

Omgevingsvergunning Surinameweg 8A 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 met het identificatienummer NL.IMRO.0392.OV9120022-va01 hebben verleend voor het onderstaande project.

Project

Er is onder nummer 2019-10922 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 131 appartementen en voor commerciële ruimten op het perceel Surinameweg 8 A te Haarlem (toekomstige adressen Europaweg 1301 t/m 1561 en Sabapad 1 t/m 5) . De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op de activiteiten bouwen, handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en uitweg.

Ter inzage

De omgevingsvergunning en de bijbehorende relevante stukken liggen vanaf dinsdag 8 september 2020 tot en met dinsdag 19 oktober 2020 ter inzage.

Gezien de maatregelen die momenteel van kracht zijn tegen het verspreiden van het coronavirus (COVID-19), raden wij u sterk aan om de stukken in te zien op ruimtelijkeplannen.nl of per mail op te vragen. U kunt de omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken opvragen via bedrijven-omgeving@haarlem.nl. De omgevingsvergunning is daarnaast vanaf 8 september 2020 te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl. Als u meer informatie nodig heeft, kunt u hiervoor bellen naar het telefoonnummer 14 023.

Bent u hiertoe niet in staat, dan kunt u de omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken uitsluitend op afspraak komen inzien. Dit kan van maandag tot en met vrijdag tussen 11.00 en 16.00 uur en op donderdag tussen 11.00 en 20.00 uur in de publiekshal in de Raakspoort, Zijlvest 39, 2011 VB te Haarlem (hoek Zijlvest/Raaks). U kunt een afspraak maken via de website www.haarlem.nl of telefoonnummer 14023.

Wij adviseren u bij het opvragen van stukken of het maken van een afspraak rekening te houden met de termijn waarbinnen beroep kan worden ingediend.

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

Besluit vaststelling hogere waarden Europaweg 1301 t/m 1561 en Sabapad 1 t/m 5 te Haarlem

Burgemeester en wethouders van Haarlem hebben op grond van de artikelen 82, 83 en 110a van de Wet geluidhinder en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht besloten over te gaan tot vaststelling van hogere waarden dan de in de Wet geluidhinder genoemde voorkeursgrenswaarden voor de geluidsbelasting op de gevels van de adressen Europaweg 1301 t/m 1561 en Sabapad 1 t/m 5.

Ter inzage

Het besluit ligt met het daarbij behorende stuk met ingang vanaf dinsdag 8 september 2020 tot en met dinsdag 19 oktober 2020 ter inzage.

Gezien de maatregelen die momenteel van kracht zijn tegen het verspreiden van het coronavirus (COVID-19), raden wij u sterk aan om de stukken per mail op te vragen. U kunt het besluit en het bijbehorende stuk opvragen via bedrijven-omgeving@haarlem.nl.

Bent u hiertoe niet in staat, dan kunt u het besluit en het bijbehorende stuk uitsluitend op afspraak komen inzien. Dit kan van maandag tot en met vrijdag tussen 11.00 en 16.00 uur en op donderdag tussen 11.00 en 20.00 uur in de publiekshal in de Raakspoort, Zijlvest 39, 2011 VB te Haarlem (hoek Zijlvest/Raaks). U kunt een afspraak maken via de website www.haarlem.nl of telefoonnummer 14023.

Wij adviseren u bij het opvragen van stukken of het maken van een afspraak rekening te houden met de termijn waarbinnen beroep kan worden ingediend.

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.



Datum 1 september 2020
Ons kenmerk 2019-10922
Bijlage(n) 1. Procedureel;
2. Voorschriften;
3. Overwegingen;
4. Stukken behorende bij dit besluit.

Onderwerp: Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 19 december 2019 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 131 appartementen en commerciële ruimten op het perceel Europaweg 1301 t/m 1561, Surinamepad 91, 93 en Sabapad 1 t/m 7 in Haarlem (voormalig Surinameweg 8 A) in Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2019-10922.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10, 2.12, 2.18, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), besloten de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de voorschriften, overwegingen en de bij dit besluit behorende stukken als bedoeld in respectievelijk bijlage 2, 3 en 4, deel uitmaken van dit besluit. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende 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 maken en hebben of het veranderen van een uitweg of het veranderen van het gebruik van een uitweg (verder te noemen **activiteit uitweg**).

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder a, c, en de activiteit als genoemd in artikel 2.2, lid 1, onder e, 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";



- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1 Wabo om met gebruik making van artikel 3.2.4 af te wijken van artikel 3.2.1 van de regels van het geldende bestemmingsplan “Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018”.

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;
- middels metingen/berekeningen, moeten worden aangetoond dat de niet dragende geveldelen aan de gestelde geluidisolatie voldoen, zoals genoemd in Rapportnummer H 6538-8-RA-001 d.d. 22 augustus 2019.

Beroepsmogelijkheid en inwerkingtreding

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

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

Dit beroepschrift moet ten minste de volgende gegevens bevatten:

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

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

Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan bij de rechtbank Haarlem een voorlopige voorziening worden gevraagd.

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

Het verzoek voorlopige voorziening moet aan dezelfde eisen voldoen als het 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 beroepschrift 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

Deze brief is vanwege het Coronavirus en afspraken rond thuiswerken buiten het gemeentekantoor samengesteld. De brief is derhalve niet van een handtekening voorzien.



BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 19 december 2019 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het bouwen van 131 appartementen en commerciële ruimten.

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;
- activiteit uitweg.

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder a, c, en de activiteit als genoemd in artikel 2.2, lid 1, onder e, Wabo.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in artikel 2.4 van de Wabo zijn wij het bevoegd gezag om een besluit te nemen op uw aanvraag voor omgevingsvergunning.

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 23 mei 2020 tot en met 4 juli 2020 heeft de aanvraag, de ontwerpbeschikking 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 gebruik gemaakt.



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, voor de activiteit uitweg aan artikel 2.18, Wabo.

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



BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit 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 2019-10922;
- 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;
- Het bouwafval moet u scheiden in de volgende categorieën:
 - o als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen als bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst;
 - o teerhoudende dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - o teerhoudend asfalt;
 - o bitumineuze dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - o niet-teerhoudend asfalt;
 - o vlakglas, al dan niet met kozijn;
 - o gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - o dakgrind;
 - o armaturen;
 - o gasontladingslampen.
- 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 2019-10922;



- 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;
- Een aantal door u ingediende gegevens zijn (naar ons idee) (nog) niet volledig inhoudelijk te toetsen. Voor de bouwaanvraag hebben wij geen bezwaar tegen het constructieprincipe. De stukken worden bij de beschikking gevoegd met de opmerking "Geen bezwaar op constructieprincipe, tekening niet voor uitvoering". Uiterlijk drie weken voor aanvang dient u deze gegevens nogmaals voor uitvoering in te dienen;
- 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';
- In een later stadium zal, middels metingen/berekeningen, moeten worden aangetoond dat de niet dragende geveldelen aan de gestelde geluidisolatie voldoen. Rapportnummer H 6538-8-RA-001 d.d. 22 augustus 2019;
- Ter plaatse van de oostgevel van de appartementen 4-13 en 4-14 dienen ramen te worden gerealiseerd die niet open kunnen (dove gevel), overeenkomstig het rapport van Peutz van 13 augustus 2020, nummer H 6538-15-RA-002;
- De bouwwerkzaamheden mogen pas beginnen als de afdeling Data, Informatie en Analyse van de gemeente Haarlem de bebouwingsgrenzen op het bouwterrein heeft uitgezet (artikel 1.24 Bouwbesluit 2012). Hiervoor moet u ten minste veertien dagen voor start bouw een verzoek indienen bij de afdeling Data, Informatie en Analyse, dia@haarlem.nl, telefoonnummer 14 023;
- Er geldt geen recht op bewonersparkeervergunning alsmede het recht op de bezoekersregeling, hoe ook genaamd, voor nu en in de toekomst voor de volgende appartementen: Europaweg 1301 t/m 1561 en Sabapad 3 en 5;
- Deze bepaling zal worden opgenomen in de huur en/of koopovereenkomsten voor deze woningen. Als gevolg van het afzien van het parkeerrecht bestaat er ook geen recht op een bewoners- abonnement tegen gereduceerd tarief in een gemeentelijke parkeergarage;
- Indien bij de bodemversturende werkzaamheden alsnog zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of



sporen, dan is hij volgens de Erfgoedwet (artikel 5.10) verplicht dit direct te melden bij Onze Minister. De melding dient te gebeuren bij het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl).

- 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 via het algemene telefoonnummer 14 023 of meldpuntbodem@haarlem.nl

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Het is van belang dat risicocommunicatie plaatsvindt met de toekomstige gebruikers van het gebouw. Bij aankoop of bij het sluiten van een huurcontract dienen de gebruikers op de externe veiligheidsrisico's gewezen worden, inclusief een verwijzing naar het onderzoek. Er dient daarbij informatie te worden verstrekt over de te volgen gedragslijn bij een calamiteit ten gevolge van de aardgasleiding. Hierbij is een kettingbeding noodzakelijk, zodat ook alle latere toekomstige bewoners van de situatie op de hoogte zijn.

Aan de vergunning zal daarom de voorwaarde worden verbonden dat de volgende maatregelen moeten worden getroffen:

- In de huur- en/of koopovereenkomsten zullen de toekomstige gebruikers worden geïnformeerd over de externe veiligheidsrisico's, inclusief een verwijzing naar het onderzoek. Daarbij wordt ook informatie verstrekt over de te volgen gedragslijn in geval van een calamiteit ten gevolge van een fakkelbrand of andere externe oorzaken.
 - In de koopovereenkomsten zal middels een kettingbeding worden geregeld dat ook alle latere toekomstige gebruikers van het gebouw hier bij alle latere koop- en huurovereenkomsten op dezelfde wijze over worden geïnformeerd.
 - Dezelfde tekst zal worden opgenomen in de standaard opleveringsformulieren die bij de sleuteloverdracht aan de nieuwe gebruikers overhandigd worden. De eventuele gemachtigde die de opleveringen verzorgt, zal door de verhuurder/verkoper schriftelijk geïnstrueerd worden.
- In het ontwerp van de openbare ruimte zullen de benodigde bluswatervoorzieningen en brandkranen worden meegenomen. Het gebouw mag niet in gebruik worden genomen voordat de benodigde bluswatervoorzieningen en brandkranen zijn gerealiseerd;



- Vergunninghouder dient alle mitigerende maatregelen te treffen die in, dan wel bij de aanvraag om de omgevingsvergunning worden voorgesteld;
- Van opgetreden incidenten, waaronder verstaan worden alle gebeurtenissen waarbij onbedoeld schadelijke stoffen vrijkomen, dan wel waardoor anderszins schade aan het betrokken beschermde soorten kan worden toegebracht, dient onverwijld schriftelijk melding te worden gedaan aan afdeling, onder overlegging van alle relevante gegevens;
- De vergunninghouder dient vóór, tijdens en na de uitvoering van de werkzaamheden beschadiging van de betrokken beschermde soorten zoveel mogelijk te voorkomen dan wel te beperken en zo nodig te herstellen;
- Indien op de planlocatie bomen worden gekapt of struiken worden gerooid, dient dit buiten broedseizoen plaats te vinden. Bovendien is een ecologische schouw op de aanwezigheid van nesten aan te raden, om te voorkomen dat de Wet Natuurbescherming wordt overtreden wanneer er toch broedende vogels aanwezig zijn (ook buiten broedseizoen is het mogelijk dat vogels tot broeden komen);
- Er moet te allen tijde rekening worden gehouden met de zorgplicht (zie hiervoor ook pagina 7 van het ecologisch rapport). Dieren mogen niet (opzettelijk) worden verstoord. Wanneer tijdens de werkzaamheden dieren worden aangetroffen, dienen deze naar nabij geschikt leefgebied verplaatst te worden;
- De nieuwbouw en de omgeving hiervan dienen 'natuurinclusief' ontworpen en gebouwd te worden, bijvoorbeeld door het aanbrengen van verblijfplaatsen voor vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen en door het toevoegen van groen op daken, langs gevels en op de ruimte om de bebouwing heen;
- de parkeervakken van plot 7 (rij met de parkeervakken 41 t/m 55) moeten in de rijrichting ingepast kunnen worden;
- In het bouwplan wordt niet voorzien in de aanleg van het benodigde aantal parkeerplaatsen conform de Beleidsregels parkeernormen 2015, omdat de vergunninghouder er middels een mobiliteitsplan zorg voor zal dragen dat het autobezit door de toekomstige gebruikers en het autogebruik door de toekomstige bezoekers beperkt zal blijven. Indien het mobiliteitsplan echter niet of niet voldoende functioneert, zullen negatieve effecten voor de omgeving ontstaan. Wij verbinden aan deze vergunning daarom de volgende voorwaarden:
 - o De vergunninghouder dient daarom in een ruimtelijke reservering voor 55 parkeerplaatsen op plot 7 in het gebied te voorzien. Daarbij dient de vergunninghouder publiek- en privaatrechtelijk te borgen dat deze reservering in



stand blijft totdat door of namens het college van burgemeester en wethouders is aangegeven dat de ruimtelijke reservering komt te vervallen, dan wel dat deze reservering daadwerkelijk dient te worden omgezet in parkeerplaatsen.

- Eén jaar na ingebruikname van de woningen van plot 3 zal de Ontwikkelaar of zijn/haar plaatsvervanger voor eigen rekening een onafhankelijk en deskundig bureau inschakelen om parkeeronderzoeken uit te voeren. De uit te voeren onderzoeken geven in elk geval inzicht in het gebruik van de parkeervoorziening(en) op eigen terrein en de parkeerdruk en bezettingsgraad van de openbare parkeerplaatsen in de directe omgeving van de woningen. De aanpak, opzet en frequentie van deze parkeeronderzoeken worden vooraf in een voorstel aangeleverd aan de gemeente. Na instemming van de gemeente wordt gestart met de benodigde onderzoeken.
- De vergunninghouder is verplicht om bovenbedoelde ruimtelijke reservering op eerste aangeven van de gemeente te realiseren.
- De vergunninghouder legt bovengenoemde voorschriften bij gehele of gedeeltelijke verkoop van dit plot en/of plot 7 middels in een kettingbeding vast, totdat door of namens het college van burgemeester en wethouders is aangegeven dat dit niet meer noodzakelijk is;

Activiteit uitweg

- De vergunninghouder is verantwoordelijk voor het (laten) aanleggen van de uitweg en draagt daar de kosten van. De gemeente kan tot een maand nadat de vergunninghouder de uitweg gereed heeft gemeld, controleren of laten controleren of de uitweg volgens de voorwaarden van de vergunning is aangelegd. Dit kan er toe leiden dat de gemeente de vergunninghouder aanwijzingen geeft tot aanpassingen van de uitweg zodat deze alsnog komt te voldoen aan de voorwaarden van de vergunning;
- De vergunninghouder of degene die de uitweg aanlegt, moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Haarlem tonen;
- Schade aan personen en/of eigendommen van de gemeente en/of derden, die het gevolg is van de aanlegwerkzaamheden of van de aanwezigheid of het gebruik van de aangelegde uitweg komt voor rekening van de vergunninghouder;
- Onderhoud van de uitweg is voor rekening van de vergunninghouder. Ook schade veroorzaakt door derden moet door of in opdracht van de vergunninghouder worden hersteld. Eventueel hieruit voortkomende kosten zijn voor rekening van de vergunninghouder;
- De vergunninghouder dient er voor te zorgen dat de uitweg tijdens en na afronding van eventuele bouw- of sloopwerkzaamheden veilig en in goede staat is;



- De werkzaamheden moeten zo worden verricht dat passanten die gebruikmaken van weg, inclusief het trottoir, hiervan geen verkeersoverlast of verkeershinder ondervinden;
- Het goot- en trottoirgedeelte, gelegen ter plaatse van de uitweg, moet tijdens de aanleg van de uitweg schoon worden gehouden;
- Het werk moet zodanig worden uitgevoerd dat van de ter plaatse aanwezige gemeentelijke groenvoorziening zoveel mogelijk gespaard blijft;
- Eventuele straat-, of trottoirkolken moeten tijdens de werkzaamheden beschermd worden tegen indringen van zand, grond en puin;
- Het afvoeren of anderszins verwijderen van vrijgekomen materialen van de openbare weg is voor rekening van de vergunninghouder;
- Veranderingen of opbrekingen aan de rijweg zijn niet toegestaan, met uitzondering van eventuele kantopsluitingen;
- Maatvoering en materiaalkeuze uitrit conform materialennotitie ZUS;
- Bij het trottoir dienen tegels te worden toegepast met een dikte van 8 cm. Het halfsteens verband van de inrit dient een kwartslag gedraaid te zijn ten opzichte van het verband in het trottoir. Aan weerszijden van de inrit moeten drie rijen tegels van 4,5 cm dikte in het zelfde verband als de inrit worden gelegd;
- De kleur van de trottoirtegels moet worden aangepast aan het omliggende trottoir;
- De uitrit dient te worden aangelegd conform tekening met nummer Inritconstructie Standaard detail tekening nummer 3.3.



BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

TOETSING

Geldend bestemmingsplan 'Schalkwijk Midden'

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" met gedeeltelijk de aanduiding 'bouwvlak' en gedeeltelijk een 'maximum bouwhoogte' van 27 meter respectievelijk 4 meter. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 5 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 4' (artikel 14).

Het bouwplan is getoetst aan het bestemmingsplan en de toets luidt als volgt:

"Volgens artikel 5.1 zijn de voor 'Gemengd - 5' aangewezen gronden bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. praktijk- en atelierruimten;
- c. (zakelijke) dienstverlening;
- d. maatschappelijke doeleinden zoals een bibliotheek, buitenschoolse opvang, buurtcentrum, dierenpension, drugsopvang, educatieve voorzieningen, gezondheidszorg, jeugdupvang, justitiële inrichting, kinderdagverblijf, asielzoekerscentrum, levensbeschouwelijke voorzieningen, openbare dienstverlening, (para)medische voorzieningen, peuterspeelzaalwerk, praktijkruimte, uitvaartcentrum, verenigingsleven, welzijnsinstelling, woonzorgvoorzieningen, zorginstelling;
- e. bedrijven of bedrijfsactiviteiten toegestaan tot en met categorie B, zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst;
- ...
- g. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel en horeca in de categorie 1;
- h. aan de hoofdfunctie ondergeschikte sportactiviteiten;
- i. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, nutsvoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

5.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Gemengd - 5' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

5.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;



- b. een bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan; (27 meter)
- d. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen.

De aanvraag is een woongebouw, dat deels buiten het bouwvlak valt. Dit past niet binnen het bestemmingsplan.”

Bestemmingsplan ‘Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018’

Ook geldt ter plaatse het bestemmingsplan ‘Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018’ dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 17 mei 2018. Het bouwplan is getoetst aan het bestemmingsplan ‘Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018’ en de toets luidt als volgt:

“In artikel 3.2.1. van de voorschriften is bepaald dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken geldt dat in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein voor parkeer- of stallingsgelegenheid en laad- en losmogelijkheden overeenkomstig de 'Beleidsregels parkeernormen 2015'. De aanvraag is hiermee in strijd.”

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 5 van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan “Schalkwijk Midden”. Tevens is de aanvraag in strijd met artikel 3.2.1 van de voorschriften behorend bij bestemmingsplan ‘Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018’. 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 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:

“De vergunningaanvraag is beoordeeld door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit in haar overleg van 27 maart 2020. De commissie adviseert positief over het ontwerp gelet op inpassing in



de stedenbouwkundige structuur, massaopbouw en uiterlijke verschijningsvorm en gelet op materiaalgebruik en detaillering”

Bouwbesluit

Brandveiligheid

De activiteit is door de adviseur brandveiligheid van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de brandveiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. De VRK heeft positief geadviseerd op de aanvraag.

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, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Het advies luidt als volgt:

“Uit het Rapport MJa/MJa/ /H 6538-6-NO van Peutz blijkt dat de voorkeursgrenswaarde (48 dB) voor een deel van de gevels overschreden wordt maar niet de maximale ontheffingswaarde (63 dB). Dit betekent dat ontheffing verleend dient te worden om hier geluidgevoelige bestemmingen (woningen) te realiseren. In een later stadium zal, middels metingen/berekeningen, moeten worden aangetoond dat de niet dragende geveldelen aan de gestelde geluidisolatie voldoen. Rapportnummer H 6538-8-RA-001 d.d. 22 augustus 2019.

Het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit 2012 onder voorwaarde dat de bovenstaande opmerkingen worden uitgevoerd en volgens Peutz Rapport MJa/MJa/ /H 6538-6-NO en Rapport H 6538-8-RA-001 en Rapport H 6538-11-RA-001 d.d. 13 december 2019 wordt gebouwd.” De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Gelijkwaardigheid fietsparkeren

Op grond van artikelen 4.30 t/m 4.32 van het Bouwbesluit moet een te bouwen woonfunctie, met een gebruiksoppervlakte groter dan 50 m² beschikken over een niet-gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte (buitenberging) om fietsen of scootmobielen beschermd tegen weer en wind te kunnen opbergen. Om hiervan af te wijken moet een gelijkwaardige oplossing worden geboden. Deze oplossing moet voldoen aan de voorwaarden en kwaliteitseisen zoals genoemd in de ‘Beleidsregel bergingen nieuwe woongebouwen Haarlem 2018’.



Het bouwplan realiseert 131 woningen en voorziet in 426 fietsparkeerplaatsen in de gemeenschappelijke berging. De berging biedt daarnaast 30 m² ruimte voor scootmobielen. Met de notitie Gemeenschappelijke fietsenstalling van 8 april 2020 is aangetoond dat een gelijkwaardige oplossing wordt geboden ten aanzien van het stallen van fietsen en scootmobielen.

Overige voorschriften

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

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, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

Het advies luidt als volgt:

“Op basis van het aanwezige, door een gecertificeerd bureau opgestelde 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.

Het bevoegd gezag Wet Bodembescherming is akkoord met het afgeven van de omgevingsvergunning.

Uitgestelde inwerkingtreding (artikel 6.2c, eerste lid, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) is wel aan de orde. In verband met het ontbreken van bodemkwaliteitsgegevens ter plaatse van het te slopen pand dient een actualiserend bodemonderzoek gericht op de nieuwbouw (onderzoek tot op de diepte van de parkeergarage) uitgevoerd te worden. In verband met de afvoer van grond wordt geadviseerd hierbij ook onderzoek naar Pfas uit te voeren.”

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

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 van de Wabo, niet voldoet aan de in artikel 2.12 van de Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Bestemmingsplan ‘Schalkwijk Midden’

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 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.

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 Omgevingsbeleid, team Stedenbouw en planologie. Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het advies luidt als volgt:

“VIGEREND BELEID

De aanvraag is in strijd met het vigerend bestemmingsplan ‘Schalkwijk Midden’ omdat:

- De bestemming Wonen niet voldoet aan de bestemming zoals beschreven in Gemengd-5
- De bebouwing gedeeltelijk buiten het in het bestemmingsplan aangegeven bouwvlak valt
- De bebouwing de aangegeven maximum bouwhoogte overschrijdt.

In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit valt onderhavige aanvraag binnen de 'Transformatie regie'. Dit regieniveau is onderverdeeld in verschillende gebiedstypen. Het ingediende plan wordt zowel stedenbouwkundig, landschappelijk als planologisch getoetst aan de criteria voor ruimtelijke kwaliteit die gelden voor het gebiedstype 'Bedrijven / kantoorgebied'.

OVERWEGINGEN / MOTIVERING

Ontwikkeldkader Schalkwijk-Midden

Het gebied Schalkwijk- Midden (het gebied tussen de Europaweg, Kennedylaan en Amerikaweg) is van oorsprong een kantorenwijk gelegen tussen de woonwijken van Schalkwijk. Het gebruik als kantorenzone met veel parkeerplaatsen sluit al geruime tijd niet meer aan bij de eisen van bedrijven, de stad en de omwonenden. Een aantal kantoorgebouwen staat leeg of is tijdelijk in gebruik. Huidige gebruikers en eigenaren en de gemeente willen het gebied een nieuwe impuls geven en ontwikkelen binnen hun eigen tempo en wensen. Partijen zijn daarbij gezamenlijke op zoek gegaan naar een gezamenlijke aanpak en eindbeeld. Dit proces heeft geleid tot de Ontwikkelstrategie Schalkwijk Midden die is vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlem (2016/50378). De ontwikkelstrategie bestaat uit drie documenten:

1. Het Manifest (een gezamenlijk gedragen identiteit)
2. Plotregels inclusief plotregelkaart (ruimtelijke en programmatische kaders)
3. Handboek inrichting Schalkwijk Midden (een handboek en een gezamenlijk plan voor inrichting van de openbare ruimte)

Doel van de ontwikkelstrategie is de realisatie van een nieuw stedelijk landschap met daarin een woon-werkgebied met diverse gebouwen, die zowel een relatie aangaan met de stadsstraat Europaweg als met het groene en autoluwe binnengebied. Er wordt gezocht naar slimme



mobilitéitsconcepten waarbij voetganger en fietser voorop staan. In totaal worden er naar verwachting 1.000 woningen en 750 arbeidsplaatsvoorzieningen gerealiseerd in Schalkwijk-Midden. De Amerikaweg heeft als doorgaande weg een ander karakter dan de Europaweg, waar de plint van de bebouwing diverse functies heeft en zich veel entrees bevinden. Aan de Amerikaweg komen wel entrees, maar in mindere mate en is het programma meer op het wonen gericht.

Meewerken met een afwijking van het bestemmingsplan is mogelijk als de transformatieplannen voldoen aan het ontwikkelkader Schalkwijk Midden. Dit wordt beoordeeld door het Regieteam.

Ontwikkelvisie Europawijk

In december 2019 is de ontwikkelvisie voor de zone Europaweg vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlem. Deze zone heeft met de realisatie van minimaal 2750 woningen, de grootste woningbouwopgave van de Haarlemse ontwikkelzones. In de ontwikkelvisie Europaweg is de herprofilering van de Europaweg naar een stadsstraat het belangrijkste aangrijpingspunt om de gehele zone te ontwikkelen. Het is daarmee de drager voor de gehele ontwikkelzone. De zone Europaweg wijkt af van de andere ontwikkelzones in Haarlem omdat de gemeente zelf weinig grondpositie in het gebied heeft en er tegelijkertijd al de nodige ontwikkelingen zijn gestart, waaronder ook Schalkwijk Midden. Vanuit de ontwikkelvisie worden geen nieuwe randvoorwaarden aan deze gebieden gesteld.

OMSCHRIJVING PLAN

Het plan omvat een gebouw met daarin 131 huurappartementen, ca. 550 m² bvo commerciële ruimte en een ondergrondse parkeergarage met 86 parkeerplaatsen. Daarnaast voorziet het plan in 426 fietsparkeerplekken in een gezamenlijke fietsenstalling bestaande uit twee bouwlagen.

Aan de westzijde van het gebouw ligt de Europaweg, aan de oostzijde de centrale corridor, aan de noordzijde het kantoorgebouw van RVB en aan de zuidzijde de bosentree met daarnaast het te ontwikkelen Fluor-terrein.

Het gebouw is ontworpen als een zelfstandige architectonische eenheid die zich op een informele wijze voegt in het karakter van het boslandschap en de stadsstraat Europaweg. Het is een alzijdig gebouw met functies en entrees zowel aan de zijde van de Europaweg als aan de corridor. Om het gebouw heen wordt groene ruimte gerealiseerd die onderdeel vormt van het bomenlandschap Schalkwijk Midden.

Door de volumes verschillende hoogtes te geven, trapt het ensemble af naar de groene corridor voor betere bezonning en betere aansluiting met het landschap.

Beoordeling regieteam

Het project is meerdere malen besproken in het regieteam Schalkwijk Midden. Hierbij is het project getoetst aan het ontwikkelkader: de identiteit en de plotregels.



Vanuit stedenbouw is hierbij getoetst op de volgende aspecten:

- FSI minimaal 2; de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte is bepalend voor de max. fsi;
Toets: de FSI is >2, dit wordt als positief beoordeeld i.v.m. zorgvuldige uitwerking van het volume en landschappelijke inpassing;
- De verschijningsvorm en korrelgrootte van de bebouwing is divers.
Toets: hoewel het één gebouw betreft, kenmerkt het zich door een duidelijke geleding die wordt versterkt door keuzes in materiaal en gevelindeling;
- De gemiddelde bouwhoogte is circa 6 lagen. Op elke plot mag een hoogte-accent komen tot max. 41 meter, met een footprint van maximaal 500 m² bvo.
Toets: het gebouw bevat één hoogte-accent met een maximum hoogte van ca. 40 meter en een footprint van minder dan 500 m²;
- Bij het positioneren van hogere volumes is de verblijfskwaliteit op het maaiveld (bezonning en windhinder) leidend.
Toets: het hoogte-accent bevindt zich aan de noordzijde van de plot. Hierdoor blijven de bezonningseffecten op het omliggende maaiveld (de corridor) beperkt;
- Minimaal 60 % van de nieuwe bebouwing moet in de rooilijn aan de Europaweg en Amerikaweg gebouwd worden.
Toets: het hoogte-accent bevindt zich aan de noordzijde van de plot. Hierdoor blijven de bezonningseffecten op het omliggende maaiveld (de corridor) beperkt;
- Gebouwen gaan een relatie aan met het boslandschap door middel van een zorgvuldig en geleidelijk vormgegeven tussendomein en/of de realisatie van reliëf.
Toets: het gebouw en het bijbehorende maaiveldontwerp vormen een sterk onderdeel van het omliggende boslandschap;
- De netto verdiepingshoogte van de begane grond is bij sloop/ nieuwbouw > 3,5 m, zodat er in de toekomst sprake is van flexibel inzetbare gebouwen. Bij de werkruimtes op de begane grond is er een directe link tussen werken en openbare ruimte.
Toets: ter plaatse van de werkfuncties en entrees is de verdiepingshoogte > 3,5 meter. Ter plaatse van de fietsberging is de verdiepingshoogte lager;
- Grenzend aan de corridor en pleinen mogen geen achtertuinen, bergingen, achterkanten van bebouwing of blinde gevels langer dan 5 meter gerealiseerd worden.
Toets: aan de zijde van de corridor zijn de gebouwen open en transparant. Alleen ter plaatse van de fietsenberging is er sprake van een gesloten (dichtgemetselde) wand met een lengte van > 5 meter. Deze grenst niet direct aan de corridor;
- Nieuwe gebouwen hebben herkenbare ingangen aan de omliggende hoofdwegen en aan de corridor.
Toets: het gebouw heeft herkenbare ingangen aan de noord- oost en zuidzijde;
- Pleinen krijgen betekenis doordat hier de werkfuncties worden geconcentreerd;
Toets: het gebouw grenst niet direct aan een pleinruimte;

Vanuit Planologie is hierbij getoetst op de volgende aspecten:



- Maximaal 30% sociale woningbouw; uitgangspunt is een gedifferentieerde woningaanbod;
Toets: Er worden 50 verschillende woningtypes aangeboden tussen de 33 en 83 m2 in de middeldure huur;
- Woningen zijn minimaal 60m2 BVO groot; anders schakelbaar.
Toets: akkoord de woningen zijn grotere dan 60m2BVO;
- Het wordt een woonwerkgebied; op de plot van Wonam moeten 45 arbeidsplaatsen gerealiseerd worden. Fsi toename moeten er 93 arbeidsplaatsen gerealiseerd worden.
Toets: er wordt 518 m2 aan commerciële ruimte gerealiseerd. Als dit ingevuld word met flexwerkplekken betekent dit 78 arbeidsplaatsen. Dit betekent een tekort aan 15 arbeidsplaatsen die financieel gecompenseerd dienen te worden. Dit is financieel gecompenseerd in de Anterieure Overeenkomst en vormt geen belemmering voor afgeven omgevingsvergunning;
- Dit gebied mag niet concurreren met Schalkstad, aantal m2 detailhandel is gelimiteerd.
Toets: het aantal m2 detailhandel dat hier gerealiseerd mag worden is 30 m2. Uit de aanvraag blijkt niet welk aandeel van de commerciële ruimte voorzien is voor detailhandel. Dit moet gelimiteerd worden tot 30 m2.

Beoordeling Landschapsarchitect

- 1 Er zijn (nog) geen fietsparkeerplekken zijn aangegeven, terwijl ze in de bijgevoegde legenda wel zijn benoemd. Hier moeten afspraken over gemaakt worden maar vormt geen belemmering voor afgeven vergunning.
- 2 Wat ook opvalt is dat er aan de kant van de Europaweg een soort geveltuintje is ingetekend, die half op eigen terrein en half op gemeentegrond ligt. Voor deze geveltuin is geen beplantingsvoorstel gedaan. Dat wil zeggen dat met name voor het privégedeelte het niet duidelijk is wat hier gaat komen. En qua beheer is dit een lastige constructie: half openbaar en half privé. Hier moeten nog afspraken over gemaakt worden maar is niet van belemmering voor afgeven omgevingsvergunning.
- 3 Landschapsarchitect mist een extra boom aan de zuid-westkant van de buitenruimte grenzend aan de bosentree. Waar het kan moeten bomen of forse struiken ingetekend/geplant worden om het concept van Stad tussen de bomen overeind te houden. Hier is zeker nog ruimte voor een boom. En ook misschien wel voor een extra bankje langs het pad: dit is de zonkant in tegenstelling tot de buitenruimte aan de andere kant waar nu wel een bankje is ingetekend. Hier moeten afspraken over gemaakt worden maar is niet van belemmering voor afgeven omgevingsvergunning
- 4 Voor de vaste planten op het dakpakket zijn nog geen soorten ingetekend, zie bijgevoegde legenda. Dit is dan ook verder niet te beoordelen. Hier moeten afspraken over gemaakt maar vormt geen belemmering voor afgeven vergunning.

Conclusie: De aanvraag voldoet hiermee aan de uitgangspunten uit de ontwikkelstrategie Schalkwijk-Midden.



Beoordeling ARK

Het plan is op 15 januari en 21 mei 2019 besproken in de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Met in achtneming van de door de commissie gemaakte kanttekeningen en consequenties voor het landschapsontwerp, heeft de commissie positief geadviseerd over indiening aanvraag omgevingsvergunning voor dit gebouw.”

De integrale ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van deze vergunning en wordt als bijlage aan deze vergunning verbonden (zie bijlage 4).

Stikstof

Uit berekeningen (Peutz onderzoek stikstofdepositie, Rapportnummer HA 6538-2-RA-004 d.d. 11 maart 2020) is gebleken dat de bouwwerkzaamheden en het gebruik geen stikstofdepositie veroorzaken waardoor op grond van Wet natuurbescherming (Wnb) geen vergunning nodig is.

Externe veiligheid

Het college heeft in het kader van de externe veiligheid een verantwoording van het groepsrisico vastgesteld. Deze verantwoording is als bijlage bij de vergunning gevoegd en dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Bestemmingsplan ‘Parapluplan parkeren Haarlem 2018’

TOETSING

De activiteit is door de adviseur parkeervoorzieningen van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer getoetst aan de voorschriften uit de Algemene plaatselijke verordening (APV) inzake parkeren. De adviseur heeft bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. Het advies luidt als volgt:

“De in het bestemmingsplan opgenomen “beleidsregels parkeernormen” verlangen 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 in de beleidsregels opgenomen tabel parkeernormen. Voor de weging per dagdeel wordt aangesloten bij de door het CROW ontwikkelde aanwezigheidspercentages.

Het bouwplan realiseert 131 appartementen en 518,4 m² bvo aan commerciële ruimte. Op eigen terrein, in de ondergrondse parkeergarage, is ruimte voor 86 parkeerplaatsen. De parkeergarage is toegankelijk voor alle gebruikers van het bouwplan (bewoners, personeel en bezoekers van bewoners en de commerciële functie). Door het bouwplan neemt de parkeervraag toe met 150 parkeerplaatsen.

Adviesbureau Spark heeft een parkeernotitie opgesteld waarin onderbouwd wordt dat de te verwachte parkeerbehoefte van het bouwplan lager ligt dan de gemeentelijke parkeernormen



voorschrijven. De voorgestelde parkeernorm van 0,9 parkeerplaats per woning is ambitieus, maar realistisch gelet op de gegeven onderbouwing. De onderbouwing is akkoord.

Daarnaast is een NEN-toets ingediend waaruit blijkt dat de garage voldoet aan de maten van een niet-openbare garage. Daarmee is geborgd dat de 86 parkeerplaatsen uit het mobiliteitsplan ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden.

Tot slot blijkt uit de stukken dat op plot 7 voldoende ruimte is om de ruimtelijke reservering van 55 parkeerplaatsen in te passen. De tekening van plot 7 laat zien dat de terreininrichting is gebaseerd op de maten voor een stallingsterrein. Dat betekent dat Wonam er vanuit gaat dat, wanneer de ruimtelijke reservering aangesproken moet worden, alleen bewoners op plot 7 parkeren. Dat is mogelijk en daarmee is de maatvoering bruikbaar. Wel opvallend is de richting van de parkeervakken 41 t/m 55. Deze staan niet in de rijrichting. Op voorwaarde dat die parkeervakken in de rijrichting ingepast kunnen worden, is ook de tekening van plot 7 akkoord.

In de aanvraag ontbreekt echter nog een verklaring waarin afstand wordt gedaan van het recht op parkeervergunningen voor alle woningen. Mits deze alsnog wordt aangeleverd geldt een positief advies vanuit de afdeling Verkeer.”

Er is geen verklaring opgevraagd. In plaats daarvan is gekozen voor een voorwaarde aan de omgevingsvergunning. De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Activiteit uitweg

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.2 lid 1, onder e van de Wabo niet voldoet aan het in de algemene plaatselijke verordening van de gemeente Haarlem gestelde toetsingskader. Een toetsing aan dit kader heeft plaatsgevonden.

TOETSING

De activiteit uitweg is voorgelegd aan de afdeling Beheer en Beleid Openbare Ruimte en is getoetst aan de voorschriften uit de Algemene plaatselijke verordening (APV) inzake in-/uitrit. De afdeling Beheer en Beleid Openbare Ruimte heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. Het advies luidt als volgt:

“Uitvoering volgens HIOR Inritconstructie Standaard detail tekening nummer 3.3”

De activiteit is niet in strijd met de genoemde algemene plaatselijke verordening. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond niet worden verleend.

BEOORDELING VAN DE INGEDIENDE ZIENSWIJZEN



Zienswijzen

Op 3 juli 2020 is door BMD Advies, Ebweg 18, 2991 LT Barendrecht een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is ingediend namens KPN NV.

De zienswijze houdt, kort samengevat, het volgende in:

KPN NV voert bedrijfsactiviteiten uit in het pand aan Surinameweg 15. Uit het ontwerpbesluit blijkt niet dat de belangen van KPN bij de beoordeling van de aanvraag zijn betrokken. Omdat het bouwplan voorziet in de realisatie van woningen nabij het pand van KPN, vreest KPN in de besluitvorming te worden beperkt. Daarbij wordt verwezen naar de geluidsbronnen die bij KPN aanwezig zijn, in relatie tot paragraaf 2.8, artikel 2.17 en tabel 2.17a van het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Reactie op de ingediende zienswijze

Wij hebben de aanvrager van de vergunning in de gelegenheid gesteld om op de zienswijze te reageren. De aanvrager heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt en op 13 augustus 2020 een onderzoek ingediend naar het geluid vanwege de KPN-locatie. Uit dit onderzoek blijkt het volgende. Ter plaatse van de oostgevel van de appartementen 4-13 en 4-14 dienen de te openen ramen te worden vervangen door ramen die niet open kunnen. Daarmee ontstaat een dove gevel, welke niet getoetst hoeft te worden aan de geluidsgrenswaarden van het Activiteitenbesluit.

Met inachtnaam van deze aanpassing wordt voldaan aan de geluidnormen conform het Activiteitenbesluit. KPN wordt daarmee niet in de bedrijfsvoering belemmerd door de realisatie van de woningbouw.

Gelet op de inhoud van dit rapport, verbinden wij aan de vergunning de voorwaarde dat de betreffende geveldelen als dove gevel zullen worden uitgevoerd.

Intrekken van de zienswijze

De indiener van de zienswijze heeft de zienswijze, gelet op de inhoud van bovengenoemd rapport en gelet op het feit dat de vergunninghouder aan KPN heeft aangegeven uitvoering te willen geven aan de gestelde voorwaarde, op 1 september 2020 de zienswijze ingetrokken.

CONCLUSIE

Vanuit de bovengenoemde toetsingskaders van de aangevraagde activiteiten zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.



BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 19 december 2019;
- Bijlage_Notitie_Parkeren_06-04-2020
- Bijlage_NSL_Monitoringstool_17-12-2019
- Bijlage_PvE_Archeologie_10-09-2019
- Bijlage_Stikstofonderzoek_06-11-2019
- Bijlage_Verk_Bodemonderzoek_10-12-2019
- Bijlage_Windhinder_13-12-2019
- Bouwfysica_geluid_ventilatie_daglicht_thermisch_22-08-201
- Bureauonderzoek_Archeologie_Maart_2019
- Evaluatie_Arch_Proefsleuven_04-11-2019
- Formulier_Veilig_Onderhoud_28-02-2020
- Geohydrologisch_Advies_V1-1_20-12-2019
- GRO_28-04-2020
- H 6538-14-RA_wegverkeerlawaaai_24-02-2020
- MKVA_3_Stikstofdepositie_11-03-2020
- Notitie_gem_fietsenstalling_28-02-2020
- Notitie_Verkeersgeneratie_03-12-2019
- Quicksan_Ecologie_13-04-2018
- SH_3_BA_kleur_materialenstaat_13-12-2019
- SH_3_BA_OV_tekeninglijst_installaties_13-12-2019
- SH_3_Constr_Bovenbouw_details_13-12-2019
- SH_3_Constr_Onderbouw_details_13-12-2019
- WASH_3_Akoestisch_onderzoek_28-01-2020
- WASH_3_BA_001_best_situatie_13-12-2019
- WASH_3_BA_002_nieuwe_situatie_16-12-2019
- WASH_3_BA_501_principe_details_28-02-2020
- WASH_3_BA_BA_8-01_tm_8-41_woningtypen_28-02-2020
- WASH_3_BA_EPC_berekening_13-12-2019
- WASH_3_BA_plg_gev_dsrn_28-02-2020
- WASH_3_BA_Vent_berekeningen_1824_13-12-2019
- WASH_3_BA_WTW_Rendement_22-03-2017
- WASH_3_Bouwfysica_Akoestiek_13-12-2019
- WASH_3_Brandveiligheid_13-12-2019
- WASH_3_Brandverslag_11-10-2019
- WASH_3_Constr_Omschrijving_13-12-2019
- WASH_3_Constr_Plattegr_doorsn_13-12-2019
- WASH_3_Constr_Tekeningenlijst_13-12-2019
- WASH_3_Document_uitweg_28-02-2020
- WASH_3_Hhs_Rijnland_07-02-2020
- WASH_3_Machtiging_DAM_11-12-2019
- WASH_3_MPG_Berekening_13-12-2019
- WASH_3_Profielen_maaiveld_28-01-2020



- WASH_3_Stikstof_per_jaar_20-02-2020
- WASH_3_Terreininrichting_04-02-2020
- WASH3 parkeren plot 7-1_28-04-2020
- WASH3 parkeren plot 7-2_28-04-2020
- 20200430.T02.01.01_NEN 2443 toets aangepast ontwerp Silva
- Archeologen_Proefsleuven_November_2019
- Archeologisch_Booronderzoek_Juni_2019
- Bijlage_Aanmeldnotitie_MER_17-12-2019
- Bijlage_Bezonning_21-03-2019
- Bijlage_Externe_Veiligheid Silva_01-05-2020
- bijlage_Groentoets_26-04-2018
- Inritconstructie Standaard detail tekening nummer 3.3
- Verantwoording groepsrisico d.d. 19 mei 2020
- H 6538-15-RA-002_geluidsonderzoek vanwege Kpn_13-08-2020.

Onderwerp Surinameweg 8 A: ontwerp-omgevingsvergunning	
Nummer	2020/444238
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
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 bouwen van een woongebouw met 131 appartementen en commerciële ruimten aan Surinameweg 8 A. Het bestaande kantoorpand wordt gesloopt. 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 bouwen van een woongebouw met 131 appartementen en commerciële ruimten aan het Surinameweg 8 A ter inzage te leggen.
Behandelveorstel voor commissie	Niet van toepassing. De commissie wordt middels de besluitenlijst van het college geïnformeerd.
Relevante eerdere besluiten	• Schalkwijk-Midden Anterieure Overeenkomst met Wonam, plot 3 (2019/951754) B&W d.d. 14 januari 2020 • Raadsinformatiebrief Schalkwijk-Midden (2019/536370) Commissie Ontwikkeling d.d. 5 maart 2020 • Beschikbaar stellen krediet voor aanlegkosten openbare ruimte en proceskosten herontwikkeling Schalkwoud, Stad Tussen de Bomen (2018/342987) Raad d.d. 18 oktober 2018 • Ontwikkelkader Schalkwijk-Midden (2017/2389496) zoals vastgesteld door de raad op 20 juli 2017 • Ontwikkelstrategie Schalkwijk Midden (2016/50378) zoals besproken in de vergadering van de commissie Ontwikkeling van 19 mei 2016,
Besluit College d.d. 12 mei 2020	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Het college legt de ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwen van een woongebouw met 131 appartementen en commerciële ruimten ter inzage; 2. Het college stemt in met de goede ruimtelijke onderbouwing en verbindt deze



5. 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.
6. Het college mandateert het hoofd van de afdeling VTH om hogere waarden ten behoeve van de hoogst toelaatbare geluidsbelasting vast te stellen, indien er geen zienswijzen zijn ingediend.

3. Beoogd resultaat

Het juridisch planologisch mogelijk maken van de bouw van 131 appartementen en commerciële ruimten aan Surinameweg 8 A.

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 8 A 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 gesloopt en hier worden 131 nieuwe appartementen en 520 m² commerciële ruimte gerealiseerd. Sloop/nieuwbouw 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. Het bouwplan is daarmee vanuit planologisch oogpunt gewenst.

4. Het bouwplan voorziet in maatregelen ter bevordering van duurzaamheid

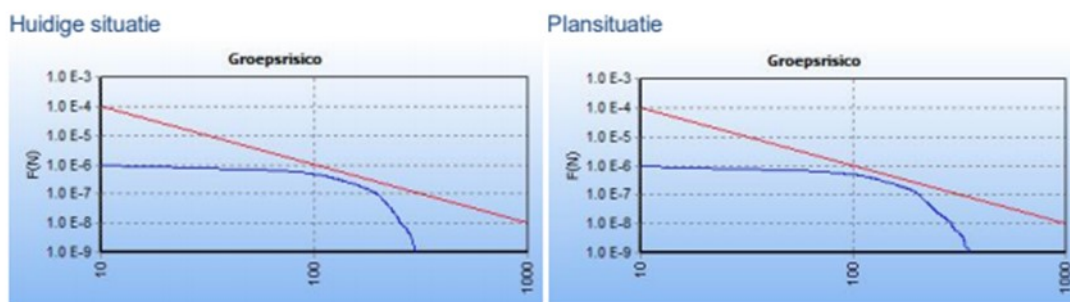
Doelstelling is Haarlem Klimaat neutraal in 2030. Duurzame ontwikkeling is één van de speerpunten van gemeentelijk beleid. De praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw geeft de uitwerking aan de uitgangspunten van het milieuprogramma. Om de energievraag te beperken wordt de Trias Energetica toegepast. Door een optimale gebouwschil met hoge isolatiewaarden en een uitstekende luchtdichtheid wordt de warmte- en koudevraag beperkt. Door beperking van de warm tapwater leidinglengten worden de tapwatervraag en de warmteverliezen teruggedrongen. Door toepassing van mechanische toe- en afvoerventilatie met hoog-rendement warmteterugwinning worden de woningen en de gemeenschappelijke verkeersruimten energiezuinig maar vooral ook gezond geventileerd. Een groot deel van de benodigde elektrische energie wordt op locatie opgewekt met zonnepanelen. Omdat er sprake is van nieuwbouw geldt hier als norm aardgasvrij bouwen. Het bouwplan zet daarmee waar mogelijk in op duurzaamheid. De sloop zal bovendien worden uitgevoerd door een bedrijf dat duurzaam sloopt en inzet op de herbruik van materialen. Dit bedrijf beschikt over een certificaat voor duurzaam slopen.

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. Het bouwplan voldoet daarmee 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/Europaweg. 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.



Afbeelding 4.6: FN-curve (blauwe lijn) van de maatgevende kilometer afgezet tegen de oriëntatiewaarde (rode lijn) in de huidige situatie (links) en plansituatie (rechts)

In de bovenstaande grafieken wordt de wijziging van het groepsrisico weergegeven ten opzichte van de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico neemt toe met 0,045 (van 0,525 naar 0,570). De oriëntatiewaarde wordt niet overschreden.



De Omgevingsdienst IJmond en de Veiligheidsregio Kennemerland hebben positief geadviseerd. Er zullen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden over de wijze waarop met de toekomstige gebruikers van het pand wordt gecommuniceerd, overeenkomstig hetgeen bij de bijlage bij de aanvraag omtrent de externe veiligheid is opgenomen. Omdat het grootste deel van het gebouw is gelegen in een ring van 70 meter rondom de aardgasleiding, zijn extra bouwkundige voorzieningen niet zinvol, zodat er geen aanleiding is om extra voorzieningen te eisen. 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 beperkt 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. Het bouwplan voorziet in een maatwerkoplossing voor de parkeerbehoefte en draagt bij aan een moderne ontwikkeling van de mobiliteit

Het bouwplan voorziet in minder parkeerplaatsen op eigen terrein dan volgens het gemeentelijk parkeerbeleid noodzakelijk is. Dit is naar ons oordeel aanvaardbaar. Uit onderzoek blijkt dat onder bepaalde doelgroepen het autobezit afneemt en dat bij deze groep de trend verschuift van bezit naar gebruik. Deze groep maakt in toenemende mate gebruik van deelauto's en van andere vormen van vervoer, waaronder de fiets en het openbaar vervoer.

In het bouwplan wordt hierop ingespeeld door te voorzien in deelauto's en door goede fietsvoorzieningen aan te bieden. Bovendien ligt de locatie centraal ten opzichte van stedelijke voorzieningen en in de nabijheid van goed openbaar vervoer. Daarmee wordt maximaal ingezet op een goede mix van verschillende vormen van mobiliteit en wordt de groei van de automobiliteit beperkt. Het bouwplan voorziet daarmee in een hedendaagse vorm van mobiliteit.

Wel gaat het hier om een redelijk nieuwe manier van omgaan met mobiliteit. Er zal daarom in de praktijk moeten blijken of deze vorm inderdaad goed werkt en of het bouwplan voorziet in voldoende parkeerplaatsen. Met de aanvrager is daarom afgesproken dat een ruimtelijke reservering wordt aangehouden voor de realisatie van extra parkeerplaatsen. Indien na een jaar blijkt dat de gebruikers van het gebouw uitwijken naar de omliggende buurten van het parkeren voor hun auto, zal deze reservering alsnog ingezet moeten worden ten behoeve van extra parkeerplaatsen. Deze ruimtelijke reservering is middels voorwaarden geborgd in de vergunning.

Daarnaast zullen de bewoners en overige gebruikers en bezoekers van Schalkwijk Midden niet in aanmerking komen voor parkeervergunningen in de omliggende buurten in Schalkwijk, indien op enig moment tot het invoeren van parkeerregulering zou worden besloten. Het is de uitdrukkelijke bedoeling dat de parkeerbehoefte van Schalkwijk Midden in het gebied zelf wordt opgevangen.

8. 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.

6. Bijlagen

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
- D. Ontwerp-besluit tot vaststelling hogere waarden