

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille E. Cassee
Auteur Mevr. AG Kamphuis
Telefoon 0235115072 E-mail: akamphuis@haarlem.nl
VVH/ Reg.nr. VVH/OV2012/211502
Te kopiëren: A en C
B & W-vergadering van 26 juni 2012

Onderwerp

Omgevingsvergunning 'Het Houthof' (Claus Sluterweg 125)

DOEL: Besluiten

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

B&W

1. Het college besluit een deel van de zienswijzen – voor zover ontvankelijk – gegrond te verklaren en in verband hiermee het ontwerp-besluit aan te passen en voor het overige de zienswijzen ongegrond te verklaren, conform de zienswijzennota zoals opgenomen in bijlage D
2. Het college besluit op grond van de artikelen 2.1, 2.2, en 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo de omgevingsvergunning (2010-0012602) ten behoeve van het project 'Het Houthof' aan de Claus Sluterweg 125, zoals opgenomen in bijlage A, te verlenen.
3. Het college besluit in te stemmen met de ruimtelijke onderbouwing zoals opgenomen in bijlage B en deze aan de omgevingsvergunning te verbinden.
4. Het college besluit het besluitvlak, zoals opgenomen in bijlage C., aan de omgevingsvergunning te verbinden.
5. Het college besluit de verdere administratieve afhandeling van het Wabo-projectbesluit aan het hoofd van de afdeling VVH/OV te mandateren.
6. Het besluit heeft geen financiële consequenties
7. Het besluit wordt bekend gemaakt door publicatie in de Staatscourant en de Stadskrant en digitaal ter beschikking gesteld. De betrokkenen worden schriftelijk geïnformeerd
8. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling

Collegebesluit

Onderwerp: Omgevingsvergunning 'Het Houthof' (Claus Sluterweg 125)

Reg. Nummer: VVH/OV2012/211502

1. Inleiding

Omgevingsvergunningsaanvraag

Op 30 december 2010 is een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend voor de realisatie van een nieuw gebouw 'Het Houthof', met daarin 91 woningen, ongeveer 1500 m2 kantoor-zonder-baliefunctie en een (deels halfverdiepte) parkeergarage, op het perceel Claus Sluterweg 125. De aanvrager is voornemens het huidige kantoorpand op het perceel te slopen.

Procedure

Het project is strijdig met het geldende bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Eindhoven, wijziging 2, gedeelten 1 en 2' (1958). Aan de vergunningsaanvraag kan uitsluitend medewerking verleend worden met toepassing van artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo-projectbesluit). Voorwaarden daarbij zijn in ieder geval (1) dat de ontwikkeling niet is strijdig met een goede ruimtelijke ordening, (2) dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat en (3) dat het besluit voorzien is van een besluitvlak (verbeelding).

Op grond van artikel 2.4 lid 1 Wabo is het college van burgemeester en wethouders voor deze omgevingsvergunningsaanvraag het bevoegd gezag. Artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht en artikel 2.27. Wabo bepalen dat het college de omgevingsvergunning slechts mogen verlenen als de gemeenteraad hiervoor een 'verklaring van geen bedenkingen' heeft afgegeven. Op de afhandeling van de omgevingsvergunningsaanvraag is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

Besluitvorming

Het college van burgemeester en wethouders heeft bij besluit van 21 juni 2011 de ontwerp-omgevingsvergunning vrijgegeven voor inspraak (VVH/OV/2011/112032). De gemeenteraad heeft bij besluit van 21 juli 2011 de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen vrijgegeven voor inspraak (VVH/OV/2011/112029). Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn door negen personen/organisaties zienswijzen ingediend. In verband hiermee is een zienswijzennota opgesteld (bijlage D). Bij besluit van 16 mei 2012 heeft de gemeenteraad de verklaring van geen bedenkingen afgegeven (VVH/OV/2012/33134, bijlage E).

Nu de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het project Het Houthof (Claus Sluterweg 125) voldoet aan de eisen die de wet- en regelgeving hier aan stellen, kan het college de omgevingsvergunning verlenen.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit een deel van de zienswijzen – voor zover ontvankelijk – gegrond te verklaren en in verband hiermee het ontwerp-besluit aan te passen en voor het overige de zienswijzen ongegrond te verklaren, conform de zienswijzennota zoals opgenomen in bijlage D.
2. Het college besluit op grond van de artikelen 2.1, 2.2 en 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo de omgevingsvergunning (2010-0012602) ten behoeve van het

project 'Het Houthof' aan de Claus Sluterweg 125, zoals opgenomen in bijlage A, te verlenen.

3. Het college besluit in te stemmen met de ruimtelijke onderbouwing zoals opgenomen in bijlage B en deze aan de omgevingsvergunning te verbinden.
4. Het college besluit het besluitvlak zoals opgenomen in bijlage C. aan de omgevingsvergunning te verbinden.
5. Het college besluit de verdere administratieve afhandeling van het Wabo-projectbesluit aan het hoofd van de afdeling VVH/OV te mandateren.
6. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
7. Het besluit wordt bekend gemaakt door publicatie in de Staatscourant en de Stadskrant en digitaal ter beschikking gesteld. De betrokkenen worden schriftelijk geïnformeerd.
8. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

De realisatie van het project Het Houthof aan de Claus Sluterweg 125 wordt juridisch planologisch mogelijk gemaakt.

4. Argumenten

1.1 Het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing..

Met het project is een groot belang gemoeid: het huidige kantoorpand aan de Claus Sluterweg 125 voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd en kampt met toenemende leegstand en is daarmee verliesgevend. De locatie is niet meer geschikt voor een kantoorruimte van deze omvang. Door realisatie van het project wordt dit pand vervangen door een pand met 91 woningen (uitbreiding van de woningvoorraad, o.a. met woningen in een goedkopere prijsklasse) en een kleinere hoogwaardige kantoorruimte.

Uit de aanvraag, de ruimtelijke onderbouwing (bijlage B) en de daarbij behorende documenten en onderzoeken, de adviezen van de betrokken vakdisciplines, de uitkomsten van het wettelijk vooroverleg en de beoordeling van de zienswijzen, blijkt dat het voorgenomen project in relatie tot zijn omgeving ruimtelijk, functioneel, milieuhygiënisch, economisch en maatschappelijk verantwoord is.

In totaal negen personen/organisaties hebben schriftelijk zienswijzen ingediend op de ontwerp-omgevingsvergunning / ontwerp-verklaring van geen bedenkingen. De wettelijk vooroverleg partners – de VROM-Inspectie, de Provincie Noord-Holland, Het Hoogheemraadschap van Rijnland en de gemeente Heemstede hebben geen zienswijzen op de ontwerp-vergunning ingediend. Voor de ingediende zienswijzen en de reacties daarop wordt hier verwezen naar de zienswijzennota (bijlage D).

Hetgeen in de zienswijzen naar voren is gebracht, leidt niet tot de conclusie dat het plan in strijd met een goede ruimtelijke ordening zou zijn. Wel hebben de zienswijzen op de volgende punten geleid tot wijzigingen en aanvullingen van het project cq. de vergunningstekst:

- de ramen aan de westzijde van de westelijke toren van Het Houthof worden voorzien van ondoorzichtig glas en zijn niet te openen;

- aan de vergunningsvoorwaarden wordt toegevoegd de voorwaarde dat de aanvrager de bereikbaarheid/bruikbaarheid van de vluchtwegen aan de achterzijde van Kinheim ook tijdens de bouw gegarandeerd blijft;
- de vergunningsvoorwaarden met betrekking tot het garanderen van de grondwaterstand zijn aangescherpt;
- het windhinderonderzoek is geüpdate met de juiste bouwhoogtes;
- daarnaast zal het welstandsadvies van een korte toelichting worden voorzien.

1.2 Het project past in het geldende rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

Rijk en provincie

- Het bouwplan past binnen de rijksnota Ruimte (2004).
- Het plangebied ligt in Bestaand Bebouwd Gebied en past binnen de provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010).

Gemeentelijk beleid

- Het plangebied ligt volgens het Structuurplan Haarlem 2020 (2005/239507) op een woonwerk-as. De functiemenging van werken en wonen op deze locatie is passend binnen het Structuurplan.
- Door toevoeging van 91 woningen (appartementen) aan de gemeentelijke woningvoorraad, draagt het plan bij aan de doelstellingen van de Woonvisie (2006/245426), Programma 5 Wonen, Wijken en Stedelijke Ontwikkeling.
- Het huidige kantoorgebouw voldoet niet meer aan de eisen van het nieuwe werken en staat voor een substantieel deel leeg. Vervanging van dit gebouw door een nieuw (multifunctioneel) gebouw met daarin twee hoogwaardige kantoorlagen, draagt bij aan het speerpunt van versterking van de zakelijke dienstverlening en het kantorenbeleid, Programma 6 Economie, Cultuur, Toerisme en Recreatie.
- Het parkeren wordt opgelost op het eigen terrein, dus binnen het plangebied zelf, passend bij de Parkeernota (2004/217433), Programma 8 Bereikbaarheid en Mobiliteit.

1.3 Het project past binnen de door de raad vastgestelde ruimtelijke randvoorwaarden.

De raad heeft in zijn vergadering van 10 maart 2011 de nota Ruimtelijke randvoorwaarden herontwikkeling Houthof (2011/2746) vastgesteld. Het door de aanvrager ingediende bouwplan past binnen de vastgestelde randvoorwaarden uit deze nota, waaronder de randvoorwaarde dat meer dan 30% van het totale woonoppervlak (en van het totale aantal woningen) bestaat uit woningen met een maximale verkoopprijs van minder dan € 209.000,-. Ook voldoet het bouwplan aan de eis dat het nieuwe gebouw uit de zichtlijn van het zijraam van de woonkamers van de hoekappartementen op de Noordkop-kant van Kinheim moet blijven.

Een van de indieners van de zienswijzen heeft bij de Klachtencommissie Inspraak een klacht ingediend in verband met het niet houden van (aparte) inspraak op het vaststellen van de ruimtelijke randvoorwaarden. Deze klacht is ongegrond verklaard. In de zienswijzen die naar aanleiding van de ter inzage legging van de ontwerp-omgevingsvergunning naar voren zijn gebracht, zijn overigens ook de ruimtelijke randvoorwaarden aan de orde gesteld. Deze zienswijzen zijn vanzelfsprekend bij de heroverweging van het ontwerp-besluit

betrokken. Zie bijlage C in hoofdstuk 2.1.1 en hetgeen in de reacties op de zienswijzen hierover vermeld wordt.

1.4 De adviezen zijn positief.

De gemeentelijke vakafdelingen en de brandweer zijn in het voorjaar 2011 om advies gevraagd over de bij dit bouwplan ter zake doende belangen, waaronder: stedenbouw, welstand (ARK), verkeer, parkeren, groen, ecologie, water, riolering, kabels en leidingen, bodem, geluid, lucht, archeologie, wonen, kantoren, constructie, brandveiligheid en externe veiligheid. Zij hebben in dit verband gekeken naar de aanvraag, inclusief de ruimtelijke onderbouwing en alle bijbehorende documenten en rapporten. Uit de adviezen zijn geen belemmeringen voortgekomen welke de uitvoering van het bouwplan in de weg zouden (moeten) staan.

De ingediende zienswijzen zijn – daar waar nodig – voorgelegd aan en doorgesproken met de diverse vakafdelingen. Dit heeft echter niet tot wijzigingen van de eerder afgegeven adviezen geleid. Wel is er op een aantal punten voor gekozen om de vergunningsvoorwaarden aan te scherpen, respectievelijk het Welstandsadvies van een toelichting te voorzien (zie Argument 1.1).

1.5 De raad heeft de vereiste verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Het bouwplan is strijdig met het ter plaatse geldende bestemmingsplan uit 1958 (o.a. bouwvlak, hoogte). Medewerking aan het bouwplan is uitsluitend mogelijk met toepassing van artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 3 van de Wabo. Op grond van artikel 2.27 Wabo en 6.5 Bor kan het college in een dergelijke procedure alleen instemmen met de omgevingsvergunning, als de raad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven. De raad heeft bij besluit van 16 mei 2011 de gevraagde verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

5. Kanttekeningen

1.1 In de wijk ervaart men een verkeersprobleem.

In het voortraject is gebleken dat een deel van de bewoners van de wijk waarin het plangebied gelegen is, een verkeersprobleem ervaren. Uit het verkeersonderzoek, dat opgesteld is in verband met dit bouwplan, komt naar voren dat het voorgenomen bouwplan niet leidt tot een (relevante) toename van verkeersbewegingen of parkeerdruk. Ten overvloede wordt hier gemeld dat uit het verkeersonderzoek dat in opdracht van de gemeente Heemstede is uitgevoerd, hetzelfde blijkt. Het plan zelf leidt derhalve niet tot een wezenlijke verslechtering van de bestaande verkeerssituatie. De minimale toename van verkeersbewegingen door realisatie van het bouwplan is acceptabel en niet strijdig met een goede ruimtelijke ordening.

Los van (de omgevingsvergunningsprocedure inzake) het bouwplan Het Houthof, hebben overigens inmiddels twee overleggen plaatsgevonden tussen de gemeente een vertegenwoordiging van de wijkbewoners over eventuele verkeersmaatregelen in de wijk. Van de overleggen zijn verslagen gemaakt.

1.2 De afstand tussen de halfverdiepte parkeerlaag en de Serviceflat Kinheim is klein.

De Serviceflat Kinheim staat letterlijk op de erfgrans met het perceel Claus Sluterweg 125. Het gaat hier om de achterzijde van Kinheim, waar zich de

galerijen bevinden. Op de begane grond bevinden zich aan deze zijde een aantal nooduitgangen. Tussen de toekomstige halfverdiepte parkeerlaag van Het Houthof en de Serviceflat blijft een ruimte – een vluchtgang – over, die op zijn smalst 1,25 meter is. Gelet op de voor bouwconstructie, brandveiligheid en nooduitgangen geldende wet- en regelgeving is de afstand tussen de flat en de parkeerlaag voldoende. Op grond van deze wet- en regelgeving kan dan ook van de aanvrager geen grotere afstand tussen de parkeerlaag en de Serviceflat geëist worden.

Er zijn meerdere zienswijzen ingediend met betrekking tot de veiligheid van en het onderhoud aan Kinheim. Voor een uitgebreide uiteenzetting over de situatie tussen Kinheim en Het Houthof en daarbij behorende tekeningen, wordt hier verwezen naar hoofdstuk 2.1.3 van de zienswijzennota (bijlage C). De bereikbaarheid van de nooduitgangen – waarvan er overigens slechts één afkomstig is vanuit de bovengelegen woonlagen en deze zich op een afstand van slechts enkele meters van de uitgang van de vluchtgang bevindt – en de mogelijkheid tot onderhoud blijven ook in de nieuwe situatie voldoende gewaarborgd.

Tussen Kinheim en de eigenaar van het perceel Claus Sluterweg 125 bestaan ook een aantal privaatrechtelijke erfdienstbaarheden over het onderhoud aan de achterzijde van Kinheim en de toegang tot de nooduitgangen. Daarin is o.a. vastgelegd dat de eigenaar van de Claus Sluterweg 125 een afstand van één meter vanaf de achterzijde muur van Kinheim aanhoudt. Het bouwplan respecteert de geldende erfdienstbaarheid.

De beoordeling van de zienswijzen en hetgeen hierboven is weergegeven, leidt tot de conclusie dat er ook vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen reden is om een grotere afstand tussen de parkeerlaag en de Serviceflat te eisen of de omgevingsvergunning op dit punt te weigeren.

1.3 De voorkeurswaarde voor verkeerslawaaï wordt voor een aantal van de nieuwe appartementen overschreden.

Gelet op de Wet geluidhinder heeft de aanvrager in verband met de realisatie van woningen (appartementen) onderzoek naar het verkeerslawaaï laten verrichten. Uit dit rapport ('Het Houthof in Haarlem, woongebouw Claus Sluterweg', DHV, HL.AD2836.R01, december 2010) komt naar voren dat voor een aantal van de toekomstige appartementen de zogeheten voorkeurswaarde van 48dB voor verkeerslawaaï wordt overschreden (voor de bestaande bouw verandert er niets). De wettelijk maximaal toelaatbare geluidsbelasting van 63dB wordt echter niet overschreden.

Om de woningen te kunnen laten voldoen aan de geluidsnorm is een besluit tot vaststelling van een hogere geluidwaarde noodzakelijk. Het ontwerp-besluit in verband met de vaststelling van een hogere waarde heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De hogere waarde is inmiddels door het college vastgesteld (VVH/OV/2012//212661).

6. Financiële consequenties

Artikel 6.12 lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Het tweede lid bepaalt dat de gemeenteraad

bij het verlenen van een omgevingsvergunning als de hier aan de orde zijnde kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De aanvrager van de omgevingsvergunning neemt de financiering van het bouwplan geheel voor zijn rekening. Met de aanvrager is inmiddels een anterieure overeenkomst afgesloten. De raad heeft in verband hiermee op grond van artikel 6.12 tweede lid onder a Wet ruimtelijke ordening besloten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Het besluit heeft gelet op het bovenstaande geen financiële consequenties voor de gemeente.

7. Uitvoering

Bekendmaking

- Het besluit wordt – tezamen met het besluit over de afgifte van de verklaring van geen bedenkingen en het besluit over de vaststelling van een hogere geluidswaarde – bekend gemaakt door publicatie in de Staatscourant en de Stadskrant.
- De aanvrager en de indieners van zienswijzen worden schriftelijk geïnformeerd en ontvangen een exemplaar van het besluit en de zienswijzennota.

Ter inzage legging

- Het besluit wordt, tezamen met het besluit over de afgifte van de verklaring van geen bedenkingen, de dag na publicatie gedurende zes weken ter inzage gelegd.
- Het besluit wordt, tezamen met het besluit over de afgifte van de verklaring van geen bedenkingen, de dag na publicatie digitaal ter beschikking gesteld.

Beroep

- Belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend kunnen gedurende de termijn van ter inzage legging tegen het besluit beroep aantekenen bij de Rechtbank Haarlem.
- Daarnaast kunnen belanghebbenden die geen zienswijzen hebben ingediend beroep instellen tegen (uitsluitend) de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-besluit die bij de vaststelling van de omgevingsvergunning zijn aangebracht.

8. Bijlagen

- A. Omgevingsvergunning, verg.nr. 2010-0012602
- B. Ruimtelijke onderbouwing (ligt ter inzage)
- C. Besluitvlak
- D. Zienswijzennota (ligt ter inzage)
- E. Raadsstuk verklaring van geen bedenkingen (ligt ter inzage)

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

Afdeling Omgevingsvergunning

OMGEVINGSVERGUNNING

Uitgebreide procedure

Datum	verzenddatum
Nummer	2010-0012602
Omschrijving	Omschrijving
Bijlagen	1. Procedureel, 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 30 december 2010 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het slopen van het huidige kantoorpand en het bouwen van gebouw met een (deels halfverdiepte) parkeerkelder, kantoorruimte (kantoor-zonder-baliefunctie) op de begane grond en mezzanine en op de daarboven gelegen verdiepingen 91 appartementen, Houthof, op het perceel Claus Sluterweg 125. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2010-0012602.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 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 horende stukken als bedoeld in respectievelijk bijlage 2, 3 en 4, deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk (verder te noemen de **activiteit bouwen**);
2. het bouwen en/of gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de provinciale verordening Ruimte, de AMvB Ruimte of een voorbereidingsbesluit (verder te noemen de **activiteit planologisch strijdig gebruik**);
3. het in gebruik nemen of geven van een bouwwerk (verder te noemen **activiteit brandveilig gebruik**);
4. het slopen van een bouwwerk (verder te noemen **activiteit sloop**);
5. het maken en hebben of het veranderen van een uitweg of het veranderen van het gebruik van een uitweg (verder te noemen **activiteit uitweg**);
6. het vellen of doen vellen van een houtopstand (verder te noemen de **activiteit kappen**);

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

Onderdeel van het besluit vormt:

Toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 3 Wabo, om af te wijken van artikel 11 van de voorschriften van het bestemmingsplan Uitbreidingsplan Eindhoven (1958) en de op bijbehorende plankaart aangegeven rooilijnen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor activiteit bouwen aan artikel 2.10, eerste lid, voor activiteit planologisch strijdig gebruik aan artikel 2.12, voor activiteit brandveilig gebruik aan artikel 2.13 en voor activiteit sloop, activiteit uitweg en activiteit kappen aan artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en wij verlenen u de gevraagde omgevingsvergunning.

Nog in te dienen gegevens

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

1. Bouwbesluit, constructie
 - Constructieve (detail-) berekeningen en tekeningen. De tekeningen (in drievoud) en berekeningen (in tweevoud) moet u indienen bij een medewerker constructie van bureau Planbegeleiding en advisering van de afdeling Omgevingsvergunning.
 - Met de uitvoering van werkzaamheden waar constructietekeningen en/of –berekeningen aan ten grondslag liggen mag u niet beginnen voordat de medewerker constructie heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben.
2. Bouwbesluit, bouwfysica
 - Met de uitvoering van werkzaamheden waar aanvullende bouwfysische of installatietechnische tekeningen en/of berekeningen (betreffende bescherming tegen geluid van buiten en installaties, geluidwering tussen ruimten, wering van vocht van binnen, luchtverversing, afvoer van rook, thermische isolatie en energieprestatie) aan ten grondslag liggen, mag niet worden begonnen voordat de medewerker bouwfysica van bureau Planbegeleiding en advisering, afdeling Omgevingsvergunningen heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben. De vergunninghouder dient tenminste drie weken voor de aanvang van de betreffende bouwfysische/installatietechnische werkzaamheden tekeningen en berekeningen aan te leveren bij de medewerker bouwfysica.
3. Bouwbesluit, brandveiligheid
 - Binnen 6 weken na afgifte van de omgevingsvergunning moet er een programma van eisen tbv de brandmeldinstallatie van de parkeergarage, ter goedkeuring bij de gemeente Haarlem worden ingediend. Het programma van eisen moet voldoen aan het gestelde in de NEN 2535 uitgave 1996, NEN 2535/A1 uitgave 2002 en de NEN 2575 uitgave 2004.
 - Binnen 6 weken na afgifte van de omgevingsvergunning moet aangetoond worden of de beoogde installatie tbv de ventilatie in de parkeergarage de ventilatiecapaciteit voldoet aan de eis van 10-voudige ventilatie zoals gesteld in de praktijkrichtlijn Ondergrondse parkeergebouwen.

4. Bouwbesluit, overig

Tekeningen en/of berekeningen van de hieronder genoemde onderdelen waaruit blijkt dat er wordt voldaan aan de gestelde eisen in het Bouwbesluit dienen nog te worden ingediend. Uiterlijk drie weken voordat met de betreffende werkzaamheden wordt gestart kunnen deze stukken worden ingediend bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving. Er mag niet met de werkzaamheden worden gestart voordat de gegevens zijn goedgekeurd.

- Het ingedeelde kantoorgedeelte.
- Het glas dat wordt gebruikt als vloerafscheiding.
- Alle vloerafscheidingen langs de vloerranden dienen ten minste 1 meter hoog te zijn. Er mogen geen openingen aanwezig zijn die breder zijn dan 0,10 meter, ook mogen er geen opstapmogelijkheid aanwezig zijn tussen 0,20 en 0,70 meter boven de aanliggende vloer.

Beroepsmogelijkheid en inwerkingtreding

De beschikking treedt pas 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 (publicatie) door belanghebbenden die hun zienswijze hebben gegeven op het ontwerp-besluit, alsmede door belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijzen op het ontwerp-besluit naar voren hebben gebracht, gemotiveerd beroep worden aangetekend bij de Arrondissementsrechtbank, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Belanghebbenden die geen zienswijzen hebben ingediend kunnen beroep instellen tegen (uitsluitend) de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-besluit die bij de vaststelling van de omgevingsvergunning zijn aangebracht.

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.

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing (Afdeling 2 van hoofdstuk 1 Chw). Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Vermeld in het beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Haarlem,

Mevrouw D. de Boo
Afdelingshoofd Omgevingsvergunning

BIJLAGE 1 PROCEDUREEL

Veiligheid, Vergunningen en Handhaving
Afdeling Omgevingsvergunning

Gegevens aanvrager

Op 30 december 2010 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

HBB Ontwikkeling B.V.
T.a.v. M.M.C. Rampen
Nijverheidsweg 39
2100 AL HEEMSTEDÉ

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het slopen van het huidige kantoorpand en het bouwen van gebouw met een (deels halfverdiepte) parkeerkelder, kantoorruimte (kantoor-zonder-baliefunctie) op de begane grond en mezzanine en op de daarboven gelegen verdiepingen 91 appartementen, Houthof, op het perceel Claus Sluterweg 125.

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

1. artikel 2.1 eerste lid sub a: het (ver)bouwen van een bouwwerk (**activiteit bouwen**);
2. artikel 2.1 eerste lid sub c: het bouwen en/of gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de provinciale verordening Ruimte, de AMvB Ruimte of een voorbereidingsbesluit (**activiteit planologisch strijdig gebruik**);
3. artikel 2.1 eerste lid sub d: het in gebruik nemen of geven van een bouwwerk (**activiteit brandveilig gebruik**);
4. artikel 2.2 eerste lid sub a: het slopen van een bouwwerk (**activiteit sloop**);
5. artikel 2.2 eerste lid sub e: het maken en hebben of het veranderen van een uitweg of het veranderen van het gebruik van een uitweg (**activiteit uitweg**);
6. artikel 2.2 eerste lid sub g: het vellen of doen vellen van een houtopstand (**activiteit kappen**);

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, artikel 2.4 eerste lid van de Wabo, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Volledigheid

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

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op volledigheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 24 februari 2011. 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 ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ter inzage leggen en zienswijzen

Vanaf 12 augustus 2011 tot en met 4 oktober 2011 heeft een ontwerp van de deze beschikking, tezamen met alle relevante 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. Negen personen en organisaties hebben – in elf brieven – schriftelijk zienswijzen naar voren gebracht.

Voor een overzicht van de indieners van de zienswijzen, de ontvankelijk, (een samenvatting van) de inhoud en de beantwoording van de zienswijzen en tot welke aanpassingen van het bouwplan respectievelijk de vergunningstekst en -voorwaarden deze geleid hebben, verwijzen wij naar de als bijlage 5 toegevoegde zienswijzennota.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aanwijzen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 6.5, eerste lid Bor jo. 2.12, eerste lid onder a. sub 3, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat het hiervoor aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. In dit kader hebben wij onverwijld een exemplaar van de aanvraag toegezonden aan de gemeenteraad met het verzoek om te reageren.

Op 21 juli 2011 heeft de gemeenteraad van Haarlem besloten een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen ter inzage te leggen. De ontwerp-verklaring heeft – tezamen met de ontwerp-omgevingsvergunning – van 12 augustus tot en met 4 oktober 2011 ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Voor de binnengekomen zienswijzen wordt hier verwezen naar hetgeen hierover onder ‘ter inzage leggen en zienswijzen’ is weergegeven.

Op 16 mei 2012 heeft de gemeenteraad van Haarlem een Verklaring van geen bedenkingen afgegeven ten behoeve van de hier aan de orde zijnde omgevingsvergunningsaanvraag voor ‘Het Houthof’ (2012/33134).

Besluit vaststelling hogere waarden geluidhinder

Uit het akoestisch onderzoek dat door de aanvrager bij de aanvraag is ingediend, is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde Wet geluidshinder (Wgh) voor een aantal van de te bouwen appartementen wordt overschreden (maar niet de maximale waarde). In verband hiermee was het noodzakelijk om op grond van artikel 110a Wgh voor delen van het nieuw te bouwen gebouw een hogere waarde vanwege het verkeerslawaaï vast te stellen.

Het ontwerp-besluit tot vaststelling van hogere waarden heeft van 6 januari tot en met 17 februari ter inzage gelegen, tezamen met alle bijbehorende relevante stukken. Gedurende deze termijn konden belanghebbenden zienswijzen indienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Het college heeft vervolgens op 12 juni 2012 besloten om de hogere geluidwaarden voor ‘Het Houthof’ vast te stellen (2012/212661).

Crisis- en Herstelwet

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Chw is van toepassing. Dit betekent o.a. dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd.

BIJLAGE 2
VOORSCHRIFTEN
Veiligheid, Vergunningen en Handhaving
Afdeling Omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit (ver)bouwen

1. Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en van de Haarlemse bouwverordening en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.
2. De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moet altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven. (artikel 4.2 van de Haarlemse bouwverordening).

Bouwveiligheidsplan

3. Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat vergunninghouder een bouwveiligheidsplan ter goedkeuring bij het hoofd van bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving heeft ingediend. Uit het bouwveiligheidsplan moet duidelijk blijken dat de vluchtmogelijkheden uit de omliggende bebouwing, in het bijzonder aan de achterzijde van het naastgelegen pand (Serviceflat Kinheim) ten alle tijden worden gewaarborgd.

Een bouwveiligheidsplan bevat de volgende onderdelen en gegevens:

- a. één of meerdere tekeningen waaruit de bouwplaatsinrichting blijkt:
 - de ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen, bouwwerken e.d.;
 - de situering van het bouwwerk;
 - de aan- en afvoerwegen;
 - de laad-, los- en hijszones;
 - de plaats van de bouwketen;
 - de grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwactiviteiten, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
 - de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 - de plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen.
- b. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouwmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden;
- c. indien een bouwput moet worden gemaakt voor een ondergronds gelegen bouwdeel:
 - de hoofdopzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodemp;
 - de uitgangspunten voor een bemalingsplan.
- d. de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken.

Bebouwingsgrenzen

4. De bouwwerkzaamheden mogen pas beginnen als de afdeling Bedrijfsbureau de bebouwingsgrenzen op het bouwterrein heeft uitgezet. Hiervoor moet u ten minste veertien dagen daarvoor een verzoek indienen bij de Hoofdafdeling Dienstverlening, afdeling Bedrijfsbureau, bureau GEO-informatie en Basisregistraties, telefoon 023 5115115.
5. Er mag niet op de riolering gebouwd worden; deze dient u om te leggen.

Grondwaterstand

6. De bouwactiviteiten mogen niet tot nadelige gevolgen leiden met betrekking tot de grondwaterstand binnen en in de omgeving van het projectgebied.
 - a. In verband hiermee dient u ruimschoots voor de start van de bouwactiviteiten, bemalingsadvies en geotechnisch onderzoek te laten verrichten naar :

-
- de directe en indirecte effecten van de aanleg (grondwaterbemaling) van de parkeerkelder en halfverdiepte parkeerlaag. Het bemalingsadvies moet primair inzicht geven in de te verwachten grondwaterstandsverlagingen als gevolg van de noodzakelijke grondwaterbemaling en de daarmee samenhangende veranderingen in grondwaterstroming. Tot de onderzoeksresultaten behoren:
 - 1) verwachte grondwaterstandsverlagingen a.g.v. de bemaling (het zgn. bemalingsadvies).
 - 2) Indien van toepassing: beoordeling aantasting van houten paalfunderingen onder woningen a.g.v. te lage grondwaterstanden (indirect effect: potentiële paalrot).
 - 3) Indien van toepassing : inschatting en beoordeling van het aantrekken van eventuele grondwaterverontreinigingen (indirect effect).
 - 4) zettingen van de grond a.g.v. de bemaling en daaruit voortvloeiende schade aan woningen (geotechnisch onderzoek; indirect effect).
 - de directe en indirecte grondwaterhydrologische effecten van de aanwezigheid van alle ondergrondse constructies (voornamelijk de parkeerkelder en halfverdiepte parkeerlaag) op de grondwaterstroming, na aanleg / afsluiting van het project. Tot de onderzoeksresultaten behoren:
 - 1) Mogelijke grondwateropstuwing en grondwaterstandverhogingen aan de bovenstroomse kant.
 - 2) Effecten van grondwaterstandverhogingen op woningen en openbare ruimte (ongewenste vernatting).
 - 3) Maatregelen om ongewenste grondwaterstandverhogingen tegen te gaan.
 - b. De uitkomsten van dit onderzoek dient u minimaal 6 weken voor de start van de werkzaamheden ter overleg en goedkeuring aan de gemeente voor te leggen.
 - c. Ten behoeve van het geotechnisch onderzoek zijn sonderingen (waarvan minimaal 50% met wrijvingsgetal) en boringen nodig binnen de geohydrologische invloedssfeer van het project.
 - d. Indien blijkt uit de sonderingen en boringen dat kans op zetting bestaat, dienen, binnen de geohydrologische invloedssfeer, zakbakens en meetbouten aan woningen te worden aangebracht om eventuele zakking van huizen te bemeten. Na aanvang van de bemaling dienen deze meetbouten en zakbakens de eerste maand minimaal wekelijks te worden bemeten, mogelijk de eerste week/weken frequenter, dit naar inzicht van de geotechnici en het advies bij het geotechnisch onderzoek.
 - e. Er moeten binnen de grondwaterhydrologische invloedssfeer, ook buiten het projectgebied, peilbuizen aangebracht worden, waarmee tijdens de uitvoering de grondwaterstand te allen tijde gemonitord kan worden. Deze peilbuizen dienen de eerste maand, vanaf aanvang van de bemaling elke dag bemeten te worden. Daarna, na het bereiken van een “hydrologisch evenwicht” (verwaarloosbare grondwaterstandsval), volstaat een meetfrequentie van eens per week.
 - f. Na afloop van de bouwactiviteiten dient u middels onderzoek het verloop van de grondwaterstanden te evalueren en deze gegevens aan de gemeente kenbaar te maken.

Bouwbesluit, constructie

7. Constructieve (detail-) berekeningen en tekeningen. De tekeningen (in drievoud) en berekeningen (in tweevoud) moet u indienen bij een medewerker constructie van bureau Planbegeleiding en advisering van de afdeling Omgevingsvergunning. Met de uitvoering van werkzaamheden waar constructietekeningen en/of –berekeningen aan ten grondslag liggen mag u niet beginnen voordat de medewerker constructie heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben.

Bouwbesluit, bouwfysica

8. Met de uitvoering van werkzaamheden waar aanvullende bouwfysische of installatietechnische tekeningen en/of berekeningen (betreffende bescherming tegen geluid van buiten en installaties, geluidwering tussen ruimten, wering van vocht van binnen, luchtverversing, afvoer van rook, thermische isolatie en energieprestatie) aan ten grondslag liggen, mag niet worden begonnen voordat de medewerker bouwfysica van bureau Planbegeleiding en advisering, afdeling Omgevingsvergunningen heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben. De vergunninghouder dient tenminste drie weken voor de aanvang van de betreffende bouwfysische/installatietechnische werkzaamheden tekeningen en berekeningen aan te leveren bij de medewerker bouwfysica.
9. Alle opmerkingen uit het rapport van LBP Slight beoordeling bouwbesluit met kenmerk R045352aa0.jb van datum 29 december 2010 moeten worden verwerkt op de tekeningen.

Bouwbesluit, brandveiligheid

10. Binnen 6 weken na afgifte van de omgevingsvergunning moet er een programma van eisen tbv de brandmeldinstallatie van de parkeergarage, ter goedkeuring bij de gemeente Haarlem worden ingediend. Het programma van eisen moet voldoen aan het gestelde in de NEN 2535 uitgave 1996, NEN 2535/A1 uitgave 2002 en de NEN 2575 uitgave 2004.
11. Binnen 6 weken na afgifte van de omgevingsvergunning moet aangetoond worden of de beoogde installatie tbv de ventilatie in de parkeergarage de ventilatiecapaciteit voldoet aan de eis van 10-voudige ventilatie zoals gesteld in de praktijkrichtlijn Ondergrondse parkeergebouwen.

Bouwbesluit, overigen

12. Tekeningen en/of berekeningen van de hieronder genoemde onderdelen waaruit blijkt dat er wordt voldaan aan de gestelde eisen in het Bouwbesluit dienen nog te worden ingediend. Uiterlijk drie weken voordat met de betreffende werkzaamheden wordt gestart kunnen deze stukken worden ingediend bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving.
 - Er mag niet met de werkzaamheden worden gestart voordat de gegevens zijn goedgekeurd.
 - Het ingedeelde kantoorgedeelte.
 - Het glas dat wordt gebruikt als vloerafscheiding.
 - Alle vloerafscheidingen langs de vloerranden dienen ten minste 1 meter hoog te zijn. Er mogen geen openingen aanwezig zijn die breder zijn dan 0,10meter, ook mogen er geen opstapmogelijkheid aanwezig zijn tussen 0,20 en 0,70 meter boven de aanliggende vloer.
13. De ramen en privacyschermen (min. 1,80m) grenzend aan de westzijde van het perceel (de westzijde van de meest westelijke toren), moeten worden uitgevoerd in ondoorzichtig glas.
14. Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen uit de nota Bouwlawaai van de gemeente Haarlem.
15. De aanvang van de werkzaamheden moet u vijf dagen van tevoren aanmelden bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving. U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer 2010-0012602.
16. 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.

17. Het bouwwerk mag niet in gebruik mag worden genomen, wanneer de werkzaamheden niet conform de verleende vergunning zijn uitgevoerd en het bouwwerk niet gereed gemeld is bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving.
18. Als (onderdelen van) de werkzaamheden klaar zijn, dient u dit te melden (artikel 4.12 van de HBV). U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer 2010-0012602.

Activiteit planologisch strijdig gebruik

1. De vergunninghouder moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Haarlem tonen.
2. Indien bij graafwerkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is hij volgens de Monumentenwet verplicht dit direct te melden. De melding dient te gebeuren bij Bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023 5313135). Bij het achterwege laten van een melding zijn de artikelen 61 en 62 van de Monumentenwet 1988 van toepassing.
3. Voor de begane grond en de mezzanine geldt als toegestane gebruik 'kantoor zonder baliefunctie' en voor de daarboven gelegen functie 'wonen' (91 woningen).

Activiteit sloop

- 1 U dient uiterlijk drie weken voor de aanvang van de sloopwerkzaamheden een geactualiseerd asbestinventarisatieonderzoek SC-540 type B ter goedkeuring aan te bieden bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving.
- 2 Het vervolg asbestinventarisatieonderzoek SC-540 type B dient ter nadere goedkeuring te worden aangeboden bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving.
- 3 Asbesthoudende materialen in de risicoklasse 2 en 3 moeten verwijderd worden door een deskundig bedrijf, dat wil zeggen een bedrijf met een SC-530 Procescertificaat Asbestverwijdering, voor asbesthoudende materialen in de risicoklasse 1 is dit aan te bevelen.
- 4 Voordat u begint met de asbestverwijderingswerkzaamheden moet u het werkplan volgens SC-530 bijlage G en een V&G plan overeenkomstig het Arbeidsomstandighedenbesluit ter nadere goedkeuring aanbieden aan bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving.
- 5 De houder van de vergunning stelt ten minste één week voorafgaande aan de aanvang van het slopen, het bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving schriftelijk op de hoogte van de data en tijdstippen waarop het slopen, voor zover dat betrekking heeft op asbest, zal plaatsvinden.
- 6 Het is verboden het gebouw (gedeeltelijk) te slopen voordat alle aanwezige asbesthoudende materialen zijn verwijderd en op de locatie een eindcontrole als bedoeld in artikel 9 van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 is uitgevoerd door een hiertoe geaccrediteerde onafhankelijke inspectie-instelling.
- 7 Een kopie van de certificaten, eindbeoordeling, vrijgeving, ter beschikking gesteld aan de vergunninghouder, moet u ter kennisname toezenden aan het bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving.
- 8 Afval dat ontstaat door sloopwerkzaamheden, dient ten minste op het sloopterrein te worden gescheiden en gescheiden te worden gehouden in de navolgende fracties:
 - a. Als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen van hoofdstuk 17 de afvalstoffenlijst behorende bij de regeling Europese afvalstoffenlijst (EURAL:Stcr. 17 augustus 2001, nr.158, blz 9);
 - b. steenachtig sloopafval, zonder inbegrip van gips;
 - c. bitumineuze en teerhoudende dakbedekking;
 - d. met PAKS verontreinigde materialen;
 - e. asfalt;
 - f. dakgrind;
 - g. overig afval.Categorie 1 t/m 6 moet worden afgevoerd naar een verwerkingbedrijf met een vergunning volgens de Wet milieubeheer, of worden afgegeven aan een bevoegd inzamelaar van bedrijfsafvalstoffen.

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

- 9 Als (onderdelen van) de werkzaamheden klaar zijn, moet dit gemeld worden aan bureau Zuid. U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer 2010-0012602.
- 10 Indien u voor of bij het slopen gebruik maakt van een mobiele puinbreker dan moet u dat melden bij bureau Regulerings van de afdeling Omgevingsvergunning, postbus 511, 2003 PB Haarlem
- 11 Vooruitlopend op het slopen, zal naar alle waarschijnlijkheid de bestaande bebouwing gedurende een nog onbepaalde tijd leeg blijven staan. Leegstaande en dichtgezette gebouwen kunnen criminaliteit of verstoring van de openbare orde teweeg brengen. Om dit zo veel mogelijk te voorkomen vragen we u de tijd tussen het niet meer gebruiken en het daadwerkelijke slopen van het gebouw zo kort mogelijk te houden.
- 12 Gedurende de periode dat het bouwwerk niet meer wordt gebruikt blijft de aanvrager verantwoordelijk voor de staat van het bouwwerk en het omliggende terrein.
- 13 De aanvang van de werkzaamheden moet u twee dagen van tevoren melden bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving. U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer 2010-0012602.
- 14 De vergunning moet steeds op de plaats van uitvoering aanwezig zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht worden getoond (conform artikel 8.3.2 van de Haarlemse bouwverordening).

Activiteit uitweg

1. 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.
2. De aanvang van de aanlegwerkzaamheden met betrekking tot het aanbrengen van de uitweg moet uiterlijk twee dagen daarvoor gemeld worden bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving. U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer 2010-0012602.
3. Het gereedkomen van de aanlegwerkzaamheden met betrekking tot het aanbrengen van de uitweg moet gemeld worden aan bureau Zuid. U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer 2010-0012602.
4. 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.
5. 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.
6. De uitweg mag pas worden gerealiseerd nadat alle bouwactiviteiten op het perceel zijn uitgevoerd.
7. De uitrit uit de parkeergarage moet aan de binnenzijde voorzien worden van spiegels, die duidelijk zicht geven op het aankomend verkeer.
8. Bij de uitrit uit de parkeergarage moet aan de buitenzijde voorzien worden van een lichtsignaal, welke reageert op het opengaan van de speedgate bij het uitrijden van de garage.
9. De gemeente behoudt zich het recht voor bij wegreconstructies de uitweg te wijzigen of op andere wijze te doen verlopen.
10. De officiële, bij het Kadaster vastgelegde, perceelsgrenzen moeten in acht worden genomen.

-
11. De werkzaamheden moeten zo worden verricht dat passanten die gebruikmaken van de Claus Sluterweg, inclusief het trottoir, hiervan geen verkeersoverlast of verkeershinder ondervinden.
 12. De waterafvoer van het perceel mag niet plaatsvinden via de uitweg.
 13. Het goot- en trottoirgedeelte, gelegen ter plaatse van de uitweg, moet schoon worden gehouden.
 14. Het werk moet zodanig worden uitgevoerd dat van de ter plaatse aanwezige gemeentelijke groenvoorziening zoveel mogelijk gespaard blijft.
 15. Eventuele straat-, of trottoirkolken moeten tijdens de werkzaamheden beschermd worden tegen indringen van zand, grond en puin.
 16. Het afvoeren of anderszins verwijderen van vrijgekomen materialen van de openbare weg is voor rekening van de vergunninghouder.
 17. Veranderingen of opbrekingen aan de rijweg zijn niet toegestaan, met uitzondering van eventuele kantopsluitingen.
 18. Met betrekking tot de te gebruiken verhardingsmaterialen geldt hetgeen is vastgelegd in het voor dit bouwplan opgestelde Programma van Eisen voor de openbare ruimte. Minimaal drie weken voor aanvang van deze werkzaamheden dient de aanvrager de toe te passen materialen ter goedkeuring voor te leggen aan de dagelijks beheerder, afdeling Dagelijks Beheer & Techniek (Wijkzaken).
 19. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem verleent de vergunning met als doel de weg als uitweg te gebruiken;
 20. De vergunning wordt ingetrokken op het moment dat de uitweg niet meer in gebruik is om de reden waarvoor de vergunning is aangevraagd;
 21. De vergunning vervalt volgens artikel 16 van de genoemde verordening, als van de vergunning niet binnen maximaal één jaar na het van kracht worden volledig gebruik is gemaakt.
 22. Als de vergunning wordt ingetrokken (zie 2) of vervalt (zie 3) heeft de aanvrager geen aanspraak op restitutie van de betaalde leges voor het in behandeling nemen van de vergunningaanvraag;
 23. De uitweg blijft te allen tijde eigendom van de gemeente Haarlem en openbaar toegankelijk;
 24. De vergunninghouder of een derde namens hem, mag geen veranderingen of wijzigingen aan de uitweg aanbrengen;
 25. De vergunninghouder is verplicht relevante wijzigingen in de persoonlijke, juridische of feitelijke situatie door te geven;
 26. Schadevergoeding aan de vergunninghouder is niet mogelijk, behalve gevallen waarin de wet voorziet of waarin anders beslist is door het college;
 27. De gemeente is opdrachtgever voor de aanleg van de uitweg.

Activiteit kappen

1. De vergunninghouder of degene die de rooiwerkzaamheden uitvoert, moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Haarlem tonen.
2. Binnen drie jaar na aanvang van de werkzaamheden moet de herplant van 16 bomen , soorten in overleg met Beleid OGV en de boomspecialist, in handelsmaat 20-25 op locatie Claus Sluterweg 125, volgens herplantplan 'nieuwe situatie', d.d. 23 mei 2011 door van Dam en partners architecten;
3. De vergunning vervalt volgens artikel 8 van de bomenverordening, indien daarvan niet binnen maximaal drie jaar na het van kracht worden volledig gebruik is gemaakt;
4. De Flora- en Faunawet verbiedt dat nesten of andere plaatsen voor voortplanting en verblijf van dieren die horen tot een beschermde inheemse soort, worden vernield, uitgehaald,

weggenomen of verstoord (artikel 10). Dit houdt onder andere in dat bomen met vogelnesten, of bomen in de nabijheid van bomen met vogelnesten niet mogen worden gekapt. In dit kader wijzen wij er nadrukkelijk op dat tussen 15 maart en 15 juli - het broedseizoen – veel vogels nestelen, maar ook gedurende de rest van het jaar moet u zorgvuldig handelen. Voor de kap van bomen waarin vleermuizen verblijven is toestemming nodig van het ministerie van LNV;

5. De stadsecoloog van de gemeente Haarlem heeft het recht bomen voor aanvang van de kap op aanwezigheid van nesten e.d. te (laten) controleren.
6. Alle schade of vorderingen tot schadevergoeding, zowel van de gemeente Haarlem als derden, ontstaan als gevolg van het gebruikmaken van deze omgevingsvergunning, moeten op het eerste verzoek worden vergoed.

Activiteit brandveilig gebruik

1. Met het oog op brandveilig gebruik van de Claus Sluterweg 125, bouwplan het Houthof, moet vergunninghouder voldoen aan de rechtstreeks werkende bepalingen uit het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken.
2. Het gebruik van het bouwwerk dient in overeenstemming te blijven met dit besluit en de bijbehorende gewaarmerkte stukken.
3. De vergunning kunt u alleen gebruiken indien u de bovenstaande voorwaarden en de voorschriften uit het gebruiksbesluit naleeft.

BIJLAGE 3 OVERWEGINGEN

Veiligheid, Vergunningen en Handhaving
Afdeling Omgevingsvergunning

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag

Activiteit (ver)bouwen

INLEIDING

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

Aangezien de activiteit betrekking heeft op meerdere werkzaamheden heeft voor iedere werkzaamheid een toetsing plaatsgevonden.

TOETSING

Bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het uitbreidingsplan Eindhoven, geldt als bestemmingsplan. Dit uitbreidingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 8 januari 1958 onder nummer 23 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 26 november 1958 onder nummer 392.

Op de plankaart heeft het betreffende perceel de bestemming Bijzondere gebouwen, gemerkt B. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 11 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 11 van de voorschriften van het bestemmingsplan. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in het uitbreidingsplan Eindhoven opgenomen regels inzake de afwijking (artikel 2.12 eerste lid sub a onder 1 Wabo), of
- een AMvB ontheffing van het plan mogelijk maakt (artikel 2.12 eerste lid sub a onder 2), of
- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing (2.12 eerste lid sub a onder 3 Wabo).

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

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

Welstand

Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, is niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Dit omdat het advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit/CWM positief is. Het advies luidt als volgt:

‘Akkoord nu gelet op inpassing in het stedelijk weefsel, massaopbouw, verschijningsvorm, detaillering en voorlopig materiaal- en kleurgebruik het plan in overeenstemming is met de welstandscriteria voor gebiedsdeel Haarlemmerhout, onder voorwaarde van nog ter beoordeling voor te leggen bemonstering van de definitieve materialisering en kleurstelling en een bescheiden gevelaanpassing van een iets meer open te werken hoekoplossing waardoor een consequentere doorwerking van de gevelstructuur op de begane grond verkregen wordt van het meest westelijk gelegen bouwdeel.’

Hieruit blijkt dat de activiteit niet in strijd is met de welstandscriteria zoals neergelegd in de Haarlemse Welstands- en Monumentennota.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwbesluit

De activiteit voldoet niet geheel aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2003. In verband hiermee zijn de voorwaarden opgenomen, zoals weergegeven in het besluit.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwverordening

De activiteit voldoet aan de Haarlemse bouwverordening (nummer 54 / 1 oktober 2010). Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

CONCLUSIE / MOTIVERING

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (ver)bouwen van een bouwwerk zijn er ten aanzien van deze activiteit bouwen geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voor de activiteit (ver)bouwen voorschriften opgenomen.

Activiteit planologisch strijdig gebruik

INLEIDING

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

Aangezien de activiteit betrekking heeft op meerdere werkzaamheden heeft voor iedere werkzaamheid een toetsing plaatsgevonden.

TOETSING

Bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het uitbreidingsplan Eindhoven, geldt als bestemmingsplan. Dit uitbreidingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 8 januari 1958 onder nummer 23 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 26 november 1958 onder nummer 392.

Op de plankaart heeft het betreffende perceel de bestemming Bijzondere gebouwen, gemerkt B. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 11 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 11 van het bestemmingsplan. Deze strijdigheid kan niet worden opgelost met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking. 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 (artikel 12 eerste lid sub a onder 3 Wabo). Over de relatie tussen de aangevraagde activiteit en het beginsel van een goede ruimtelijke ordening merken wij samenvattend het volgende op:

Wij hebben de aangevraagde activiteit voor een stedenbouwkundig advies van de afdeling Ruimtelijk Beleid, team Stedenbouw en planologie voorgelegd. Het advies luidt als volgt:

‘Functioneel

De functionele invulling van de nieuwbouw kent een aanpassing ten opzichte van de huidige bebouwing, namelijk van een enkelvoudige kantoorfunctie naar een woonfunctie met kantoor/commerciële functies in de plint. De woonfunctie past goed in de omgeving, die voornamelijk een woonfunctie bevat, met enkele maatschappelijke functies langs de Westelijke Randweg. Dit betekent een verrijking voor het gebied, met een verlevendiging voor de omgeving.

Straatbeeld

Het straatbeeld vanaf de Westelijke Randweg, de Wagenweg en de Zandvoorter Allee verbetert ten opzichte van de huidige situatie. De nieuwbouw heeft een hogere kwaliteit in uitstraling en het parkeren wordt geheel uit zicht georganiseerd. De grotere bouwhoogte ten opzichte van de huidige bebouwing sluit goed aan op de omgeving en overschrijdt de hoogte van het hoogste gebouw uit de omgeving (de Elan woonflat) niet.

Uitstraling

Ter beoordeling door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK).

Bezinning

Het voorgestelde volume van de nieuwbouw is groter dan de bestaande bebouwing. Echter is uit de door de aanvrager aangeleverde bezonningsstudie gebleken dat schaduwwerking zich overdag voornamelijk richt op de Westelijke Randweg en in de avonduren op de Herenweg. De voorgestelde nieuwbouw werpt geen onevenredig grotere schaduw op de omgeving in vergelijking met de bestaande bebouwing.

Schaal

De voorgestelde nieuwbouw betekent een forse toename in schaal ten opzichte van de bestaande bebouwing. De markante locatie aan de kruising Westelijke Randweg-Wagenweg kan een dusdanige schaalvergroting goed hebben. De schaalvergroting is op de plek en door de architectuur ons inziens zeer aanvaardbaar. De nieuwbouw beoogt een landmark te vormen op de locatie, met een gevarieerd gevelbeeld, waarbij verschuivingen in de rooilijn zorgen voor optische onderbrekingen in de gevel.

Het huidige kantoorpand staat grotendeels leeg en presenteert zich nadrukkelijk als één element naar haar omgeving, in tegenstelling tot de voorgestelde nieuwbouw, die met optische onderbrekingen zich in meerdere elementen presenteert. Het gebouw oogt daardoor niet massaal, en biedt een speels, aantrekkelijk beeld voor de omgeving.

Met de toevoeging van de functie wonen en kantoor in de plint(funciemenging), biedt de nieuwbouw een levendiger straatbeeld met een positieve uitwerking op de (sociale) veiligheid.

Privacy

Er is sprake van een lichte achteruitgang in privacy voor de omgeving, vanwege de vergroting van het bouwvolume en de aanpassing van de functie van het gebouw van kantoor naar wonen en kantoorfuncties. Dit houdt in dat vanuit de nieuwbouw de gebruikers niet alleen overdag (zoals in de huidige situatie het geval is), maar ook 's avonds zicht hebben op de omgeving. De kwaliteitsverbetering van de nieuwbouw in de zin van organisatie (naar buiten gekeerd), buitenruimte, parkeerfaciliteiten en architectuur wegen ons inziens echter op tegen een lichte teruggang in privacy.

De locatie ligt daarnaast in een stedelijke omgeving. In een zodanig verdicht gebied is een licht verlies van privacy derhalve aanvaardbaar.

Bebouwd onbebouwd oppervlak

De verhouding tussen bebouwd en onbebouwd oppervlak verandert in de nieuwe situatie. In de nieuwe situatie wordt een groter percentage van het perceel bebouwd dan in de huidige situatie. Daar staat tegenover dat momenteel al het parkeren op maaiveld in het zicht plaatsvindt. In de nieuwe situatie wordt het parkeren (half)ondergronds en uit zicht opgelost. Op het dak van de parkeergarage wordt een tuin aangelegd met een minimaal 70% groene invulling en enkele bomen, zoals in de randvoorwaarden is omschreven. Hiermee wordt ons inziens de vergroting van het bebouwd oppervlak ruimschoots gecompenseerd.'

Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de afdeling Ruimtelijk Beleid positief.

De integrale ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in bijlage 4 bij deze beschikking.

Ruimtelijke randvoorwaarden

De aanvraag voldoet aan de door de raad op 10 maart 2011 vastgestelde ruimtelijke randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het perceel Claus Sluterweg 125 (2011/2746).

Zienswijzen

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd conform artikel 3.10 Wabo en afdeling 3.4 van de Awb. Het ontwerp-besluit heeft ter inzage gelegen en een ieder is in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen. In totaal negen personen/organisaties hebben schriftelijk zienswijzen ingediend op de ontwerp-omgevingsvergunning / ontwerp-verklaring van geen bedenkingen. Voor de ingediende zienswijzen en de reacties daarop wordt hier verwezen naar de zienswijzennota (bijlage 5).

Hetgeen in de zienswijzen naar voren is gebracht, leidt niet tot de conclusie dat het plan in strijd met een goede ruimtelijke ordening zou zijn. Wel hebben de zienswijzen – voor zover deze gegrond waren – op de volgende punten geleid tot wijzigingen en aanvullingen van het project cq. de vergunningstekst:

- de ramen aan de westzijde van de westelijke toren van Het Houthof worden voorzien van ondoorzichtig glas en zijn niet te openen;
- aan de vergunningsvoorwaarden wordt toegevoegd de voorwaarde dat de aanvrager de bereikbaarheid/buikbaarheid van de vluchtwegen aan de achterzijde van Kinheim ook tijdens de bouw gegarandeerd blijft;
- de vergunningsvoorwaarden met betrekking tot het garanderen van de grondwaterstand zijn aangescherpt;
- het windhinderonderzoek is geüpdate met de juiste bouwhoogtes;
- daarnaast zal het welstandsadvies van een korte toelichting worden voorzien.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 eerste lid Bor jo. 2.12 eerste lid onder a. sub 3, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat het hiervoor aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Op 16 mei 2012 heeft de gemeenteraad van Haarlem een Verklaring van geen bedenkingen afgegeven ten behoeve van de hier aan de orde zijnde omgevingsvergunningsaanvraag voor 'Het Houthof' (2012/33134).

Collegenota Omgevingsvergunning Het Houthof

Voor het overige wordt hier verwezen naar de overwegingen en motivering, welke is opgenomen in de collegenota 'Omgevingsvergunning Het Houthof (2012/211502)', die hier als ingelast moeten worden beschouwd.

De omgevingsvergunning kan, gelet op het bovenstaande en het bepaalde artikel 2.12, eerste lid, onder a sub 3 Wabo dan ook op deze grond wel worden verleend.

CONCLUSIE / MOTIVERING

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit, zijn er ten aanzien van deze activiteit planologisch strijdig gebruik geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

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

Activiteit sloop (bouwverordening)

INLEIDING

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

Aangezien de activiteit betrekking heeft op meerdere sloopwerkzaamheden, heeft voor iedere werkzaamheid een toetsing plaatsgevonden.

TOETSING

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

CONCLUSIE / MOTIVERING

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het slopen van een bouwwerk zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit slopen geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren

In deze beschikking zijn voor de activiteit slopen voorschriften opgenomen.

Activiteit uitweg

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder e Wabo niet voldoet aan het in de algemene plaatselijke verordening van de gemeente Haarlem (nummer 34/ 15 januari 2010) gestelde toetsingskader. Een toetsing aan dit kader heeft plaatsgevonden.

Aangezien de activiteit betrekking heeft op meerdere werkzaamheden heeft voor iedere werkzaamheid een toetsing plaatsgevonden.

TOETSING

De activiteit uitweg voldoet aan de genoemde algemene plaatselijke verordening. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

CONCLUSIE / MOTIVERING

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op de activiteit uitweg zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit uitweg geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voor de activiteit uitweg voorschriften opgenomen.

Activiteit kappen

INLEIDING

De omgevingsvergunning (voor de activiteit kappen) moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder g Wabo niet voldoet aan het in de Bomenverordening Haarlem 2008 gestelde toetsingskader. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

De activiteit kappen voldoet aan de genoemde Bomenverordening Haarlem 2008. De houtopstand heeft geen of beperkte waarde vanuit het oogpunt van natuur, milieu, landschap, stads-/dorpsschoon, cultuurhistorie en/of recreatief gebruik. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze gronden worden verleend.

CONCLUSIE / MOTIVERING

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het vellen of doen vellen van een houtopstand zijn er ten aanzien van de aangevraagde de activiteit kappen geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voor de activiteit kappen voorschriften opgenomen.

Activiteit brandveilig gebruik

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet op grond van artikel 2.13 Wabo worden geweigerd indien de brandveiligheid met het oog op het voorziene gebruik van het bouwwerk niet voldoende verzekerd is. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Het ingediende plan met betrekking tot het in gebruik nemen of gebruiken van de Claus Sluterweg 125, het bouwplan het Houthof, is getoetst aan de brandveiligheidseisen uit het bouwbesluit, het besluit brandveiligheid gebruik bouwwerken en de Haarlemse bouwverordening.

Het brandtechnisch advies van de 'Brandweer Kennemerland is [positief/negatief]

Mede gelet op dit advies achten wij brandveiligheid met het oog op het voorziene gebruik van het bouwwerk [wel/niet] voldoende verzekerd (artikel 2.13 Wabo).

CONCLUSIE / MOTIVERING

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het brandveilig gebruik van een bouwwerk of ander object zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteiten/werkzaamheden [wel/geen] redenen om de omgevingsvergunning te weigeren

In deze beschikking zijn voor de activiteit brandveilig gebruik voorschriften opgenomen.

BIJLAGE 4
STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

Veiligheid, Vergunningen en Handhaving
Afdeling Omgevingsvergunning

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

Besluitvorming

- a. Collegenota Omgevingsvergunning ‘Het Houthof’ (2012/211502).
- b. Zienwijnzennota, behorend bij bovengenoemde collegenota en dit besluit.
- c. Besluitvlak.
- d. Raadsstuk Verklaring van geen bedenkingen ‘Het houthof’ (2012/33134).
- e. Collegenota Besluit hogere waarden geluidhinder ‘Het Houthof’ (2012/212661).

Ingediend door aanvrager

1. Aanvraagformulier d.d. 30 december 2010;
2. Aanvullend aanvraagformulier d.d. 23 februari 2011;
3. Tekening ‘bestaande situatie’, tek.nr BA 0.01, d.d. 24 december 2010;
4. Tekening ‘nieuwe situatie’, tek.nr BA 0.02, d.d. 27 juni 2011
5. Tekening ‘plattegrond parkeergarage –2’, tek.nr BA 1.-2, d.d. 27 juni 2011;
6. Tekening ‘plattegrond parkeergarage –1’, tek.nr BA 1.-1, d.d. 27 juni 2011;
7. Tekening ‘plattegrond begane grond’, tek.nr BA 1.00, d.d. 27 juni 2011;
8. Tekening ‘plattegrond mezzanine’, tek.nr BA 1.01, d.d. 27 juni 2011;
9. Tekening ‘plattegrond 1^e verdieping’, tek.nr BA 1.02, d.d. 15 juni 2012;
10. Tekening ‘plattegrond 2^e t/m 4^e verdieping’, tek.nr BA 1.03, 15 juni 2012;
11. Tekening ‘plattegrond 5^e en 6^e verdieping’, tek.nr BA 1.04, d.d. 15 juni 2012;
12. Tekening ‘plattegrond 7^e verdieping’, tek.nr BA 1.05, d.d. 15 juni 2012;
13. Tekening ‘plattegrond 8^e verdieping’, tek.nr BA 1.06, d.d. 23 december 2011;
14. Tekening ‘plattegrond 9^e verdieping’, tek.nr BA 1.07, d.d. 27 juni 2011;
15. Tekening ‘plattegrond 10^e verdieping’, tek.nr BA 1.08, d.d. 27 juni 2011;
16. Tekening ‘plattegrond 11^e verdieping’, tek.nr BA 1.09, d.d. 27 juni 2011;
17. Tekening ‘plattegrond 12^e verdieping’, tek.nr BA 1.10, d.d. 27 juni 2011;
18. Tekening ‘plattegrond 13^e verdieping’, tek.nr BA 1.11, d.d. 27 juni 2011;
19. Tekening ‘dakaanzicht’, tek.nr BA 1.12, d.d. 27 juni 2011;
20. Tekening ‘noordgevel’, tek.nr BA 2.01, d.d. 27 juni 2011;
21. Tekening ‘oostgevel’, tek.nr BA 2.02, d.d. 27 juni 2011;
22. Tekening ‘zuidgevel’, tek.nr BA 2.03, d.d. 24 december 2010;
23. Tekening ‘westgevel’, tek.nr BA 2.04, d.d. 15 juni 2012;
24. Tekening ‘doorsnede AA’, tek.nr BA 3.01, d.d. 27 juni 2011;
25. Tekening ‘doorsnede BB’, tek.nr BA 3.02, d.d. 27 juni 2011;
26. Tekening ‘fragment prefab betonscherm met balustrade’, tek.nr BA 4.01, d.d. 27 juni 2011;
27. Tekening ‘fragment betonscherm met metselwerk’, tek.nr BA 4.02, d.d. 27 juni 2011;
28. Tekening ‘principe detaillering’, tek.nr BA 5.01, d.d. 9 februari 2011;
29. Tekening ‘woningaantal en gebruiksoppervlak’, tek.nr BA 7.01, d.d. 9 februari 2011;
30. Tekening ‘woningtype’, tek.nr BA 8.01, d.d. 27 juni 2011 en wijziging ‘woningtype’ d.d. 23 december 2011;
31. Constructietekening ‘definitief constructief ontwerp’, tek.nr 2010128do001, d.d. 17 december 2010 en wijziging ‘definitief constructief ontwerp (fundering)’ d.d. 16 december 2011;
32. Constructietekening ‘ontwerpstadium’, tek.nr 2010128do003, d.d. 17 december 2010;
33. Verkennend bodemonderzoek, documentnr 258535.1, d.d. 20 februari 2009;
34. Groentoets, documentnr 10A205 HBB, d.d. 2 december 2010 en wijziging d.d. 4 april 2012;
35. Herplanting boombestand, d.d. mei 2011
36. Verkeersonderzoek, documentnr AD2920-001.001, d.d. 15 december 2010;
37. Quicksan Flora en Fauna, documentnr 10.059, d.d. 31 augustus 2010;
38. Windhinderonderzoek, documentnr B.2010.0838.01.R002, d.d. 21 oktober 2011;

-
39. Archeologisch bureauonderzoek, documentnr 91044710, d.d. 1 december 2010;
 40. Archeologisch booronderzoek, documentnr 92099810, d.d. 21 december 2010 en locatie booronderzoeken;
 41. Verkeerslawaaï onderzoek, documentnr HL.AD2836.R01, d.d. 22 december 2010;
 42. Asbestinventarisatie onderzoek, documentnr 219629.7, d.d. 27 augustus 2001;
 43. BVO verdeling, documentnr 110221, d.d. 24 mei 2011;
 44. Uittrekstaat parkeerplaatsen, documentnr 110221, d.d. 21 februari 2011;
 45. Ruimtelijke onderbouwing, documentnr 211x04348.059670, d.d. 31 mei 2011 en e-mail inz. 3 tekstuele verbeteringen;
 46. Zonnestudie januari / maart / september, d.d. januari 2011 en zonnestudie december, d.d. januari 2012
 47. Beoordeling Bouwbesluit, documentnr R045352aaA0.jb, d.d. 29 december 2010 en Beoordeling wijziging ontwerp, documentnr V045352aa.00001.ml01_003, d.d. 27 januari 2012;
 48. Funderingsadvies, documentnr S11.139-R1/AJJ, d.d. 11 juli 2011 en oriënterend funderingsadvies, documentnr S11.139-C1/AJJ, d.d. 6 december 2011;
 49. Sonderingen en boorstaten behorende bij S11.139-R1, d.d. 26 mei 2011;
 50. Brief inzake invloed kelder en damwand op grondwaterstand, documentnr S11.139-C1/HM, d.d. 14 juli 2011;