

## **Omgevingsvergunning hoek Amerikaweg, Schipholweg (Entree) 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, besloten hebben een omgevingsvergunning te verlenen voor het onderstaande project (IMRO-nummer NL.IMRO.0392.OV9120014-va01).

### *Project*

Er is onder nummer 2016-09019 een omgevingsvergunning aangevraagd voor de nieuwbouw van 188 (huur)woningen in twee blokken aan de hoek Amerikaweg/Schipholweg te Haarlem. De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op de activiteiten bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

### *Ter inzage*

De omgevingsvergunning en de bijbehorende relevante stukken liggen vanaf donderdag 21 september 2017 tot en met donderdag 2 november 2017 ter inzage.

U kunt de vergunning en de bijbehorende stukken inzien in de publiekshal in de Raakspoort, Zijlvest 39, 2011 VB te Haarlem (hoek Zijlvest/Raaks). De gemeente werkt op afspraak van maandag tot en met vrijdag tussen 11.00 en 16.00 uur en op donderdag tussen 11.00 en 20.00 uur. U kunt een afspraak maken via de website [www.haarlem.nl](http://www.haarlem.nl) of telefoonnummer 14023. Tussen 9.00 en 11.00 uur kunt u zonder afspraak terecht in de publiekshal. Wij adviseren u bij het maken van de afspraak rekening te houden met de termijn waarbinnen beroep kan worden ingediend. De omgevingsvergunning is daarnaast vanaf 21 september 2017 te raadplegen via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

### *Beroep*

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

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

# Collegebesluit

|                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Onderwerp</b><br>Ontwerp-omgevingsvergunning Amerikaweg, hoek Schipholweg (Entree, blokken W3 en W4) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Nummer                                                                                                  | 2017/230755                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Portefeuillehouder                                                                                      | Spijk, J.K.N. van                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Programma/beleidsveld                                                                                   | 4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Afdeling                                                                                                | DVV/VTH                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Auteur                                                                                                  | Heusden-Verhoef, A.F. van                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Telefoonnummer                                                                                          | 023-5113770                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Email                                                                                                   | a.v.heusden@haarlem.nl                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Kernboodschap                                                                                           | <p>Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 188 (huur)woningen aan de Amerikaweg, hoek Schipholweg (plaatselijk bekend als de Entree). De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan, maar in overeenstemming met het door de raad vastgestelde Aanpassing Masterplan 023 West. Het college is daarom bereid medewerking te verlenen en daartoe een ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage te leggen en neemt hiertoe bijgaand besluit.</p>                                                                                     |
| Behandelvoorstel voor commissie                                                                         | Het college stuurt dit besluit overeenkomstig de tussen college en raad gemaakte afspraken ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Relevante eerdere besluiten                                                                             | Aanpassing Masterplan 023-West ( <a href="#">2011/209621</a> ), zoals vastgesteld in de raad van 13 oktober 2011                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Besluit College d.d 11 juli 2017                                                                        | <p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het college besluit de ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken voor bouwen van 188 (huur)woningen aan de Amerikaweg, hoek Schipholweg ter inzage te leggen;</li> <li>2. Het college mandateert het hoofd van de afdeling DVV/VTH om de omgevingsvergunning na afloop van de inzagetermijn te verlenen, indien er geen zienswijzen zijn ingediend.</li> </ol> <p>de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span></p> |

## **1. Inleiding**

Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 188 (huur)woningen aan de Amerikaweg, hoek Schipholweg (plaatselijk bekend als de Entree). De woningen worden gebouwd in twee blokken, de blokken W3 en W4. Het bouwplan is op meerdere onderdelen in strijd met het bestemmingsplan “Haarlem 023”, maar is wel in overeenstemming met het later door de gemeenteraad vastgestelde “Aanpassing Masterplan 023 West”. Medewerking aan de aanvraag is alleen mogelijk met toepassing van een Wabo-projectbesluit.

## **2. Besluitpunten college**

1. Het college besluit de ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken voor bouwen van 188 (huur)woningen aan de Amerikaweg, hoek Schipholweg ter inzage te leggen;
2. Het college mandateert het hoofd van de afdeling DVV/VTH om de omgevingsvergunning na afloop van de inzagetermijn te verlenen, indien er geen zienswijzen zijn ingediend.

## **3. Beoogd resultaat**

Het juridisch planologisch mogelijk maken van de bouw van 188 (huur)woningen aan de Amerikaweg, hoe Schipholweg.

## **4. Argumenten**

*Het bouwplan is in overeenstemming met het “Aanpassing Masterplan 023 West”*

Het bestemmingsplan “Haarlem 023” is vastgesteld op 3 december 2009. De gemeenteraad heeft op 13 oktober 2011 het besluit “Aanpassing Masterplan 0223 West” vastgesteld. De bouwaanvraag is met dit besluit in overeenstemming. Omdat het bouwplan daarmee in overeenstemming is met het door de gemeenteraad vastgelegd ruimtelijk kader voor dit gebied, is ons college bereid om medewerking te verlenen aan de aanvraag.

*Het bouwplan draagt bij aan de verdere ontwikkeling van het plangebied*

Het gebied wordt gefaseerd ontwikkeld. Er zijn al meerdere bouwblokken vergund en gerealiseerd. De realisatie van de blokken W3 en W4 draagt bij aan de verdere ontwikkeling van het gebied.

*Het bouwplan voorziet in de uitbreiding van de woningvoorraad in de gemeente Haarlem*

Het bouwplan heeft betrekking op de bouw van 188 (huur)woningen. Uit de ruimtelijke onderbouwing (paragraaf parkeren) blijkt dat er 45 woningen zullen worden gerealiseerd in het goedkope segment en 143 woningen in het middensegment. Daarmee voorziet het bouwplan in de uitbreiding van de woningvoorraad in de segmenten waarin in Haarlem behoefte bestaat.

*In de koopovereenkomst met de ontwikkelcombinatie 023 zijn afspraken opgenomen over sociale woningbouw in dit project. Het bouwplan past binnen de overeenkomst*

In het Masterplan is een indicatief woningbouwprogramma opgenomen. Er is voor het gehele project (Entree West en Oost) op 18 december 2007 een koopovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar. In deze overeenkomst is concreet afgesproken hoeveel sociale woningen er binnen het project zullen worden gerealiseerd. Het bouwplan past binnen de overeenkomst.

*Het bouwplan berust op een goede ruimtelijke onderbouwing*

De ruimtelijke onderbouwing van het bouwplan wordt grotendeels gevormd door het reeds genoemde Masterplan. Daarnaast is een (aanvullende) ruimtelijke onderbouwing opgesteld, welke bij dit besluit is gevoegd. In de stukken wordt ingegaan op alle ruimtelijk relevante aspecten. Er doen zich geen belemmeringen voor.

*Financiële consequenties zijn opgenomen in de koopovereenkomst uit 2007*

Voor grotere ruimtelijke ontwikkelingen wordt binnen de gemeente Haarlem standaard een overeenkomst afgesloten, waarin de financiële aspecten worden geregeld. Voor De Entree is in 2007 een verkoopovereenkomst afgesloten. Hierin is onder meer afgesproken welke kosten de gemeente in verband met de te verlenen medewerking aan de uitvoering van De Entree bij de aanvrager in rekening zal brengen. Voor dit Wabo-projectbesluit is daarom geen afzonderlijke anterieure overeenkomst nodig of mogelijk.

## **5. Risico's en kanttekeningen**

*Er is geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist*

Omdat het plan in overeenstemming is met het door de gemeenteraad vastgestelde Aanpassing Masterplan 023, past de aanvraag binnen de door de gemeenteraad vastgestelde categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

## **6. Uitvoering**

De ontwerp-omgevingsvergunning wordt gezamenlijk met de bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd. Van deze tervisielegging wordt melding gemaakt in het Elektronisch Gemeenteblad en de Staatscourant. Tijdens de tervisielegging kunnen zienswijzen worden ingediend. Eventuele zienswijzen zullen bij het nemen van het definitieve besluit worden betrokken.

## **7. Bijlagen**

Bij deze nota zijn de volgende bijlagen gevoegd:

- A      Ontwerp-omgevingsvergunning
- B      Ruimtelijke onderbouwing



Haarlem

Hoofdafdeling Dienstverlening, Veiligheid & Vergunningen

Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

AM bv noord west  
De heer G. Karman  
Postbus 4052  
3502 HB Utrecht  
Geer.karman@am.nl

|                 |                                                    |
|-----------------|----------------------------------------------------|
| Datum           | <b>15 SEP 2017</b>                                 |
| Ons kenmerk     | 2016-09019                                         |
| Planbeoordelaar | mevrouw I. Visser                                  |
| Kopie aan       | douwe@bgdd.nlbag-beheer@haarlem.nl, vrk-olo@vrk.nl |
| Bijlage(n)      | Omgevingsvergunning                                |
| Onderwerp       | Begeleidende brief bij omgevingsvergunning Wabo    |

Geachte heer Karman,

U heeft op 23 december 2016 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor nieuwbouw 188 (huur)woningen in twee blokken (W3 W4 De Entree Haarlem), hoek Amerikaweg, Schipholweg. De aanvraag omvat de volgende activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (verder te noemen de **activiteit bouwen**);
- het bouwen en/of gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit (verder te noemen de **activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**).

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

Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 2016-09019. In deze brief informeren wij u over uw aanvraag.

#### **Verlenen omgevingsvergunning**

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

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

#### **Burgerlijk wetboek**

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die



Haarlem

2

er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

### **Overige toestemmingen en voorzieningen**

Voor het realiseren van uw project heeft u naast de omgevingsvergunning (mogelijk) nog andere toestemmingen nodig. Hierover hebben wij u in een eerder stadium geïnformeerd. Zonder deze toestemmingen is realisatie van uw project niet mogelijk.

### **Publicatie**

Het besluit wordt door ons digitaal gepubliceerd op [www.haarlem.nl/mededelingen](http://www.haarlem.nl/mededelingen) en op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl). Tegen het besluit kan beroep worden aangetekend.

### **Leges**

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor uw aanvraag omgevingsvergunning leges verschuldigd. Aangezien wij nog in gesprek zijn over de leges van deze (en andere) aanvraag (aanvragen) ontvangt u het leges besluit waarin de verschuldigde leges zijn gespecificeerd, later. De legesnota zelf wordt u daardoor ook later, afzonderlijk toegezonden.

Bij het legesbesluit zal tevens worden vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

### **Nadere informatie**

Als u nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met het Klant Contact Centrum van de gemeente Haarlem. Bereikbaar van maandag tot en met vrijdag van 8.30 uur tot 16.30 uur op telefoonnummer 14 023 en via e-mail: [antwoord@haarlem.nl](mailto:antwoord@haarlem.nl).

Het bezoekadres is Zijlvest 39 in Haarlem. De openingstijden zijn van maandag tot en met vrijdag van 9.00 uur tot 11.00 uur (vrije inloop), daarna op afspraak.

Postadres: Gemeente Haarlem, Postbus 511, 2003 PB Haarlem.

Wij verzoeken u om bij vragen, overleg of correspondentie uw zaaknummer 2016-09019 te vermelden. Hierdoor kunnen wij u sneller van dienst zijn.

Hoogachtend,  
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem,

10  
mr. H.H.T. de Boer  
Afdelingsmanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving

Voor deze,

Teammanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving



Haarlem

Hoofdafdeling Dienstverlening, Veiligheid & Vergunningen

Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving

## OMGEVINGSVERGUNNING

### Uitgebreide procedure

15 SEP 2017

Datum  
Ons kenmerk  
Bijlage(n)

2016-09019  
1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij dit besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 23 december 2016 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de nieuwbouw van 188 (huur)woningen in twee blokken (W3 en W4), hoek Amerikaweg, Schipholweg. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2016-09019.

#### BESLUIT

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10, 2.12, 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 betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder a en c Wabo.

Onderdeel van het besluit vormen:

Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo om af te wijken van artikel 3 en 11 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Haarlem 023".

#### 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;
- Bouwfysische (detail-) berekeningen en tekeningen.

#### Beroepsmogelijkheid en inwerkingtreding

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



Haarlem

2

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

Dit beroepsschrift moet ten minste de volgende gegevens bevatten:

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

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

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

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

#### *Wijze van indienen*

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

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

Hoogachtend,  
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem,



mr. H.H.T. de Boer  
Afdelingsmanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving

Voor deze,

Teammanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving



## BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

### **Gegevens aanvraag**

Op 23 december 2016 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: nieuwbouw van 188 (huur)woningen in twee blokken (W3 en W4) op locatie “De Entree Haarlem”, hoek Amerikaweg, Schipholweg.

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

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

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

De door u aangevraagde activiteit bouwen is in strijd met het geldende bestemmingsplan. U heeft echter de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening niet aangevraagd. Op grond van artikel 2.10, lid 2 Wabo wordt uw aanvraag mede aangemerkt als een verzoek om af te wijken van het geldende bestemmingsplan (activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo).

### **Bevoegd gezag**

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

### **Bevoegd gezag**

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

### **Volledigheid**

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

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



## **Zienswijzen en heroverweging**

Van 27 juli 2017 tot en met 7 september 2017 heeft de aanvraag, de ontwerpbesikking en de bijbehorende stukken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

## **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 Wabo en voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12 Wabo. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

## **Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb)**

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen 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 van het Bor, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

De gemeenteraad van Haarlem heeft echter bij besluit van 13 oktober 2011 (registratienummer 194736) op grond van artikel 6.5, derde lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een aantal categorieën van gevallen aangewezen waarin geen verklaring van bedenkingen is vereist onder voorwaarde dat het college de raadscommissie Ontwikkeling (achteraf) in kennis stelt van de genomen "Wabo-projectbesluiten".

Dit bouwplan valt binnen die aangewezen categorieën van gevallen, te weten binnen categorie 7. Het bouwplan is in overeenstemming met het beleid dat door de gemeenteraad van Haarlem is vastgesteld. Er is daarom geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.



## 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 2016-09019;

- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten digitaal of op papier op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012);

- Het bouwen, alsmede het bouwlawaai, moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en de Haarlemse bouwverordening en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels;

- Het bouwafval moet u scheiden in de volgende categorieën:

1. gevaarlijk afval (zie het Besluit aanwijzing gevaarlijke afvalstoffen);
2. kunststoffen die voor hergebruik geschikt zijn;
3. minerale wol;
4. papier;
5. overig afval.

Categorie 1 t/m 4 moet u afvoeren naar een verwerkingsbedrijf met een vergunning volgens de Wet milieubeheer, of meegeven aan een bevoegd inzamelaar van bedrijfsafvalstoffen. De categorie overig afval moet u afvoeren naar een sorteerbedrijf dat ongesorteerd bouwafval in ontvangst mag nemen.

- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, indien de werkzaamheden niet gereed gemeld zijn (artikel 1.25 lid 3 Bouwbesluit 2012);

- De houder van de vergunning moet de gemeente Haarlem ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden schriftelijk in kennis stellen van de beëindiging van de werkzaamheden (artikel 1.25 lid 2 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (vth@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2016-09019;

- 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 Hoofdafdeling Dienstverlening, Veiligheid en Vergunningen, telefoon 14 023;



## Haarlem

6

- Het doen van opgravingen of het verrichten van bodemverstoringen met als doel het opsporen van (archeologische) vondsten van 50 jaar en ouder is, zonder een opgravingsvergunning van de Minister en toestemming van de gemeente Haarlem, verboden. Indien bij de werkzaamheden in het kader van de omgevingsvergunning een zaak wordt gevonden, waarvan men weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat het een archeologische vondst is, dient men dit direct te melden bij het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5115030 of [adviesarcheologie@haarlem.nl](mailto:adviesarcheologie@haarlem.nl)).

De gemeente zal nooit zonder schriftelijke of telefonische notificatie van het bureau Archeologie vooraf aan de vergunninghouder personen langs sturen om archeologische waarnemingen of onderzoek te doen. Mocht er sprake zijn van het doen van waarnemingen, dan zal dit bovendien enkel gebeuren door de stadsarcheoloog mevr. A. van Zalinge of dhr. P. van Kempen.

Bij twijfel gelieve contact op te nemen met het bureau Archeologie: mevr. A. van Zalinge of dhr. P. van Kempen (023-5115030 of [adviesarcheologie@haarlem.nl](mailto:adviesarcheologie@haarlem.nl))

- Indien bij de bodemverstorende werkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is hij volgens de 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](mailto: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 bodemonderzoeksrapporten - moet de vergunninghouder dit direct melden bij het meldpunt Bodem van de gemeente Haarlem op 023-5113513 of [meldpuntbodem@haarlem.nl](mailto:meldpuntbodem@haarlem.nl)

- Met de uitvoering van werkzaamheden waar aanvullende constructietekeningen en/of -berekeningen aan ten grondslag liggen mag niet worden begonnen voordat de medewerker constructie van Team Advies & Ondersteuning, afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben. De vergunninghouder dient hiertoe ten minste drie weken voor de aanvang van de desbetreffende constructiewerkzaamheden (detail) berekeningen en tekeningen aan te leveren bij de medewerker constructie;

- 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 werkzaamheden waar aanvullende installatietechnische tekeningen en/of bouwfysische berekeningen aan ten grondslag liggen mag niet worden begonnen voordat de medewerker bouwfysica 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 aan bouw fysica gerelateerde werkzaamheden (detail) berekeningen en tekeningen aan te leveren bij de medewerker bouw fysica.

### **Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**

- De vergunninghouder of degene die de activiteit uitvoert, moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek tonen aan de daartoe bevoegde ambtenaren;
- De constructies en de diverse werkzaamheden dienen qua omvang, opzet en locatie geplaatst respectievelijk uitgevoerd te worden conform de aanvraag, echter voor zover niet strijdig met onderhavige vergunning;
- De vergunninghouder dient ervoor zorg te dragen dat aan alle personen die vergunde werkzaamheden verrichten, waaronder het personeel van derden, een toereikende schriftelijke instructie is verstrekt die is gericht op het voorkomen en uitsluiten van handelingen die tot gevolg (kunnen) hebben dat de aan de vergunning verbonden voorschriften niet worden nageleefd;
- Indien vergunninghouder voornemens is activiteiten c.q. werkzaamheden in afwijking van deze vergunning te laten plaatsvinden, dient dit terstond schriftelijk te worden gemeld aan afdeling. Voor veranderingen die van enige betekenis kunnen zijn met betrekking tot de toepasselijke wetgeving, dient opnieuw een aanvraag voor een omgevingsvergunning te worden ingediend;
- 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;
- Uiterlijk datum dient vergunninghouder alle compenserende maatregelen te hebben getroffen die in dan wel bij de aanvraag om de omgevingsvergunning zijn voorgesteld;
- De werkzaamheden in de actieve periode van vleermuizen van maart tot eind oktober moeten zoveel mogelijk bij daglicht worden uitgevoerd, om zo onnodige verstoring te voorkomen. Indien verlichting noodzakelijk is dient uitstraling van licht naar omliggende groengebieden en watergangen zoveel mogelijk te worden voorkomen.



## Haarlem

8

- In alle plangebieden komen langs waterkanten, in struweel en in bomen algemene broedvogels voor. Alle in Nederland broedende vogels zijn strikt beschermd en mogen tijdens het broeden niet worden verstoord. De meeste vogels broeden in de periode maart tot en met juli. Werkzaamheden aan het groen worden in deze periode afgeraden. Indien werkzaamheden in de periode maart t/m juli moeten worden uitgevoerd, dient de aanwezigheid van vogelnesten voorafgaand aan de werkzaamheden te worden gecontroleerd. Indien vogelnesten worden aangetroffen, dienen de werkzaamheden nabij het nest te worden uitgesteld totdat de jongen zijn uitgevlogen of dient een verstoringvrije zone rond het nest te worden opgesteld.

- In de ecologische quickscan worden aanwijzingen gegeven over hoe het vestigen van de rugstreeppad te voorkomen. Deze aanwijzingen moeten worden overgenomen.

-In de nieuwe inrichting moeten voorzieningen worden opgenomen voor vleermuizen, huismus en gierzwaluwen. In de nieuwe Wet Natuurbescherming ligt de nadruk van bescherming op het behoud van populaties op gemeentelijk en provinciaal niveau.

De aanwezigheid van deze soorten zijn een belangrijke meerwaarde voor natuur in de stad.

De voorzieningen betreffen eenvoudige aanpassingen. Deze kunnen bestaan uit een geschikte spouwmuur met invliegopeningen (open stootvoegen) en afgedekt isolatie materiaal of speciaal voor vleermuizen ontworpen inbouw kasten in de spouwmuren. Voor huismussen en gierzwaluwen kunnen kasten en voorzieningen worden opgenomen als speciale dakpannen en vogelvides voor gebouwbewonende vogels.



## **BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN**

**Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:**

### **Activiteit bouwen**

#### **INLEIDING**

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

#### **TOETSING**

##### **Geldend bestemmingsplan**

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan “Haarlem 023” (641386200) is vastgesteld door de gemeenteraad op 3 december 2009, onder nummer 2009/186957.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemmingen “Gemengd – 1” en “Verkeer” en “Wonen -1”. Deze bestemmingen vinden hun weerslag in respectievelijk artikel 3, artikel 9 en artikel 11 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

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

In strijd met:

Artikel: 11.2.2.b omdat de bouwhoogte voor een gedeelte van het bouwblok minimaal 12 meter moet bedragen waar een deel van de rijtjes woningen een bouwhoogte heeft van 9,10 meter;

Artikel 3.2.1 omdat de onbebouwde ruimte niet zoals is voorgeschreven aan de zuidzijde worden ontsloten;

Artikel 3.1.b omdat er geen kantoren worden gerealiseerd, dus aan de minimale eis van 30% van het bouwvlak voor kantoren wordt niet voldaan;

Artikel 3.2.1.b omdat de hoogte van de begane grond (plint) ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van gemengd -1” minimaal 3,5 meter en maximaal 5,5 meter mag bedragen en de eerste bouwlaag (plint) ter plaatse minder dan 3,5 meter hoog wordt;

Artikel 3.2.2.a omdat het bouwvlak wordt overschreden en deels op verkeersbestemming is gesitueerd.

De aangevraagde activiteit is in strijd met de hierboven genoemde artikelen van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan “Haarlem 023”. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

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

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



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

### **Archeologisch bestemmingsplan**

In de ruimtelijke onderbouwing (§ 4.1) wordt aangegeven dat “geen aanvullend archeologisch onderzoek nodig is om de uitvoerbaarheid van het plan aan te tonen.” Dat is niet juist. Het plangebied valt op de plankaart behorende bij het bestemmingsplan Haarlem 023 in de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4. Dit houdt in dat bij bodemversturende activiteiten van meer dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm onder maaiveld bij de vergunningaanvraag een (waardestellend) archeologisch rapport dient te worden overlegd. Een dergelijk rapport is echter al voor het plangebied opgesteld (ArcheoPro Archeologisch rapport nr. 11040). Op basis van de resultaten van het uitgevoerde archeologisch onderzoek wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen. Wij kunnen instemmen met de conclusies en adviezen uit het archeologisch rapport (ArcheoPro Archeologisch Rapport 11040). Dit houdt in dat bij de voorgenomen ontwikkeling geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De geplande werkzaamheden kunnen dus zonder archeologisch onderzoek worden uitgevoerd (zie ook selectiebesluit archeologie dd. 7 juni 2011)”. Er hoeft daarom geen archeologisch rapport te worden overgelegd. Hiermee is de bouwactiviteit niet in strijd met dit bestemmingsplan. Er worden voorwaarden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

### **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 in de vergadering van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit van 14 februari 2017.

De commissie heeft beide ontwerpen getoetst aan de nota ruimtelijke kwaliteit. Samengevat luidt het advies akkoord nu het ontwerp gelet op stedenbouwkundige inpassing, massaopbouw en uiterlijke verschijningsvorm, materiaalgebruik en detaillering voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria voor gebiedsdeel Diverse Bebouwing onder voorwaarde dat er nog een detailuitwerking ter beoordeling wordt voorgelegd voor de plint op de hoek Schipholweg/Amerikaweg.”

Inmiddels zijn door aanvrager tekeningen aan de bescheiden behorende bij de aanvraag toegevoegd waarin deze detailuitwerking is opgenomen. Deze tekeningen zijn opnieuw ter beoordeling aangeboden aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit op 11 april 2017. De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit is akkoord met de aanpassingen en heeft naar aanleiding hiervan het volgende heroverwogen advies gegeven:

“De vergunningaanvraag is beoordeeld in de vergadering van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit van 14 februari 2017 en 11 april 2017 ten aanzien van de hoekoplossing voor gebouw W4 op de hoek Amerikaweg/Schipholweg en de toezegging van de architect in zijn mail van 18 mei 2017 bij het uitwerkingsplan te zorgen voor een verlichtingsplan en detaillering van de entreehal.

Daarbij heeft de commissie beide ontwerpen getoetst aan de nota ruimtelijke kwaliteit.

Samengevat luidt het advies definitief en onvoorwaardelijk akkoord nu het ontwerp,



gelet op stedenbouwkundige inpassing, massaopbouw en uiterlijke verschijningsvorm, materiaalgebruik en detaillering voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria voor gebiedsdeel Diverse Bebouwing.

### **Bouwbesluit**

#### *Brandveiligheid*

De activiteit is voorgelegd aan de brandweer en is getoetst aan de brandveiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De brandweer heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Het advies luidt als volgt:

“De aanvraag betreft nieuwbouw van 188 woningen. Deze is getoetst op het niveau van nieuwbouw. Uit de aanvraag blijkt (vooralsnog) onvoldoende dat er aan de brandveiligheidsvoorschriften wordt voldaan. Geadviseerd wordt de vergunning op basis van de ingediende stukken af te geven, indien kan worden voldaan aan de voorwaarde zoals hieronder beschreven:

- Aangetoond moet worden dat de uitvoering van de borstwering zoals is weergegeven in detail 303D voldoet aan de eisen met betrekking tot de brandoverslag in de gevel vanuit het ondergelegen appartement.

Geadviseerd wordt de aanvrager te informeren en te vragen de opmerking uit dit advies te verwerken in de aanvraag.”

De gestelde voorwaarde is inmiddels op tekening en in een document uitgewerkt en daarmee voldoet de activiteit aan de genoemde brandveiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012.

#### *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:

“Geen bezwaar”

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

#### *Overige*

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



## **Bouwverordening**

### *Parkeren*

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

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

Het bouwplan maakt deel uit van de ontwikkeling 023. Het bestemmingsplan stelt eisen aan de parkeerinrichting voor de gehele ontwikkeling. Het volgende is opgenomen:

De parkeernorm bedraagt minimaal 1 parkeerplaats per woning binnen het bouwblok en 0,5 parkeerplaats buiten het bouwblok.

Het bouwplan bestaat uit het realiseren van 188 woningen. De behoefte aan parkeerplaatsen voor een dergelijk bouwplan bedraagt (45 x 1,2pp/woning + 143 x 1,4pp/woning =) 254 parkeerplaatsen. Het project realiseert 188 parkeerplaatsen op de binnenplaatsen en 43 parkeerplaatsen langs de openbare weg. Dit zijn er (254-188-43=) 23 te weinig.

Het tekort aan parkeerplaatsen wordt opgevangen binnen het opgebouwde surplus van de al vergunde en gerealiseerde bouwdelen (zie hiervoor overzichtstekening parkeerbalans 0451-PB-99 d.d. 27-1-2017).”

### *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 bodemonderzoeksrapport is geconcludeerd dat er ter plaatse van werkzaamheden geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming.

Uitgestelde inwerkingtreding (artikel 6.2c, eerste lid, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) is daarom niet aan de orde. Afdeling Bodem is akkoord met het afgeven van de omgevingsvergunning.”

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

### *Overige*

De activiteit voldoet aan de overige voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening.



### CONCLUSIE

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

### Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

#### INLEIDING

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

#### TOETSING

Onder verwijzing naar de toets aan het bestemmingsplan “Haarlem 023” 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 3 en 11 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 Ruimtelijk Beleid, team Stedenbouw en planologie. Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Het advies luidt als volgt:

“Het voorgestelde plan is weliswaar in strijd met het bestemmingsplan maar past wel binnen het Masterplan 023 West, in 2011 vastgesteld in de gemeenteraad (reg.nummer: 2011/209621). Het stedenbouwkundige advies is derhalve positief.” De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

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

#### Flora en Fauna:

De activiteit is voorgelegd aan de afdeling Flora en Fauna. Het plan is niet in strijd met de Wet Natuurbescherming ( voor 1 januari Flora- en faunawet), mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Het advies luidt als volgt:

“Er is een ecologische quickscan gedaan. De quickscan geeft aan dat er ontheffing voor de Wet Natuurbescherming hoeft worden aangevraagd. Maar geeft wel enkele voorschriften mee.”

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden

### CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, zijn er ten aanzien van de activiteit



## Haarlem

14

handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.



## **BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT**

**De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:**

- aanvraagformulier, d.d. 23-12-2016;
- Ruimtelijke Onderbouwing NL.IMRO 0392 EntreeW3W4.0001, definitief d.d. 23-05-2017;
- tekening renvooi elektrotechnische installaties W3 en W4 2016-056, d.d. 22-12-2016;
- tekening situatie W3 en W4 0451-99-DO-99, d.d. 16-12-2016;
- tekening presentatie (inrichting gronden) W3 en W4 0451-99-Pres-01, d.d. 08-12-2016
- tekening Parkeerbalans 0451-PB-99, d.d. 27-01-2017;
- offerte eco effectscan 217038/AQQT101/JM ,d.d. 15-02-2017;
- documentenlijst Installaties W3 en W4, geen datum;
- beoordeling bouwfysische, akoestische en brandveiligheidsaspecten W3 en W4, 237 bladen 01176-13246-03, d.d.22-12-2016;
- memo ten behoeve van Welstand 07067, d.d. 23-12-2016;
- akoestisch onderzoek 023, Tauw d.d.17-06-2009;
- beoordeling brandoverslag W3 en W4 01176-13246-04, d.d. 22-03-2017;
- brandoverslag scenario's W3 2016-01176, d.d. 22.03.2017;
- bodemonderzoek, nul situatie EBT\BB 160272.03442, d.d. 26-04-2016;
- Eco effectscan ( QuickScan) Flora & Fauna 217038AQT301FFJM, d.d. 17-02-2017;
- tekeningen documentatielijst, plattegronden, gevelaanzichten, doorsneden, details, materiaal en kleurschema W3, 71 bladen10468, d.d. 22-12-2016;
- tekeningen sanitaire en werktuigbouwkundige voorzieningen W3 8 bladen 2016-056, d.d. 22-12-2016;
- tekening Adams wandaanzichten W3, geen datum;
- tekeningen gevelaanzichten en doorsneden W4, 5 bladen 390 41.OV.01, d.d. 22-12-2016
- tekeningen elektrotechnische installaties W4, 4 bladen 2016-056, E-00, E-01, E-02 en E-11, d.d.22-12-2016;
- kleur en materiaalstaat W3 390-170166, d.d. 16-01-2017;
- constructieve uitgangspunten W3 24830-ber-001-ba W3-rapp-gew-stab, d.d. 22-12-2016;
- geotechnisch onderzoek en funderingsadvies door Fugro W3 2016111116-0026-000, d.d. 10-11-2016;
- tekeningenlijst, gewijzigde versie 390-DO-WIJZIGINGEN, d.d. 19-04-2017;
- tekening Adams wandaanzichten W4, geen datum;
- tekening constructieve details W4, 33 bladen 24830 315- 371, d.d. 22-12-2016;
- tekening fundering met begane grond-, verdieplings- en dakvloeren W4, 11 bladen 24830,d.d. 22-12-2016;
- tekening fundering met begane grond-, verdieplings- en dakvloeren W3, 10 bladen 24830,d.d. 22-12-2016;
- tekening, details W3 blok D, 24830, nr 115, d.d. 22-12-2016;
- tekeningen elektrische installaties W3 Huygen 2016-056 E-00, E-01,E-02



## Haarlem

16

- en E-08, d.d. 22-12-2016;
- tekeningen sanitaire en werktuigbouwkundige voorzieningen W4 7 bladen 2016-056, d.d.22-12-2016
- tekening W4 documentatieoverzicht, plattegronden geheel, per blok en per woningtype met doorsneden W4, 32 bladen 390 41-OV-01, d.d. 22-12-2016;
- tekening details W4, 71 bladen 390 54-DET-01, d.d. 22-12-2016;
- tekeningen artist impressions W4 binnenterrein oktober 2016;
- tekeningen artist impressions W4, 9 bladen, d.d. 22-12-2016;
- tekening impressie inrichting dek W4 geen datum;
- tekening impressie dekken W4, d.d. 11-11-2016;
- tekening plattegrond begane grond (laag 0) W4 gewijzigd, 390 41 OV 00, d.d. 17-03-2017;
- tekening gevelaanzicht Amerikaweg- Schipholweg W4 gewijzigd, 390 41 OV 01, d.d. 17-03-2017;
- tekening T gew W4 plattegrond eerste verdieping (laag 1) W4 gewijzigd, 390 41 OV 01, d.d. 17-03-2017;
- tekening plattegrond begane grond (laag 0) W4 blok D gewijzigd, 390 DO 100 05, d.d. 17-03-2017
- tekening plattegrond eerste verdieping (laag 01)W4 blok D gewijzigd, 390 DO 100 05, d.d. 17-03-2017
- kleur en materiaalstaat 390-161222 W4, d.d. 22-12-2016;
- constructieve uitgangspunten W4 24830-ber002-ba W4 rapport gew-stab, d.d. 22-12-2016;
- geotechnisch onderzoek en funderingsadvies door Fugro W4 1116-0026-000, d.d. maart-april 2016.