. Verantwoording van het groepsrisico