



Datum 17 december 2024
Ons kenmerk 0392-2023-0063635
Bijlage(n) 1. Procedureel;
2. Overwegingen;
3. Voorschriften
4. Stukken behorende bij dit besluit

Onderwerp: Ontwerp Omgevingsvergunning uitgebreide procedure

Burgemeester en wethouders hebben op 22 juni 2023 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het restaureren en verbouwen van de onderste 4 verdiepingen op het perceel Grote Houtstraat 70 te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 0392-2023-0063635.

ONTWERPBESLUIT

Burgemeester en wethouders zijn, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10, 2.15, 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), voornemens de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de voorschriften, overwegingen en de bij dit besluit behorende stukken als bedoeld in respectievelijk bijlage 2, 3 en 4, deel uitmaken van dit besluit. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (verder te noemen de **activiteit bouwen**);
- het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument op een wijze waardoor dat wordt ontsierd of in gevaar gebracht (verder te noemen **activiteit monument**);
- het maken en hebben of het veranderen van een uitweg of het veranderen van het gebruik van een uitweg (verder te noemen **activiteit uitweg**).

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder a en f en in artikel 2.2, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).



Nog in te dienen gegevens

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

- Definitieve statische berekening, gewichts- en stabiliteitsberekening, op details- en uitvoeringsniveau (toevoegen aan gewichtsberekening: stootbelasting parkeergarage);
- Rapport bouwveiligheidsplan;
- Definitieve statische berekening, sterkteberekening staal, beton- en houtconstructies op details- en uitvoeringsniveau;
- Definitieve statische berekening, controleberekening van bestaande constructieonderdelen op details- en uitvoeringsniveau;
- Definitieve tekeningen overzicht constructie, plattegronden en doorsneden, inclusief principe details en aansluitingen;
- Definitieve constructietekeningen beton-, staal- en houtconstructie op details- en uitvoeringsniveau;
- Alle overige constructieberekeningen- en tekeningen van derden, op details- en uitvoeringsniveau;
- De definitieve materialen en kleurstelling;
- Veiligheidsplan;
- Definitieve materialen en kleuren.

Ter inzagelegging en mogelijkheid om zienswijzen in te dienen

U kunt de ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken opvragen via bedrijven-omgeving@haarlem.nl. Als u meer informatie nodig heeft, kunt u hiervoor bellen naar het telefoonnummer 14 023.

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

Wij adviseren u bij het opvragen van stukken of het maken van een afspraak rekening te houden met de termijn waarbinnen zienswijzen kunnen worden ingediend. De ontwerp-omgevingsvergunning is daarnaast vanaf 19 december 2024 te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Zienswijze

U kunt uw zienswijzen schriftelijk of mondeling gedurende de termijn van ter inzage legging indienen, dus vanaf 19 december 2024 tot en met 29 januari 2025. De gemeente betreft uw zienswijzen bij het nemen van een definitief besluit.

U kunt uw zienswijzen schriftelijk indienen bij: het college van Burgemeester en wethouders van Haarlem, t.a.v. de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, Postbus 511, 2003 PB te Haarlem. Uw brief moet voorzien zijn van: (1) uw naam en handtekening, (2) uw adres, (3) de datum waarop u de brief verzendt, (4) een omschrijving van het voorgenomen besluit en (5) uw inhoudelijke zienswijzen.



Daarnaast bestaat de mogelijkheid om uw zienswijzen mondeling in te dienen. Dit kan alleen telefonisch en op afspraak. U kunt hiervoor een afspraak maken met de behandelend ambtenaar via het algemene nummer van de gemeente Haarlem : 14023.

De beantwoording van de zienswijzen wordt als onderdeel van het besluit gepubliceerd op internet, inclusief de namen van de indieners. Mocht u bezwaar hebben tegen het publiceren van uw naam dan kunt u dit vermelden bij het indienen van de zienswijze.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om uw zienswijzen mondeling in te dienen. Dit kan alleen op afspraak. U kunt hiervoor een afspraak maken met de behandelend ambtenaar via het algemene telefoonnummer van de gemeente Haarlem: 14 023.

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

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



BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 22 juni 2023 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het restaureren en verbouwen van de onderste 4 verdiepingen.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspect(en):

- activiteit bouwen;
- activiteit monument;
- activiteit uitweg.

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder a en f en in artikel 2.2, eerste lid, onder b en e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Bevoegd gezag

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

Volledigheid

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

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

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



Ter inzagelegging en mogelijkheid om zienswijzen in te dienen

De ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende relevante stukken worden, op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, vanaf 21 oktober 2024 tot en met 2 december 2024 ter inzage gelegd.

U kunt de stukken inzien in de publiekshal in de Raakspoort, Zijlvest 39 te Haarlem. De publiekshal is geopend op werkdagen van 9.00 uur tot 16.00 uur. Op donderdag van 9.00 uur tot 20.00 uur. Gedurende de termijn van ter inzagelegging kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen.

De gemeente betreft uw zienswijzen bij het nemen van een definitief besluit.

U kunt uw zienswijzen schriftelijk indienen bij het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem, t.a.v. de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving Postbus 511, 2003 PB Haarlem. Uw brief moet voorzien zijn van: (1) uw naam en handtekening, (2) uw adres, (3) de datum waarop u de brief verzendt, (4) een omschrijving van het voorgenomen besluit en (5) uw inhoudelijke zienswijzen.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om uw zienswijzen mondeling in te dienen. Dit kan alleen op afspraak. U kunt hiervoor een afspraak maken met de behandelend ambtenaar via het algemene telefoonnummer van de gemeente Haarlem: 14 023.



BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Activiteit bouwen

- In deze aanvraag zijn voor de brandweer bijzondere kenmerken en installaties opgenomen. Het is belangrijk dat dit verwerkt wordt in onze procedures. Tijdens de bouwfase dient dit onderdeel in goed overleg met de buitendienstinspecteur worden gedaan. 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 0392-2023-0063635.
- 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 0392-2023-0063635;
- De eigenaren, gebruikers en bezoekers van de woningen komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning en/of een bezoekersvignet;
- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten digitaal of op papier op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012);
- Het bouwen, alsmede het bouwlawaai, moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit;
- Het bouwafval moet u scheiden in de volgende categorieën:
 - als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen als bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst.
 - teerhoudende dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - teerhoudend asfalt;
 - bitumineuze dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - niet-teerhoudend asfalt;
 - vlakglas, al dan niet met kozijn;
 - gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - dakgrind;
 - armaturen;
 - gasontladingslampen.
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, indien de werkzaamheden niet gereed gemeld zijn (artikel 1.25 lid 3 Bouwbesluit 2012);



- De houder van de vergunning moet de gemeente Haarlem ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden schriftelijk in kennis stellen van de beëindiging van de werkzaamheden (artikel 1.25 lid 2 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (vth@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 0392-2023-0063635.
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, indien de werkzaamheden niet gereed gemeld zijn (artikel 1.25 lid 3 Bouwbesluit 2012).
- Voorschrift Flora en Fauna: 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 in strijd met onderhavige vergunning.
De vergunninghouder dient alle mitigerende maatregelen te treffen die in, dan wel bij de aanvraag om de omgevingsvergunning worden voorgesteld.
Van opgetreden incidenten, waaronder verstaand worden alle gebeurtenissen waarbij onbedoeld schadelijke stoffen vrijkomen, dan wel waardoor anderszins schade aan betrokken beschermde soorten kan worden toegebracht, dient onverwijld schriftelijk melding te worden gedaan.
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. Voor de uitvoering van de werkzaamheden van het gehele project geldt dat voldaan moet worden aan een aantal uitgangspunten voor de 5e en 6e verdieping (schuine dak) en 6e en 7e verdieping (zuid-west-gevel):
 - Geen steigers plaatsen
 - Geen verlichting plaatsen
 - Geen werkzaamheden uitvoeren aan muren/gevels/kozijnenBij het intern renoveren van de hogere verdiepingen, dient voorzichtig gewerkt te worden om trillingen te voorkomen. Op de hogere verdiepingen mogen geen werkzaamheden uitgevoerd worden aan de dragende constructie van het gebouw of de buitenmuren en mag niet gewerkt worden met een klopboor.
Middels intern salderen dient voorkomen te worden dat in de gebruiksfase van het project een toename in de stikstofuitstoot ontstaat van meer dan 0,00 mol/ha/jaar. Hier dient in samenspraak met een ter zake kundig ecooloog voor te worden gezorgd.



- Voorschrift Veiligheidsregio Kennemerland: Het gebruik van het bouwwerk dient in overeenstemming te blijven met deze beschikking en de bijbehorende stukken. In deze aanvraag zijn voor de brandweer bijzondere kenmerken en installaties opgenomen. Het is van belang dat deze aspecten goed worden verwerkt in onze procedures. Het verzoek is dat de gemeentelijk toezicht tijdens de bouwfase nauw zal samenwerken met de Veiligheidsregio Kennemerland.
- Voorschrift milieu Omgevingsdienst IJmond: De aanvraag voor de parkeerkelder is nog niet akkoord bevonden op het gebied van Wet milieubeheer, omdat er geen melding Activiteitenbesluit is ingediend. Wanneer sprake is van bedrijfsmatige activiteiten, moet hiervoor een melding worden gedaan. Voorschrift Omgevingsdienst IJmond: Daarnaast is volgens artikel 3 van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 een asbestinventarisatie verplicht voor bouwwerken waarvan de bouw voor 1 januari 1994 is gestart. Het slopen van asbest mag uitsluitend door een gecertificeerd bedrijf worden uitgevoerd. De aanvraag hiervoor moet altijd worden ingediend door de eigenaar of opdrachtgever van het bouwwerk, en niet door het sloopbedrijf.
- 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.
- Mocht er sprake zijn van werken in de grond (b.v. denk aan het aanleggen van NUTS-leidingen, kleine uitbreiding, verdieping van een kelder etc. etc.) of wanneer er contactmogelijkheden met de bodem ontstaan, dient voorafgaand aan deze werkzaamheden een indicatief bodemonderzoek te worden verricht, met betrekking tot het vaststellen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie. Dit bodemonderzoek kan zich beperken tot de diepte waarin gewerkt gaat worden.
- 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).



- Indien het bouwplan en/of de bodemverstorende werkzaamheden onverhoopt afwijken (qua locatie, omvang en diepte) van die in de aanvraag vermeld zijn, dan dient contact opgenomen te worden met het Team Erfgoed/vakgroep Archeologie van de gemeente Haarlem. Het Team Erfgoed/vakgroep Archeologie zal dan bepalen of aanvullingen of wijzigingen op het archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn en zo ja, in welke vorm. De door het Team Erfgoed/vakgroep Archeologie opgelegde voorwaarden dienen gevolgd te worden.
- 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 Team Erfgoed/vakgroep Archeologie van de gemeente Haarlem (via telefoonnummer 023-5115030 of per email adviesarcheologie@haarlem.nl). De gemeente zal nooit zonder schriftelijke of telefonische notificatie van het Team Erfgoed/vakgroep 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 Team Erfgoed/vakgroep Archeologie: mevr. A. van Zalinge of dhr. P. van Kempen (telefoonnummer 023-5115030 of per email adviesarcheologie@haarlem.nl)



Activiteit monument (Rijksmonument)

- Voor de uitvoering van werkzaamheden, welke niet in deze vergunning worden genoemd, dient vooraf toestemming te worden gevraagd aan de medewerker van Team Toezicht & Handhaving van de hoofdafdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving. Het gaat daarbij om niet eerder voorziene wijzigingen en ingrepen aan het monument en om nadere uitwerking van planonderdelen.
- Indien tijdens de aangevraagde werkzaamheden tot dan toe onbekende onderdelen of fragmenten worden gevonden, waarvan in enige mate kan worden verwacht dat deze onderdelen uit bouwhistorisch, cultuurhistorisch of wetenschappelijk oogpunt van belang zijn, moet onmiddellijk contact worden opgenomen met de medewerker van Team Toezicht & Handhaving, hoofdafdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving. In overleg zal dan worden gezien of nadere plangoedkeuring of aanpassing van de omgevingsvergunning nodig is. Het zonder overleg verwijderen van bouwhistorisch, cultuurhistorisch of wetenschappelijk materiaal is niet toegestaan.
- Vergunning treedt niet in werking totdat de beroepstermijn is verstreken of, als daarvan sprake is, op het beroep is beslist.
- Schade aan de monumentale waarden moet voorkomen worden dan wel zorgvuldig worden hersteld.
- Voorschrift Bouwfysica in combinatie met Erfgoed:
De kolommen maken deel uit van het monument, deze zijn beeldbepalend in de winkelruimten en hebben een historische waarde. In de huidige plannen ontbreekt een gedetailleerde uitwerking van de posities waar de toe- en afvoeren van installaties in de winkelruimten aanwezig zijn. Denk daarbij aan de regen-/vuilwater-afvoeren van de bovenliggende kantoorruimten, woningen en ventilatiebuizen voor de winkelfunctie en onderliggende parkeerruimten. Het is nodig om de posities en gedetailleerde uitwerking van de leidingschachten in de winkelruimten nader af te stemmen met de adviseurs voor Erfgoed en Bouwfysica. Voordat er een akkoord is van deze adviseurs mag er niet worden begonnen met de uitvoering van deze onderdelen.
- Het gebruik van het bouwwerk dient in overeenstemming te blijven met deze beschikking en de bijbehorende stukken;



- De werkzaamheden dienen te geschieden volgens de Monumenten Richtlijnen voor “Onderhoud en restauratie van monumenten en panden binnen het beschermd stadgezicht van Haarlem” Monumentenvergunning | Gemeente Haarlem.
- Indien er een bouwhistorisch onderzoek wordt uitgevoerd als indieningsvereiste voor de vergunning, of als de noodzaak tot bouwhistorisch onderzoek blijkt te bestaan tijdens de werkzaamheden, dan dient dit uitgevoerd te worden volgens de methodiek die gehanteerd wordt in de Richtlijnen voor Bouwhistorisch Onderzoek 2009 Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek | Publicatie | Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.
- Voordat met de werkzaamheden gestart mag worden, dient u een afspraak te maken met de medewerker van Team Toezicht & Handhaving, hoofdafdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving om de werkzaamheden door te spreken.
- Tijdens de werkzaamheden moeten historisch waardevolle elementen afdoende beschermd worden tegen beschadigingen.
- Bij het hergebruiken van de deuren geldt dat ook het originele hang- en sluitwerk wordt hergebruikt.
- Dat een nader uitgewerkt plan met betrekking tot de naamgeving en belettering nog met de gemeente en RCE wordt overlegd;
- Dat er geen belettering wordt aangebracht op de aanzet van de lantaarn;
- Er wordt geen melding gemaakt van schilderwerken aan de buitenzijde, wellicht ten overvloede de mededeling dat het niet is toegestaan om historisch houtwerk kaal te halen, maar dat alleen licht opschuren en overschilderen in de bestaande kleuren zonder omgevingsvergunning kan gebeuren.



Activiteit uitweg

- De vergunninghouder dient er voor te zorgen dat de uitweg tijdens en na afronding van eventuele bouw- of sloopwerkzaamheden veilig en in goede staat is;
- De vergunninghouder is verantwoordelijk voor het (laten) aanleggen van de uitweg en draagt daar de kosten van. De gemeente kan tot een maand nadat de vergunninghouder de uitweg gereed heeft gemeld, controleren of laten controleren of de uitweg volgens de voorwaarden van de vergunning is aangelegd. Dit kan er toe leiden dat de gemeente de vergunninghouder aanwijzingen geeft tot aanpassingen van de uitweg zodat deze alsnog komt te voldoen aan de voorwaarden van de vergunning;
- De werkzaamheden moeten zo worden verricht dat passanten die gebruikmaken van weg, inclusief het trottoir, hiervan geen verkeersoverlast of verkeershinder ondervinden;
- 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;
- De aanvraag betreft de vernieuwing van de huidige toegangsdeuren van de expeditie. er zal dus geen verandering komen aan de openbare ruimte!



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 'Vijfhoek/ Heiliglanden - Kamp' is vastgesteld op 14 mei 2018. Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming 'Centrum-1'. Daarnaast hebben de gronden de dubbelstemming 'Waarde-Archeologie 1b' en 'Waarde – Beschermd stadsgezicht'.

De aangevraagde activiteiten zijn getoetst aan het vigerende bestemmingsplan 'Vijfhoek/ Heiliglanden - Kamp'.

Wij hebben het bouwplan voor advies voorgelegd aan onze stedenbouwkundig adviseur en heeft als volgt geadviseerd, namelijk:

De aanvraag heeft betrekking op het restaureren en verbouwen van de onderste 4 verdiepingen van het voormalige V&D gebouw naar: winkelruimte (BG en 1e verdieping), openbare fietsenstalling (kelder -1) en autoparkeergarage (kelder -2).

VIGEREND BELEID

De aanvraag is niet in strijd met het vigerend bestemmingsplan 'Vijfhoek/Heiliglanden – De Kamp'. De voor 'Centrum-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

4.1.1 Begane grond

a) detailhandel met daaraan ondergeschikte en daarmee verbonden horeca van categorie 1, tot niet meer dan 30 % van het brutovloeroppervlak, zonder terras en zonder het schenken van alcoholische dranken; lijkt akkoord, hoewel niet duidelijk aangegeven is welke winkelfuncties hier komen. Onder detailhandel wordt verstaan: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van horeca en supermarkt.

b) publieksgerichte dienstverlening;

c) horeca van categorie 1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1';

d) horeca t/m categorie 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';

e) horeca t/m categorie 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';

f) maatschappelijke voorzieningen zoals bedoeld in artikel 10.1, uitsluitend ter plaatse van de



aanduiding 'maatschappelijk';

g) een sociëteit, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven';

h) een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de specifieke aanduiding 'supermarkt';

i) bijbehorende voorzieningen, zoals voorzieningen ten behoeve van de functies op de overige verdiepingen, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

Overige verdiepingen

a) wonen, zoals bedoeld in 16.1onder a;

b) de functies genoemd in 4.1.1 onder a tot en met f, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - centrum 1';

c) een sociëteit, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven';

d) bijbehorende voorzieningen, zoals voorzieningen ten behoeve van de functies op de begane grond.

In de toelichting bij het bestemmingsplan is het volgende te lezen: Voor een kelder geldt dat gebruik is toegestaan zoals op de begane grond. Hieruit blijkt dat parkeren alleen is toegestaan ten behoeve van de functies op de overige verdiepingen.

Omgevingsvisie Haarlem 2045

In de omgevingsvisie worden 6 strategische keuzes gemaakt die voor Haarlem gelden. Eén van deze keuzes betreft de mobiliteitstransitie, we willen dat zoveel mogelijk mensen met de fiets of te voet zich verplaatsen. Daarnaast zijn we aan het mengen en verdichten. De ruimte is schaars in Haarlem en we proberen functies te mengen en te combineren waar dit mogelijk is.

OVERWEGINGEN / MOTIVERING

In de eerste toets op het bestemmingsplan is de openbare fietsenstalling aangemerkt als strijdig. Echter, zowel op de begane grond als op de overige verdieping is publieksgerichte dienstverlening toegestaan. Dit wordt als volgt in de begripsbepaling omschreven.

1.71 publieksgerichte dienstverlening het verlenen van diensten met rechtstreeks contact met het publiek in de vorm van zakelijke, consumentverzorgende, openbare en (para)medische dienstverlening inclusief ondergeschikte nevenfuncties.

De fietsenstalling kan worden geschaard onder publieksgerichte dienstverlening en bieden openbare dienstverlening aan inwoners voor het stallen van een fiets. Daarnaast wordt e fietsenstalling (veelal) gebruikt ten behoeve van de functies op de begane grond en overige verdiepingen zitten.

Om mensen zoveel mogelijk te bewegen de fiets te pakken, stimuleren we het gebruik en bieden we comfort. Een openbare fietsenstalling komt tegemoet aan de wens om de fiets op een veilige plek te stallen, zeker met het toenemende gebruik van e-bikes, bakfietsen en andere luxere fietsen. Daarnaast verdwijnt hiermee de overlast op straat van fietsparken en biedt dit ruimte aan de voetganger.

Vanuit planologie staan we positief tegenover een openbare fietsenstalling op deze locatie.

Het bouwplan is getoetst aan de bouw- en gebruiksregels van het omgevingsplan en het plan is hiermee niet in strijd.



Bestemmingsplan 'Reparatieplan B Haarlem 2019'

Op de verbeelding ligt het betreffende perceel op de gebiedsaanduiding 'overige zone – herziening planregels 1'. Dit heeft betrekking op de begripsbepaling 'woonschip' en 'historisch woonschip'. Er is hier geen sprake van een woonschip, dus ook geen strijd met het bestemmingplan 'Reparatieplan B Haarlem 2019'.

Bestemmingsplan 'Reparatieplan C Haarlem 2020'

Op de verbeelding ligt het betreffende perceel op de gebiedsaanduiding 'overige zone – herziening planregels 7'.

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - herziening planregels 7' zijn, in aanvulling op de specifieke gebruiksregels van de in deze zone voorkomende bestemmingsplannen, de gronden, voor zover deze (mede) aangewend kunnen worden voor de functie Wonen, bedoeld voor een gebruik als woning naast de andere toegestane functies. Dit heeft betrekking op het begrip 'woning'. Onder 'woning' wordt verstaan: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Burgemeester en wethouders kunnen met een vergunning afwijken van het bepaalde in het voorgaande lid en medewerking verlenen aan het omzetten van de woning in onzelfstandige woonruimte indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de verkeerssituatie ter plaatse;
3. de privacy van omwonenden;
4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
5. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
6. de cultuurhistorische waarden.

Voor bouwwerken met (mede) een woonfunctie die niet voldoen aan in de voorgaande leden opgenomen gebruiksregels inzake onzelfstandige woonruimten, geldt dat de – tot het moment van tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan - legaal tot stand gekomen onzelfstandige woonruimten, zijn toegelaten en mogen worden voortgezet als zijnde bestaand gebruik. Deze vallen niet onder het overgangsrecht.

Bovenaange is met het ingediende bouwplan niet aan de orde, dus ook geen strijd met het bestemmingplan 'Reparatieplan C Haarlem 2020'.



Bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018'

In artikel 3.2.1 van de voorschriften van dit bestemmingsplan wordt aangegeven dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein voor parkeer- of stallingsgelegenheid en laad- en losmogelijkheden overeenkomstig de 'Beleidsregels parkeernormen 2015'.

Artikel 3.2.3 Specifieke gebruiksregels: Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij niet in voldoende mate ruimte is aangebracht en in stand wordt gehouden op eigen terrein voor het genoemde in sub lid 3.2.1 overeenkomstig de beleidsregels als bedoeld in sub lid 3.2.2.

Het project betreft het maken van een auto- en fietsparkeervoorziening in de kelder (niveau -1 en -2) en detailhandel op de begane grond en eerste verdieping.

De parkeervoorziening wordt mede gerealiseerd voor de volgende fase (fase 2) van dit project waarin kantoorruimte, woningen en horeca is opgenomen. Voor fase 2 wordt een separaat vergunningstraject gevoerd.

Bij de aanvraag is een parkeerbalans ingediend voor het totale project. Uit deze parkeerbalans blijkt dat de totale parkeerbehoefte afneemt. Voor de te realiseren woningen, waarvoor een ander maatgevend moment geldt, zijn parkeerplaatsen in de kelder beschikbaar.

Het project voldoet hiermee aan de Nota parkeernormen 2023.

Welstand

De aanvraag is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Samengevat luidt het advies als volgt:

Namens de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Haarlem uit te brengen advies d.d. 29 maart 2024: Het pand is een Rijksmonument gelegen in beschermd stadsgezicht en is beoordeeld op grond van de criteria uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Voorliggend bouwplan betreft aanvraag omgevingsvergunning voor bouwphase 1 van de herbestemming van het rijksmonumentale warenhuis: de begane grond en eerste verdieping, het fietsparkeren (-1) en de parkeergarage (-2).

Op verzoek van de commissie is een overzicht van de gewenste materialen en kleuren aangeleverd. De architect toont een aantal monsters tijdens de vergadering. De voorkeur voor de coatings gaat uit naar bronzen-/messingkleur(en). Er volgt nog een integraal voorstel voor de belettering.

De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria (historische kernen) uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Daarvoor geldt een beschermend regieniveau. Ook heeft de commissie de monumentale waarde meegewogen in de beoordeling.



Bevindingen

De commissie is van mening dat de nieuwe materialen van de beeldbepalende luifel beter aansluiten bij het oorspronkelijke rijkere beeld en kan zich de overige voorgestelde materialen en kleuren goed voorstellen.

CONCLUSIE

Zij adviseert akkoord te gaan met de aanvraag op voorwaarde dat de definitieve materialen en kleurstelling ter zijner tijd worden voorgelegd aan de gemandateerde restauratiearchitect.

Ontwerp-beschikking



Bouwbesluit

Constructieve veiligheid

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

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

- Definitieve statische berekening, gewichts- en stabiliteitsberekening, op details- en uitvoeringsniveau (toevoegen aan gewichtsberekening: stootbelasting parkeergarage);
- Rapport bouwveiligheidsplan;
- Definitieve statische berekening, sterkteberekening staal, beton- en houtconstructies op details- en uitvoeringsniveau;
- Definitieve statische berekening, controleberekening van bestaande constructieonderdelen op details- en uitvoeringsniveau;
- Definitieve tekeningen overzicht constructie, plattegronden en doorsnedes, inclusief principe details en aansluitingen;
- Definitieve constructietekeningen beton-, staal- en houtconstructie op details- en uitvoeringsniveau;
- Alle overige constructieberekeningen- en tekeningen van derden, op details- en uitvoeringsniveau.

Brandveiligheid

Het gebruik van het bouwwerk dient in overeenstemming te blijven met deze beschikking en de bijbehorende stukken. In deze aanvraag zijn voor de brandweer bijzondere kenmerken en installaties opgenomen. Het is van belang dat deze aspecten goed worden verwerkt in onze procedures. Het verzoek is dat de gemeentelijk toezicht tijdens de bouwfase nauw zal samenwerken met de Veiligheidsregio Kennemerland.

Overige voorschriften

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



Bouwverordening

De activiteit voldoet aan de 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.

In deze beschikking zijn voor de activiteit bouwen voorschriften opgenomen.

Ontwerp-beschikking



Overige adviezen

De activiteiten zijn voorgelegd aan verschillende adviseurs.

Bouwfysica

De aanvraag is voorgelegd aan de adviseur Bouwfysica. Samengevat luidt het advies als volgt:

De kolommen maken deel uit van het monument, deze zijn beeldbepalend in de winkelruimten en hebben een historische waarde. In de huidige plannen ontbreekt een gedetailleerde uitwerking van de posities waar de toe- en afvoeren van installaties in de winkelruimten aanwezig zijn. Denk daarbij aan de regen-/vuilwater-afvoeren van de bovenliggende kantoorruimten, woningen en ventilatiebuizen voor de winkelfunctie en onderliggende parkeerruimten. Het is nodig om de posities en gedetailleerde uitwerking van de leidingschachten in de winkelruimten nader af te stemmen met de adviseurs voor Erfgoed en Bouwfysica. Voordat er een akkoord is van deze adviseurs mag er niet worden begonnen met de uitvoering van deze onderdelen.

CONCLUSIE

Akkoord onder voorwaarden.

Flora en Fauna

De aanvraag is voorgelegd aan de adviseur Flora en Fauna. Samengevat luidt het advies als volgt:

De aanvrager is voornemens om de onderste vier verdiepingen (twee kelderverdiepingen, begane grond en eerste verdieping) van het pand op de planlocatie te verbouwen. Uit ecologisch onderzoek is gekomen dat het pand geschikte pannendaken, kieren en openingen bevat voor de beschermde soorten vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen. Nader onderzoek moet uitwijzen of deze plekken daadwerkelijk gebruikt worden door deze soorten. De werkzaamheden zullen echter plaatsvinden aan verdiepingen waar geen potentiële verblijfplaatsen van deze soorten zijn aangetroffen. Beschermde soorten worden in de onderste verdiepingen van het gebouw niet verwacht.

De planlocatie is niet gelegen binnen beschermd natuurgebied (Natura 2000 of Natuurnetwerk Nederland). Een Aeriusberekening heeft aangetoond dat er geen sprake is van een stikstofuitstoot van meer dan 0,00 mol/ha/jaar op nabij gelegen Natura 2000 gebied in de aanlegfase. Wanneer er bij de uitvoering van het project intern salderen wordt toegepast, is er bovendien geen sprake van een stikstofuitstoot van meer dan 0,00 mol/ha/jaar op nabij gelegen Natura 2000 gebied in de gebruiksfase. Andere effecten op beschermde natuurgebieden zijn niet te verwachten.

CONCLUSIE

Zij adviseert akkoord te gaan met de aanvraag.



Omgevingsdienst IJmond

De aanvraag is voorgelegd aan de adviseur milieu Omgevingsdienst IJmond. Samengevat luidt het advies als volgt:

De aanvraag voor de parkeerkelder is nog niet akkoord bevonden op het gebied van Wet milieubeheer, omdat er geen melding Activiteitenbesluit is ingediend. Wanneer sprake is van bedrijfsmatige activiteiten, moet hiervoor een melding worden gedaan. Wat betreft omgevingsveiligheid is er geen bezwaar, omdat er geen relevante bronnen in de omgeving van de planlocatie zijn.

Daarnaast is volgens artikel 3 van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 een asbestinventarisatie verplicht voor bouwwerken waarvan de bouw voor 1 januari 1994 is gestart. Het slopen van asbest mag uitsluitend door een gecertificeerd bedrijf worden uitgevoerd. De aanvraag hiervoor moet altijd worden ingediend door de eigenaar of opdrachtgever van het bouwwerk, en niet door het sloopbedrijf.

Geluid

De aanvraag is voorgelegd aan de adviseur Geluid. Samengevat luidt het advies als volgt:

Het rapport 'Transformatie aan de Grote Houtstraat 70 te Haarlem, fase 1' van Cauberg-Huygen, referentie 08062-55192-05v2, d.d. 19 juni 2023, is beoordeeld. Dit rapport behandelt fase 1 van het project, waarin de kelder (voor fietsparkeren en bergingen), begane grond en eerste verdieping (winkels) worden ontwikkeld. Er wordt in deze fase geen nieuwe geluidgevoelige bestemming gerealiseerd. Vanuit akoestisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de geplande functies binnen fase 1.

Wel wordt opgemerkt dat de te realiseren woningen in latere fasen nog beoordeeld moeten worden op het aspect geluid. Dit is ook aangegeven in het rapport van Cauberg-Huygen zelf. Voor fase 1 voldoet het plan akoestisch gezien aan de gestelde eisen.

CONCLUSIE

Zij adviseert akkoord te gaan met de aanvraag.



Parkeren

De aanvraag is voorgelegd aan de adviseur Verkeer en Parkeren. Samengevat luidt het advies als volgt:

Door de functiewijziging neemt de autoparkeerbehoefte per saldo af. Voor de bewoners wordt de parkeerbehoefte opgelost in een private garage. De fietsparkeerbehoefte wordt deels op eigen terrein en deels in de openbare fietsenstalling gefaciliteerd. De fietsparkeerplekken voor de functies worden in de openbare fietsenstalling geregeld, terwijl de fietsparkeerbehoefte voor bewoners en hun bezoekers wordt opgevangen in een private fietsparkeergarage en in de bergingen opgelost. Hiermee voldoet de initiatiefnemer aan de eisen van de Nota parkeernormen 2023.

CONCLUSIE

Zij adviseert akkoord te gaan met de aanvraag.



Activiteit monument (Rijksmonument)

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder f van de Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.15 van de Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

De aanvraag heeft betrekking op een beschermd monument als bedoeld in de genoemde monumentenverordening.

Architectuurhistoricus

De aanvraag is voorgelegd aan de adviseur Architectuurhistoricus. Samengevat luidt het advies als volgt:

Het pand van het voormalig warehouse voor de firma Vroom & Dreesman aan het Verwulft is in de jaren 1930-1934 naar ontwerp van de architect Jan Kuijt gebouwd in een mengvorm van Amsterdamse School, Art Déco en Nieuwe Zakelijkheid. Het is een zeer markant gebouw in de Haarlemse binnenstad dat opvalt door de bijzondere architectuur, door de typologie als warehouse, maar vooral ook doordat het pand zo veel groter is dan de bebouwing in de directe omgeving. Het beslaat een deel van een bouwblok en het torent hoog uit boven zijn buurpanden. In 1999 is het pand aangewezen als rijksmonument.

Sinds het pand in 2019 zijn functie als warehouse heeft verloren en het is verkocht worden er plannen gemaakt voor een passende herbestemming. Met betrekking tot deze herontwikkeling is er veelvuldig overleg geweest met de ontwikkelaar, de architect de RCE en de gemeente. Het pand is daarbij meerdere malen bezocht. Vanwege de complexiteit is besloten om niet voor het gehele pand in één keer een vergunning aan te vragen, maar om te starten met de herontwikkeling van de kelders en van de begane grond. Ook hierover is intensief en vooral ook constructief overleg geweest.



CONCLUSIE

In hoofdlijnen betreft de voorliggende aanvraag het volgende:

- *Het realiseren van een openbare fietsenstalling in de kelder en de toegang daarvoor in de Gierstraat;*
- *Het realiseren van een entree voor de nieuwe woningen in de Gierstraat die straks op de verdiepingen gemaakt zullen worden;*
- *Voorts een aantal gevelwijzigingen in de Gierstraat, waaronder het herstel van de expeditie;*
- *Het wijzigen van de winkelpuien en het maken van een nieuwe winkelentree;*
- *Het herstellen van de oorspronkelijke luifel;*
- *Het wijzigen van een deur in de Grote Houtstraat;*
- *Het wijzigen van de bestaande kleurstelling;*
- *Het verduurzamen van de oorspronkelijke vensters.*

Voor al deze ingrepen geldt dat er over de impact op de monumentwaarden vooroverleg is geweest met de gemeente en met de RCE en dat er voorafgaand uitgebreid bouw- en architectuurhistorisch onderzoek is gedaan. Het bouw- en architectuurhistorisch onderzoek is uitgangspunt geweest in het ontwerpproces, maar er is geen volledige reconstructie van de oorspronkelijke situatie nagestreefd, ook omdat het gebruik niet hetzelfde is als bij de oplevering. Waar wordt aangesloten bij het originele ontwerp en waar dit vooral als inspiratie heeft gediend is overtuigend. Hoewel een aantal kleine ingrepen, zoals het wijzigen van oorspronkelijke paneeldeuren (beperkte) monumentwaarden verloren gaan, is voldoende aangetoond dat deze noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie.

Voor de vensters wordt voorgesteld deze te verduurzamen door middel van het plaatsen van achterzetbeglazing. Hoewel hiermee de interieurwaarde minder beleefbaar zal zijn, blijft het gevelbeeld onaangetast en dat is positief.

CONCLUSIE

Deze aanpak zal straks worden toegepast voor het gehele gebouw en is vanuit erfgoed akkoord.

Rijksdienst

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) heeft namens de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen per brief van 11 oktober 2023, referentienummer 1426594 een positief advies afgegeven. Het advies luidt samengevat als volgt:

De aanvraag getuigt van gedegen onderzoek naar het pand, waarbij de monumentale waarden goed in beeld zijn gebracht en als basis dienen voor de beoogde ingrepen. Het plan getuigt van een hoog ambitieniveau ten aanzien van de herbestemming van de voormalige V&D. Ik acht de beoogde ingrepen van fase 1 goed verenigbaar met de monumentale waarden, behoudens het toepassen van belettering op de aanzet van de lantaarn. Op overige details behoeft het plan nog kleine aanpassing of nadere uitwerking. Gezien het proces tot dusver vertrouw ik er op dat dit in overleg nader afgestemd wordt. Ik adviseer u derhalve de aan u gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.



CONCLUSIE

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Activiteit uitweg

TOETSING

De activiteit is door de adviseur parkeervoorzieningen van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer getoetst aan de voorschriften uit de Algemene plaatselijke verordening (APV) inzake parkeren. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden, namelijk:

De vergunninghouder dient ervoor te zorgen dat de uitweg zowel tijdens als na afronding van eventuele bouw- of sloopwerkzaamheden veilig en in goede staat is. Daarnaast is de vergunninghouder verantwoordelijk voor het (laten) aanleggen van de uitweg en draagt de kosten hiervoor.

De gemeente kan tot een maand na de gereedmelding van de uitweg controleren of deze voldoet aan de vergunningsvoorwaarden. Indien nodig, kan de gemeente de vergunninghouder aanwijzingen geven om de uitweg aan te passen zodat deze alsnog aan de voorwaarden voldoet.

Tijdens de werkzaamheden moeten passanten, inclusief voetgangers die gebruikmaken van de weg en het trottoir, geen verkeersoverlast of hinder ondervinden. Verder is de vergunninghouder aansprakelijk voor eventuele schade aan personen en/of eigendommen van de gemeente of derden, voortkomend uit de aanlegwerkzaamheden of het gebruik van de uitweg.

In dit specifieke geval betreft het een vernieuwing van de huidige toegangsdeuren van de expeditie. Er zal dus geen wijziging plaatsvinden aan de openbare ruimte. Hierdoor blijven de bestaande infrastructuur en verkeerssituatie ongewijzigd, wat betekent dat de vergunning voorwaarden primair betrekking hebben op het veilig uitvoeren van de werkzaamheden zonder overlast voor de omgeving.

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

De activiteit voldoet aan de genoemde algemene plaatselijke verordening en de gestelde voorwaarden zijn rechtstreeks, als voorschriften, in de vergunning opgenomen. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

CONCLUSIE

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

In deze beschikking zijn voor de activiteit uitweg voorschriften opgenomen.



BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 22 juni 2023;
- 0_Rapport_CB-01_10710_AO-R-001_AO_Constructieve_uitgangspunten, d.d. 26 juni 2023;
- 0_Rapport_VD_v1.03_verkenning_herontwikkelings_mogelijkheden_inclusief_foto_rapportage, d.d. 26 juni 2023;
- 0_Rapport_VD_v3.02_onderzoek_bestaande_monumentale_elementen, d.d. 26 juni 2023;
- 0_Tekening_Constructie_bestaand_10710-HS_Plattegronden_HS_Definitief_versie, d.d. 26 juni 2023;
- 0_Tekening_Constructie_nieuw_10710-BA_001_Plattegronden_BA, d.d. 26 juni 2023;
- 0_Tekening_Constructie_nieuw_10710-BA_00_S01_BA_01_S01_Staalconstructie_Doorsneden_A_tm_C_C1_en_D_tm_J_Definitief_versie, d.d. 26 juni 2023;
- 0_Tekening_Constructie_sloop_10710-SL_Plattegronden_SL_Definitief_versie, d.d. 26 juni 2023;
- 0_Tekening_installatie_3656DWM-A-K3-Y-X701A_plattegrond_kelder_-1_nuts_in- en_uitvoeren, d.d. 26 juni 2023;
- 0_Documentenlijst_Constructie_BA_versie, d.d. 13 december 2023;
- 0_Rapport_Notitie_Stikstof_update_1_08062-56698-02_Notitie_Stikstof, d.d. 13 december 2023;
- 0_Rapport_08062-56698-02_Memo_Stikstof_dd01062023, d.d. 13 december 2023;
- 0_Rapport_Bouwbesluit_08062-55192-05v3_bouwfysica_brandveiligheid_en_akoestiek_fase_1_update, d.d. 13 december 2023;
- 0_Tekeningset_Constructie_10710-BA_Doorsneden_A_tm_J_Definitief_Wijz_A, d.d. 13 december 2023;
- 0_Tekeningset_Constructie_10710-BA_Plattegronden_Nieuw_BA-Definitief_Wijz_A, d.d. 13 december 2023;
- 0_Tekeningset_Constructie_10710-HS_Plattegronden_Bestaand_BA_Definitief_Wijz_A, d.d. 13 december 2023;
- 0_Tekeningset_Constructie_10710-SL_Plattegronden_Sloop_BA-Definitief_Wijz_A, d.d. 13 december 2023;
- 0_Rapport_Soortenbescherming_R002-1287997JJI-V01-sss-NL_update, d.d. 13 december 2023;
- 0_Rapport_Brandweer_PvE_BMI_en_OAI_GH70_V1-2, d.d. 7 maart 2024;
- 0_Rapport_Brandweer_TINS_Uitgangspunten_Sprinkler_60600-01_V1-2_Definitief, d.d. 7 maart 2024;
- 0_Rapport_Memo_Parkeer- en_verkeersgeneratie_onderbouwing_Antea_2102-3340-02, d.d. 5 maart 2024;
- 0_Tekeningset_Brandweer_08062-55192-BWO_plattegronden_kelder-1_kelder-2_BGG_Tussenverd, d.d. 7 maart 2024;
- 0_Document_1-0-02_ontwerpboek, d.d. 16 april 2024;
- 0_Document_1-0-03_renvooiblad_update, d.d. 16 april 2024;
- 0_Document_1-0-04_kleur- en_materiaalstaat, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_bestaand5_B-B1-01-09_dak_opbouw, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_bestaand_B-B1-00-01_situatie, d.d. 16 april 2024;



- O_Tekening_bestaand_B-B1-01-00a_plattegrond_tussenverdieping, d.d. 16 april 2024;
- O_Tekening_bestaand_B-B1-01-00_plattegrond_begane_grond, d.d. 16 april 2024;
- O_Tekening_bestaand_B-B1-01-01_plattegrond_eerste_verdieping, d.d. 16 april 2024;
- O_Tekening_bestaand_B-B1-01-02_plattegrond_tweede_verdieping, d.d. 16 april 2024;
- O_Tekening_bestaand_B-B1-01-03_plattegrond_derde_verdieping, d.d. 16 april 2024;
- O_Tekening_bestaand_B-B1-01-04_plattegrond_vierde_verdieping, d.d. 16 april 2024;
- O_Tekening_bestaand_B-B1-01-05_plattegrond_vijfde_verdieping, d.d. 16 april 2024;
- O_Tekening_bestaand_B-B1-01-06_plattegrond_zesde_verdieping, d.d. 16 april 2024;
- O_Tekening_bestaand_B-B1-01-07_plattegrond zevende verdieping, d.d. 16 april 2024;
- O_Tekening_bestaand_B-B1-01-08_plattegrond_achtste_verdieping_en_dak, d.d. 16 april 2024;
- O_Tekening_bestaand_B-B1-01-1_plattegrond_kelder_-1, d.d. 16 april 2024;
- O_Tekening_bestaand_B-B1-01-2_plattegrond_kelder_-2, d.d. 16 april 2024;
- O_Tekening_bestaand_B-B1-03-01_Doorsnede_A-A_bestaand, d.d. 16 april 2024;
- O_Tekening_bestaand_B-B1-03-02_Doorsnede_B-B_bestaand, d.d. 16 april 2024;
- O_Tekening_bestaand_B-B1-A-05-01_fragementen_expeditie_fase_BA, d.d. 16 april 2024;
- O_Tekening_bestaand_B-B1-B-05-01_fragementen_entree_wonen_deel_B, d.d. 16 april 2024;
- O_Tekening_bestaand_B-B1-C-05-01_fragementen_fietstrap_deel_C, d.d. 16 april 2024;
- O_Tekening_bestaand_B-B1-D-05-01_fragementen_winkelpui_1_deel_D, d.d. 16 april 2024;
- O_Tekening_bestaand_B-B1-D-05-02_fragementen_winkelpui_2_deel_D, d.d. 16 april 2024;
- O_Tekening_bestaand_B-B1-D-05-03_fragementen_winkelpui_3_deel_D, d.d. 16 april 2024;
- O_Tekening_bestaand_B-B1-E-05-01_fragementen_noodtrap_deel_E_update, d.d. 16 april 2024;
- O_Tekening_bestaand_B-B1-F-05-01_fragementen_entree_deel_F, d.d. 16 april 2024;
- O_Tekening_bestaand_B-B1-G-05-01_fragementen_opvang_atrium_fase_2_deel-G, d.d. 16 april 2024;
- O_Tekening_bestaand_P-B1-02-01_gevel_noordwest_gierstraat_botermarkt_presentatie, d.d. 16 april 2024;
- O_Tekening_bestaand_P-B1-02-02_gevel_noordoost_gedempte_oude_gracht_presentatie, d.d. 16 april 2024;
- O_Tekening_bestaand_P-B1-02-03_gevel_zuidoost_grote-houtstraat_presentatie, d.d. 16 april 2024;
- O_Tekening_bestaand_P-B1-02-04_gevel_zuidwest_belending_presentatie, d.d. 16 april 2024;
- O_Tekening_bestaand_B-B1-A-05-02_fragementen_expeditie_fase_BA, d.d. 16 april 2024;
- O_Tekening_Constructie_nieuw_B-N1-E-05-01_fragementen_noodtrap_deel_E_fase_BA_update, d.d. 16 april 2024;
- O_Tekening_Constructie_nieuw_B-N1-G-05_1_fragementen_opvang_atrium_deel_G_fase_2_BA_update, d.d. 16 april 2024;
- O_Tekening_nieuw_B-N1-00-01_situatie, d.d. 16 april 2024;
- O_Tekening_nieuw_B-N1-01-00a_plattegrond_tussenverdieping_update, d.d. 16 april 2024;
- O_Tekening_nieuw_B-N1-01-02_plattegrond_tweede_verdieping_update, d.d. 16 april 2024;
- O_Tekening_nieuw_B-N1-01-03_plattegrond_derde_verdieping_update, d.d. 16 april 2024;
- O_Tekening_nieuw_B-N1-01-04_plattegrond_vierde_verdieping_update, d.d. 16 april 2024;
- O_Tekening_nieuw_B-N1-01-05_plattegrond_vijfde_verdieping_update, d.d. 16 april 2024;
- O_Tekening_nieuw_B-N1-01-06_plattegrond_zesde_verdieping_update, d.d. 16 april 2024;
- O_Tekening_nieuw_B-N1-02-01_gevel_totaal_noordwest_fase_BA_update, d.d. 16 april 2024;
- O_Tekening_nieuw_B-N1-02-02_gevel_totaal_noordoost_fase_BA_update, d.d. 16 april 2024;
- O_Tekening_nieuw_B-N1-02-03_gevel_totaal_zuidoost_fase_BA_update, d.d. 16 april 2024;



- 0_Tekening_nieuw_B-N1-02-04_gevel_totaal_zuidwest_fase_BA_update, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_nieuw_B-N1-03-01_doorsnede_A-A_fase_BA_update, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_nieuw_B-N1-03-02_doorsnede_B-B_fase_BA_update, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_nieuw_B-N1-04-01_details_update, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_nieuw_B-N1-901_bruto_vloeroppervlak_fase_BA_update, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_nieuw_B-N1-902_gebruiksfunctie_fase_BA_update, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_nieuw_B-N1-903_Gebruiksoppervlakte_fase_BA-update, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_nieuw_B-N1-904_Verblijfsgebied_Verblijfsruimte_fase_BA_update, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_nieuw_B-N1-906_plattegronden_brandveiligheid_fase_BA_update, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_nieuw_B-N1-A-05-01_fragmenten_expeditie_fase_BA, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_nieuw_B-N1-A-05-02_fragementen_expeditie_fase_BA, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_nieuw_B-N1-B-05-01_fragmenten_entree_wonen_deel_B_update, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_nieuw_B-N1-C-05-01_fragmenten_fietstrap_fase-BA_update, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_nieuw_B-N1-D-05-01_fragmenten_winkelpui_1_deel_D_fase_BA_update, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_nieuw_B-N1-D-05-02_fragmenten_winkelpui_2_deel_DD_fase_BA_update, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_nieuw_B-N1-D-05-03_fragmenten_winkelpui_deel_D_fase_BA_update, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_nieuw_B-N1-D-05-04_fragmenten_detail_principe_winkelpui_fase_BA_update, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_nieuw_B-N1-F-05-01_fragmenten_entree_deel_F_update, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_nieuw_P-N1-02-01_gevel_noordwest_presentatie_fase_BA_update, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_nieuw_P-N1-02-02_gevel_noordoost_presentatie_fase_BA_update, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_nieuw_P-N1-02-03_gevel_zuidoost_presentatie_fase_BA_update, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_nieuw_P-N1-02-04_gevel_zuidwest_presentatie_fase_BA, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_sloop_B-S1-01-00a_tussenverdieping_Wijz-A_fase_BA, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_sloop_B-S1-01-00_begane_grond_Wijz-A_fase_BA, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_sloop_B-S1-01-01_eerste_verdieping_Wijz-A_fase_BA, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_sloop_B-S1-01-1_kelder_-1_Wijz-A_fase_BA, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_sloop_B-S1-02-01_gevel_totaal_noordwest_fase_BA, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_sloop_B-S1-02-02_gevel_totaal_noordoost_fase_BA, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_sloop_B-S1-02-03_gevel_totaal_zuidoost_fase-BA, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_sloop_B-S1-02-04_gevel_totaal_zuidwest_fase_BA, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_sloop_B-S1-03-01_doorsnede_A-A_fase_BA_update, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_sloop_B-S1-03-02_doorsnede_B-B_fase_BA_update, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_sloop_B-S1-A-05-01_fragmenten_expeditie_fase_BA_update, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_sloop_B-S1-A-05-02_fragmenten_expeditie_fase_BA_update, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_sloop_B-S1-B-05-01_fragmenten_entree_wonen_deel_B, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_sloop_B-S1-C-05-01_fragment_fietstrap_fase_BA_update, d.d. 16 april 2024;



- 0_Tekening_sloop_B-S1-D-05-01_fragment_winkelpui_1_fase_BA_update, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_sloop_B-S1-D-05-02_fragment_winkelpui_2_fase_BA_update, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_sloop_B-S1-D-05-03_fragment_winkelpui_3_fase_BA_update, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_sloop_B-S1-E-05-01_fragment_noodtrap_fase_BA_update, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_sloop_B-S1-F-05-01_fragmenten_entree_deel_F, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_sloop_B-S1-G-05-01_fragment_opvang_atrium_fase_2, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_sloop_B-S1-01- 2_kelder_-2_Wijz-A_fase_BA, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_bestaand_B-B1-02-01_noordwest, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_bestaand_B-B1-02-02_noordoost, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_bestaand_B-B1-02-03_zuidoost., d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_bestaand_B-B1-02-04_gevel_zuidwest, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_Brandmeldpaneel_Fase1_240099-2400416, d.d. 8 april 2024;
- 0_Tekening_nieuw_B-N1-01-07_zevende_verdieping_update, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_nieuw_B-N1-01-08_achtste_verdieping_update, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_nieuw_B-N1-01-09_dak_update, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_sloop_B-S1-01-02_tweede_verdieping_Wijz-A_fase_BA, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_sloop_B-S1-01-03_derde_verdieping_Wijz-A_fase_BA, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_sloop_B-S1-01-04_vierde_verdieping_Wijz-A_fase_BA, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_sloop_B-S1-01-05_vijfde_verdieping_Wijz-A_fase_BA, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_sloop_B-S1-01-06_zesde_verdieping_Wijz-A_fase_BA, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_sloop_B-S1-01-07_zevende_verdieping_Wijz-A_fase_BA, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_sloop_B-S1-01-08_achtste_verdieping_Wijz-A_fase_BA, d.d. 16 april 2024;
- 0_Tekening_sloop_B-S1-01-09_dak-Wijz-A_fase_BA, d.d. 16 april 2024.