Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur A.F. van Heusden - Verhoef
Telefoon 5113770 E-mail: a.v.heusden@haarlem.nl
VVH/OV Reg.nr. 2009/23075
Te kopiëren: A (concept-besluit)
B & W-vergadering van 10 februari 2009

Onderwerp
Vrijstelling en bouwvergunning Berlagelaan 1-3

DOEL: Besluiten
Het college dient te besluiten op basis van de wettelijke verplichting zoals vastgelegd in:
- de Wet op de Ruimtelijk Ordening (oud), met name de artikelen 19, lid 1 en 19a;
- de Woningwet, hoofstuk IV;
- de Wet geluidhinder, artikel 110a.

In het Mandateringsbesluit is aangegeven dat het vrijstellingsbesluit is gemandateerd aan de manager van de hoofdafdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving danwel het afdelingshoofd **tenzij** er zienswijzen zijn ingediend. Er is één zienswijze ingediend.

B&W

Het college besluit:
1. De zienswijze ongegrond te verklaren voor zover deze is gericht tegen het voorgenomen vrijstellingsbesluit;
2. De zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren voor zover deze is gericht tegen de voorgenomen vaststelling voor de hoogst toelaatbare geluidsbelasting;
3. Het hoofd van de afdeling Omgevingsvergunning te mandateren om de hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vast te stellen voor de te realiseren geluidsgevoelige bestemmingen aan Berlagelaan conform bijgevoegd concept-besluit;
4. Het hoofd van de afdeling Omgevingsvergunning te mandateren een verklaring van geen bezwaar aan te vragen bij Gedeputeerde Staten van Noord-Holland;
5. Het hoofd van de afdeling Omgevingsvergunning te mandateren om na ontvangst van de verklaring van geen bezwaar vrijstelling van het bestemmingsplan te verlenen voor het bouwen van 26 eengezinswoningen, 18 maisonettes, 93 appartementen en kantoorruimten inclusief terrein en parkeerplaatsen aan de Berlagelaan 1-3 conform bijgevoegd concept-besluit;
6. Het hoofd van de afdeling Omgevingsvergunning te mandateren om aansluitend aan de vrijstelling bouwvergunning, eerste fase te verlenen voor het bouwen van 26 eengezinswoningen, 18 maisonettes, 93 appartementen en kantoorruimten aan de Berlagelaan 1-3 conform bijgevoegd concept-besluit;
7. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
8. De betrokkenen ontvangen binnen een week na besluitvorming informatie over dit besluit.

COLLEGEBESLUIT

Onderwerp: Vrijstelling en bouwvergunning Berlagelaan 1-3

Inleiding
Er is een aanvraag om bouwvergunning ingediend voor bouwen van 26 eengezinswoningen, 18 maisonettes, 93 appartementen en kantoorruimten inclusief terrein en parkeerplaatsen aan de Berlagelaan 1-3.

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan. Het plan valt binnen een speerpunt van beleid van de provincie Noord-Holland, te weten het locatiebeleid. Medewerking aan dit plan is daarom alleen mogelijk door vrijstelling te verlenen van het bestemmingsplan met gebruikmaking van artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO oud). Tegen het plan is één zienswijze ingediend.

Verder is het bouwplan in strijd met de Wet geluidhinder omdat de geluidsbelasting op de gevel de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. Hiervan dient ontheffing te worden verleend. De zienswijze richt zich eveneens tegen deze ontheffing.

Besluitpunten college
Het college besluit:

1. De zienswijze ongegrond te verklaren voor zover deze is gericht tegen het voorgenomen vrijstellingsbesluit;
2. De zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren voor zover deze is gericht tegen de voorgenomen vaststelling voor de hoogst toelaatbare geluidsbelasting;
3. Het hoofd van de afdeling Omgevingsvergunning te mandateren om de hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vast te stellen voor de te realiseren geluidsgevoelige bestemmingen aan Berlagelaan conform bijgevoegd concept-besluit;
4. Het hoofd van de afdeling Omgevingsvergunning te mandateren een verklaring van geen bezwaar aan te vragen bij Gedeputeerde Staten van Noord-Holland;
5. Het hoofd van de afdeling Omgevingsvergunning te mandateren om na ontvangst van de verklaring van geen bezwaar vrijstelling van het bestemmingsplan te verlenen voor het bouwen van 26 eengezinswoningen, 18 maisonettes, 93 appartementen en kantoorruimten inclusief terrein en parkeerplaatsen aan de Berlagelaan 1-3 conform bijgevoegd concept-besluit;
6. Het hoofd van de afdeling Omgevingsvergunning te mandateren om aansluitend aan de vrijstelling bouwvergunning, eerste fase te verlenen voor het bouwen van 26 eengezinswoningen, 18 maisonettes, 93 appartementen en kantoorruimten aan de Berlagelaan 1-3 conform bijgevoegd concept-besluit;
7. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
8. De betrokkenen ontvangen binnen een week na besluitvorming informatie over dit besluit.

Beoogd resultaat
De aanvrager kan juridisch zijn plannen realiseren.

Argumenten
De vrijstelling en bouwvergunning kunnen worden verleend omdat:

1. Ten behoeve van het plan een goede ruimtelijke onderbouwing is opgesteld waarin wordt ingegaan op alle ruimtelijk relevante aspecten.
2. Het plan past binnen de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen van het gebied.
3. De belangen van de omwonenden in beperkte mate door het plan worden geraakt en het belang bij de voortgang van het bouwplan zwaarwegender wordt geacht.

Voor een uitgebreide weergave van de argumenten wordt verwezen naar bijlage A.

Kanttekeningen
Naar aanleiding van de zienswijze merken wij het volgende op. Het bouwplan ziet toe op het realiseren van woningen en kantoorruimten binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit heeft invloed op de woonomgeving van de omwonenden. Er is echter gestreefd naar een zo zorgvuldige mogelijke inpassing in de bestaande omgeving, waarbij met de belangen van de omwonenden rekening is gehouden. Gelet op het belang dat is ingediend met het bouwplan en gelet op het landelijk, provinciaal en gemeentelijk streven om zoveel mogelijk binnen de bestaande stedelijke contouren te bouwen, zijn wij daarom ondanks de zienswijze toch bereid om medewerking te verlenen aan het bouwplan. Voor een volledige weergave van de zienswijze en een reactie daarop wordt verwezen naar bijlagen A en B.

Uitvoering
De uitvoering vindt plaats door de een verklaring van geen bezwaar aan te vragen bij Gedeputeerde Staten van Noord-Holland en na de ontvangst van deze verklaring de benodigde vrijstelling en bouwvergunning te verlenen. In verband met de benodigde administratieve handelingen die dit met zich meebrengt, wordt de uitvoering gemandateerd aan het hoofd van de afdeling Omgevingsvergunning.

Bijlagen
Bij deze nota is gevoegd:
- besluit vrijstelling en bouwaanvraag (A);
- het besluit vaststelling hogere grenswaarden geluidsbelasting (B).

Het college van burgemeester en wethouders

ONTWERP BESLUIT BOUWAANVRAAG

Nr. 2008/0546/23 Bouwkosten: 18.095.140,00

Op 20 maart 2008 ontvingen wij een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning eerste fase van:

naam:	Hillgate Saffier b.v.
adres:	Rijksstraatweg 354
postcode en woonplaats:	2242 AC WASSENAAR

De aanvraag betreft het bouwen 26 eengezinswoningen, 18 maisonnette woningen, 93 appartementen en kantoorruimten inclusief terrein en parkeerplaatsen aan de Berlagelaan 1-3.

Burgemeester en wethouders *zijn voornemens* de vergunning eerste fase te verlenen. Hieronder wordt uiteengezet hoe dit besluit tot stand is gekomen, welke wettelijke en gemeentelijke regels van toepassing zijn.

WETSBEPALINGEN
Het besluit is gebaseerd op:
- de relevante artikelen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), de Woningwet en de Haarlemse bouwverordening (HBV)
- de verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, waarvan sprake is in artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening *datum en kenmerk*.

OVERWEGINGEN
Bij de besluitvorming speelden de volgende overwegingen een rol:

1. Formele aspecten

Ter plaatse van het bouwplan geldt het bestemmingsplan “Uitbreidingsplan Parkwijk”, vastgesteld door de gemeenteraad op 21 november 1956 onder nummer 54 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord Holland op 25 september 1957 onder nummer 185.
Het bouwplan is gesitueerd op grond met de bestemmingen openbare weg en plantsoen of berm, speelterrein en scholen met bijbehorend terrein.
Deze bestemmingen vinden hun weerslag in respectievelijk artikel 1, 2 en 18 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.
In artikel 1 is bepaald dat op gronden met de bestemming openbare weg, plantsoen of berm niet anders mogen worden opgericht dan kleine, lage gebouwtjes ten behoeve van het verkeer of krachtens hun aard bij deze bestemming behorend.
In artikel 2 is bepaald dat op gronden met de bestemming speelterrein uitsluitend speelwerktuigen mogen worden opgericht.
In artikel 18 lid 1 is bepaald dat op de gronden met de bestemming scholen met daarbij behorende tuin of erf niet anders mogen worden opgericht dan gebouwen ten dienste van het onderwijs.
Het bouwplan betreft woningbouw met bijbehorende voorzieningen en kantoorruimten en is derhalve in strijd met voornoemde bestemmingen.
Het bestemmingsplan biedt geen vrijstellingsmogelijkheid. Aangezien kantoren een speerpunt van beleid van de provincie Noord-Holland zijn, is medewerking alleen mogelijk middels een vrijstelling als bedoeld in artikel 19 lid, eerste lid, WRO.

Het bestemmingsplan is niet tijdig overeenkomstig artikel 33 lid 1 WRO herzien en er is hiervoor geen vrijstelling overeenkomstig artikel 33 lid 2 WRO verleend.
Medewerking aan voornoemde vrijstelling is volgens artikel 19 lid 4 sub b WRO alleen mogelijk nadat er een voorbereidingsbesluit voor het gebied is genomen.

* Verzoeke bij correspondentie ons kenmerk en datum van dit besluit te vermelden

Nr. 2008/0546/23
2. Adviezen
Afdeling Stedenbouw en Ontwerp
Het bouwplan is voor een stedenbouwkundig advies voorgelegd aan de afdeling Stedenbouw en Ontwerp. Het advies luidt als volgt:
Het bouwplan betreft het deels slopen van een schoolgebouw (Petrus LTS) en vervangen door appartementen, grondgebonden woningen en kantoorruimten.

Vigerend beleid
Het vigerend beleid voor het bouwplan is bestemmingsplan Parkwijk. Het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan omdat op de gronden enkel schoolgebouwen zijn toegestaan.

Functioneel
Het bouwplan past functioneel niet in het bestemmingsplan. Een bestemming school is erg stringent waardoor planologisch geen ander gebruik op de locatie mogelijk is. Aangezien de schoolfunctie is komen te vervallen is het ruimtelijk en stedebouwkundig goed voor te stellen om een bredere bestemming toe te staan op de locatie. Voor de verkoop van de gronden is een Stedebouwkundig programma van eisen (SPvE) opgesteld, wat onderdeel van de verkooptender is geworden. Het SPvE schrijft een minimaal te realiseren programma kantoren/bedrijvigheid en woningbouw voor. Het bouwplan voldoet aan dit voorgeschreven programma.

Straatbeeld
Het bouwplan heeft een grote invloed op het straatbeeld en de uitstraling van de hoek Amsterdamsevaart met de Prins Bernhardlaan. Het bouwplan laat een deel van het schoolgebouw staan. De beeldbepalende aula en trappenhuis aan de Prins Bernhardlaan blijven bestaan. Hierdoor blijft de uitstraling van de bebouwing deels gelijk. Aan de Prins Bernhardlaan komen aan beide zijden van de aula twee volumes die in uitwerking op elkaar lijken. De positionering van de blokken is niet gelijk. Hierdoor komt de poging tot symmetrie onder druk te staan.

Bezonning
Het bouwplan heeft grote invloed op de bezonning. De bezonningstudie bij het bouwplan toont aan dat enkel aan de oostzijde van het plangebied aan de Wim Sonneveldstraat enige nadelige invloed ontstaat. Deze beïnvloeding beperkt zich tot in het voor- en najaar iets eerder schaduw in de voortuin van de bestaande woningen. Deze beïnvloeding wordt ruimtelijk acceptabel geacht in relatie tot de totale verbetering van het beeld van deze straat.

Schaal
Het bouwplan past in de schaal van de omgeving. De bestaande bouw betreft een hoog lokalengebouw. Bij de nieuwbouw komt meer bouwvolume dichter bij de weg te staan, deze volumes sluiten echter beter aan bij de omliggende bouwhoogten.

Privacy
Het bouwplan heeft een beperkte invloed op de privacy. Er treedt geen zicht van uit het plan op achtertuinen of achtergevels van omwonenden op.

Conclusie
Voor de locatie van de school is een Stedebouwkundig Programma van Eisen (SpvE) gemaakt.
Dit SpvE geeft de ruimtelijke randvoorwaarden voor de locatie aan en is bij de verkoop van de grond als bijlage aan de verkooptender toegevoegd. Het bouwplan voldoet in hoofdlijnen aan het SpvE. Ten aanzien van het straatbeeld wordt opgemerkt dat de uitwerking van de blokken aan de Prins Bernhardlaan zijde, die de aula omsluiten, symmetrisch lijken maar dit in positionering niet zijn. Dit is echter van stedebouwkundig ondergeschikt belang.
Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de afdeling Stedenbouw en Ontwerp positief.

Nr. 2008/0546/23

Commissie Welstand en Monumenten
Het bouwplan voldoet aan de welstandscriteria voor Parkwijk behoudens nader aan te leveren detaillering en kleurenschema's. Het advies van de Commissie Welstand en Monumenten is daarom positief, mits er nog nadere detaillering en kleurenschema's ter beoordeling aan de commissie wordt voorgelegd. Burgemeester en wethouders conformeren zich aan dit advies.

Afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer
In artikel 2.5.30, lid 1 van de Haarlemse bouwverordening (HBV) is bepaald dat indien de omvang of de bestemming van het 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 dat gebouw behoort.
Het bouwplan is daarom voor advisering voorgelegd aan de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer. Het advies luidt als volgt:
De huidige schoolfunctie wordt gewijzigd naar een woonfunctie en een kantoorfunctie.
Voor de in- en uitritten van de parkeergelegenheid op eigen terrein is een inritvergunning vereist.
Voor kantoren zonder baliefunctie geldt een parkeernorm van 1 tot 1,5 parkeerplaatsen per 100 m2 BVO. Het plan voorziet in 3063 m2 BVO aan kantoorruimte, wat neer komt op 31 tot 46 parkeerplaatsen. Voor woningen geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woning. Voor 137 woningen komt dit neer op 206 parkeerplaatsen. De totale parkeerbehoefte is dus 237 tot 252 parkeerplaatsen. Het plan kent 234 parkeerplaatsen. 206 parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein en voorzien in de parkeerbehoefte van de woningen. 28 parkeerplaatsen worden gerealiseerd langs de openbare weg en voorzien daarmee in de parkeerbehoefte van de kantoren.
Er is sprake van een klein te kort. Het advies van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer is derhalve negatief.
In het advies is echter aangegeven dat het kleine te kort in de directe omgeving opgevangen kan worden. Burgemeester en wethouders kunnen derhalve op grond van artikel 2.5.30 lid 4 sub a HBV ontheffing verlenen van artikel 2.5.30 lid 1 HBV.

Alle overige ingewonnen ambtelijke adviezen zijn positief.

3. Ter visie
Het bouwplan heeft ingevolge artikel 19a WRO van 26 september 2008 t/m 6 november 2008 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid voor belanghebbenden om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt.

4. Zienswijzen en bedenkingen
Gedurende de inzagetermijn is een zienswijze ontvangen van:
- A. Broekhof, R. Jordaan, N. Mooser en G. Koeleveld, p/a Wim Sonneveldstraat 1, 2033 RZ Haarlem.

De zienswijzen luiden als volgt:

Woongenot
- De privacy van de bewoners aan de Wim Sonneveldstraat en de Fien de la Marstraat wordt in ernstige mate aangetast door het bouwplan. Bij de ontwikkeling van de wijk is het behoud van een grote mate van privacy juist van belang geweest. Er is sprake van verworven rechten.
- De bezonning en de lichtinval nemen af.
- De bewoners verzoeken om de bouw vanaf de Fien de la Marstraat en de Wim Sonneveldstraat naar de Berlagelaan trapsgewijs uit te voeren in verband met de bezonning en de privacy van de in deze straat gelegen woningen.
- De autovrije insteek achter de aula trekt mogelijk hangjongeren aan. Dit komt de buurtveiligheid niet ten goede.
- Het bouwplan heeft een verkeersaantrekkende werking. Hierdoor wordt de leefomgeving negatief

beïnvloed.

- Er wordt gevreesd voor overlast door langparkeerders.

Architectuur

- De zaagdaken aan de noordzijde van het project zouden behouden blijven. Dit is een essentieel onderdeel van het ontwerp. Deze zaagdaken zijn in de verkoopbrochure echter verdwenen.
- In de ruimtelijke onderbouwing wordt niet aangegeven welk welstandsniveau is gehanteerd.

Verkeer en vervoer

- De infrastructuur van de omliggende straten is onvoldoende om alle extra verkeersbewegingen op te vangen. Zonder infrastructurele voorzieningen direct aansluitend aan de Prins Bernhardlaan wordt de wijk veel te zwaar belast.
- Het is onduidelijk hoeveel parkeerplaatsen in totaal worden ontwikkeld en welke parkeernorm is gehanteerd.
- Onduidelijk is wat wordt bedoeld met de opmerking dat het parkeerterrein van het OMC aan de noordzijde wordt doorgezet. Hoeveel parkeerplaatsen komen hierdoor extra beschikbaar en kunnen deze ook door de buurtbewoners.
- De verkeerstellingen zijn niet gebaseerd op het toekomstig gebruik. De verkeersintensiteiten zullen na realisatie van het nieuwe bouwplan veel hoger worden.

Invulling bouwplan

- Welke activiteiten komen er in de multifunctionele ruimten (o.a. de aula).
- Welke functies komen er op de begane grond in het appartementengebouw (kantoren met of zonder baliefunctie) en passen deze functies in de wijk.
- Wat wordt bedoeld met multifunctionele plint ?

Groen

- Blijven de bomen aan de Berlagelaan behouden.
- De bestaande groenstrook aan de Wim Sonneveldstraat zal gebruikt gaan worden als entrees voor de nieuw te bouwen woningen. De omwonenden zijn het hier niet mee eens.
- Het is onduidelijk hoe de groenstructuur langs de Prins Bernhardlaan en de Berlagelaan versterkt zullen worden.

Milieu-aspecten

- Er heeft nog geen bodemonderzoek plaatsgevonden.
- Onduidelijk is hoe hoog de geluidsbelasting voor de nieuw te bouwen woningen zal worden.
- Er moet nog een veldinventarisatie naar de vleermuizen, egels en holten broedende vogels worden uitgevoerd. Voor de sloop en de kap moet dit zijn uitgevoerd, zodat hiermee rekening kan worden gehouden.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Tijdens de informatie-avond zijn vele kritische vragen gesteld, die tot op heden niet zijn beantwoord.

5. Hoorzitting

Op 6 januari 2009 heeft een hoorzitting plaatsgevonden. De indieners van de zienswijze en de aanvrager van de bouwvergunning zijn daarbij in de gelegenheid gesteld om hun bouwaanvraag nader mondeling toe te lichten. Een afschrift van het verslag van de hoorzitting is toegezonden aan de betrokkenen.

6. Gedeputeerde Staten

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland gaven op *datum* een verklaring van geen bezwaar, onder nummer *nummer*.

Nr. 2008/0546/23

7. Inhoudelijke beoordeling/ruimtelijke onderbouwing

Het bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt geen vrijstellingsmogelijkheid. Omdat kantoren (> 750 m2) door de provincie zijn aangemerkt als speerpunt van beleid , is medewerking aan het verzoek om bouwvergunning alleen mogelijk met toepassing van artikel 19, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). De toepassing van dit artikel vergt een goede ruimtelijke onderbouwing. In dit kader overwegen wij het volgende.

Streekplan Noord-Holland Zuid

Blijkens het Streekplan Noord-Holland Zuid zet de provincie Noord-Holland maximaal in op het bouwen voor wonen, werken en voorzieningen binnen het bestaand stedelijk gebied. Om zoveel mogelijk ruimte voor water, natuur en landschap te behouden voor nu en in de verdere toekomst, moet daarbij zo zuinig mogelijk met de ruimte worden omgegaan. Daarom wordt binnen het stedelijk gebied ingezet op dubbel grondgebruik door intensiveren, combineren en transformeren. Locaties die hierbij blijkens het Streekplan voor geschikt zijn, zijn onder meer naoorlogse woonwijken. Het bouwplan is hiermee in overeenstemming en past daarmee binnen het provinciaal beleid.

Structuurplan Haarlem 2020

Het Structuurplan Haarlem 2020 is in 2005 door de gemeenteraad vastgesteld. In dit structuurplan zijn de ruimtelijke ontwikkelingswensen vastgelegd en de integratie hiervan vastgelegd.
Met betrekking tot wonen en werken is het volgende vastgelegd. Doelstellingen voor wonen is de mogelijkheden voor passende huisvesting te vergroten. Doelstelling voor werken en economische voorzieningen is toename van de werkgelegenheid in de sectoren zakelijke dienstverlening, cultuur en toerisme. Derde doelstelling is een intensiever gebruik van de beschikbare ruimte door meer functiemenging van wonen en werken. Daarbij is extra aandacht vastgelegd voor investeren in het woon- en leefklimaat in de aandachtswijken, waaronder Parkwijk. Verder wordt toename van werkfuncties (al dan niet door middel van functiemenging) langs goed bereikbare, drukke, doorgaande routes, zoals bijvoorbeeld de Prins Bernhardlaan goed mogelijk geacht. Het bouwplan is hiermee in overeenstemming en past daarmee binnen het gemeentelijk beleid.

Parkeren

Met betrekking tot het parkeren overwegen wij het volgende. Het bouwplan voorziet in de realisatie van parkeerplaatsen op eigen terrein en de openbare weg. Er is sprake van een zeer beperkt tekort aan parkeerplaatsen. Dit tekort kan in de openbare ruimte worden opgevangen. Daarbij overwegen wij ook nog het volgende. Het aantal benodigde parkeerplaatsen voor de woningen is opgeteld bij het aantal benodigde parkeerplaatsen voor werknemers van de kantoren. In de praktijk doet zich bij woon-werkcombinaties dubbel gebruik van parkeerplaatsen voor. Een deel van de parkeerplaatsen wordt overdag gebruikt door werknemers en ’s avonds door bewoners. Wij zijn daarom bereid ontheffing te verlenen van artikel 2.5.30, eerste lid, van de Haarlemse Bouwverordening.

Externe veiligheid

Langs en voor een klein gedeelte over het terrein loopt een gasleiding. Het betreft hier een leiding met een diameter van 12”en een bedrijfsdruk van 40 bar. Op grond van de Circulaire “Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen” bedraagt de toetsingsafstand 30 meter. De minimale bebouwingsafstand bedraagt in principe 14 meter. Uitzonderingen zijn toegestaan in overleg tussen de bij het project betrokken partijen. De minimaal aan te houden bebouwingsafstand bedraagt in dat geval 4 meter.

De minimale bebouwingsafstand van 4 meter wordt in het bouwplan aangehouden, met uitzondering van één kleine hoek. Het betreft bij deze hoek reeds bestaande bebouwing die op zichzelf wordt gehandhaafd. Blijkens de ruimtelijke onderbouwing stemmen de vergunninghouder en de Gasunie in met het aanhouden van een afstand van 4 meter.

Momenteel is het beleid omtrent de zonering langs hogedrukaardgasleidingen in ontwikkeling. De

Nr. 2008/0546/23
bedoeling is dat er ook voor aardgastransportleidingen een systeem van plaatsgebonden risico en groepsrisico wordt geïntroduceerd. Uit berekeningen van de Gasunie blijkt dat de PR-contour ligt op 0 meter vanaf het hart van de leiding. Het groepsrisico blijft onder de oriëntatiewaarde.

Bovenstaande gegevens zijn gebaseerd op de ruimtelijke onderbouwing en op gegevens die door de Gasunie zijn aangeleverd. Het Ministerie van VROM adviseert gemeenten om voor de berekening van de risico-afstanden, de bepaling van de PR-contour en de bepaling van de GR-contour contact op te nemen met de Gasunie en door hen deze berekeningen uit te laten voeren. Wij verwijzen hiervoor naar hetgeen is vermeld in de Uitgave van VROM "Vragen en antwoorden over buisleidingen naar aanleiding van voorlichtingsbijeenkomsten voorjaar 2007". Daaruit volgt dat het Ministerie van VROM groot gewicht toekent aan de deskundigheid van de Gasunie. Wij gaan daarom uit van de juistheid van de door de Gasunie aangeleverde gegevens en de daarin opgenomen conclusies ten aanzien van de veiligheidsrisico's. Daarbij wijzen wij met name op het gestelde in de brief van de Gasunie van 31 oktober 2008, waarin expliciet is vermeld dat er geen problemen zijn op het vlak van plaatsgebonden- en groepsrisico, als een minimale bebouwingsafstand wordt aangehouden van 4 meter.

De afdeling Stadszaken/Milieu stemt in dit geval in met de afstand van 4 meter, vanwege planologische, technische en economische belangen en omdat uit de berekening van de Gasunie blijkt dat het plaatsgebonden risico aan de norm voldoet en dat het groepsrisico onder de maatschappelijk aanvaarde orientatiewaarde blijft. Deze afdeling verwijst hiervoor naar interim-beleid van 1 juni 2007.

Gelet op het bovenstaande en met name gelet op het advies en de berekeningen van de Gasunie en het gestelde in bovengenoemde Uitgave van VROM, gaat ons college op dit onderdeel accoord met het bouwplan.

Zienswijzen
Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen overwegen wij het volgende.

- *Woongenot*

Het bouwplan ziet toe op het realiseren van woningen en kantoorruimten binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit is in overeenstemming met het landelijk, provinciaal en gemeentelijk streven om zoveel mogelijk binnen de bestaande stedelijke contouren te bouwen. Op deze wijze blijft zoveel mogelijk ruimte voor water, natuur en landschap behouden buiten deze stedelijke contouren, nu en in de toekomst.

Vanzelfsprekend heeft het bouwen binnen een bestaande, bebouwde omgeving, effecten voor deze omgeving. Bij de inpassing van het bouwplan is gestreefd naar een zorgvuldige inpassing, waarbij met deze effecten voor de omgeving zoveel mogelijk rekening gehouden.

Het meest privacygevoelige gebied van de woningen aan de Wim Sonneveldstraat en de Fien de la Marstraat zijn met name de achtergevels en de achtertuinen. De voorgestelde nieuwe woningen aan de oostkant van de Wim Sonneveldstraat komen qua bebouwingshoogte overeen met de woningen aan de westzijde van de Wim Sonneveldstraat en hebben vanuit de woning geen zicht op dit gebied. De gevreesde inbreuk op de privacy is daarmee naar ons oordeel beperkt en binnen een stedelijk gebied aanvaardbaar.

Doordat de voorgestelde bebouwing aan de Wim Sonneveldstraat hoger is dan de bestaande bebouwing neemt de schaduw in de voortuinen en tegen de voorgevels van de woningen aan de oostzijde van de Wim Sonneveldstraat enigszins toe. Dit beperkt zich echter tot korte periodes in het voor- en het najaar. Daarbij gaat het om een vergelijking met de bestaande situatie. Binnen de grenzen van het geldend bestemmingsplan is het echter mogelijk om meer en hoger te bouwen dan de bebouwing die nu aanwezig is, tot een maximale hoogte van 15 meter. De voorgestelde bebouwing blijft onder deze hoogte. Blijkens het voorgaande is er geen sprake van onevenredige afname van de lichtinval.

Nr. 2008/0546/23

De woningen in het plan zijn zo opgezet dat er vanuit de woningen steeds zicht is op het openbare gebied, ook op het gebied dat hier wordt beschreven als de autovrije insteek achter de aula. Dit zicht vanuit de woningen zorgt ervoor dat de sociale veiligheid in het gebied gewaarborgd is.

De functie van het gebied verandert van onderwijs naar een woon- en kantorenfunctie. Dit brengt een verandering in verkeersbewegingen met zich mee, maar dat leidt in deze omgeving niet tot bezwaren. Het plangebied grenst direct aan de toegangsweg tot het gebied, de Prins Bernhardlaan. Daarbij blijft de belangrijkste entree van het gebied op nagenoeg dezelfde plek aan de Berlagelaan liggen, welke entree op korte afstand van de Prins Bernhardlaan is gesitueerd. De impact van het verkeer voor de achterliggende omgeving zal derhalve beperkt zijn.

- *Architectuur*

De zaagdaken aan de noordzijde waren inderdaad onderdeel van het ontwerp waarmee de prijsvraag is gewonnen. Daarbij werd echter uitgegaan van een nieuw volume met daarop zaagdaken als referentie naar het huidige gebouw. Het betrof hier echter slechts een schetsontwerp en niet het definitieve plan. De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) vond het opnieuw introduceren van zaagdaken op een volledig nieuw gebouw met een volledig nieuwe functie echter niet passend, zodat hiervan is afgezien. Daar waar de bestaande bebouwing is gehandhaafd, is de dakstructuur vanzelfsprekend wel in stand gebleven.

Een aanvraag om bouwvergunning moet zowel aan het bestemmingsplan als aan redelijke eisen van welstand worden getoetst. Dit zijn twee afzonderlijke toetsingsgronden. Omdat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan, wordt een vrijstellingsprocedure gevoerd. De ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van deze vrijstellingsprocedure. Deze ruimtelijke onderbouwing heeft geen betrekking op de toetsing van het bouwplan aan redelijke eisen van welstand, zodat hierin inderdaad niet is ingegaan op welstandsaspecten.

Over de toetsing aan redelijke eisen van welstand merken wij het volgende op. De toetsing aan redelijke eisen van welstand vindt plaats op basis van de Welstands- en Monumentennota. Deze nota is door de gemeenteraad van Haarlem op 23 juni 2004 vastgesteld en op 1 juli 2004 in werking getreden.

In de welstandsnota wordt gewerkt met drie verschillende welstandsniveau’s: de gedetailleerde welstandstoets, de bijzondere welstandstoets en de reguliere welstandstoets. Dit is uitgewerkt in een welstandsniveaukaart. Uit deze kaart blijkt dat de bouwlocatie vrijwel volledig is gesitueerd binnen het gebied waarvoor een reguliere welstandstoets geldt. Dit houdt in dat het beleid er in dit gebied op is gericht om de bestaande kwaliteit te handhaven en te stimuleren tot een verbetering van de bestaande kwaliteit.

De gebiedsgerichte criteria voor Parkwijk zijn vervolgens opgenomen in paragraaf 6.11 van de Welstandsnota. Bij het opstellen van deze criteria is rekening gehouden met het welstandsniveau dat voor deze buurt geldt.

Concreet houdt dit voor het bouwplan het volgende in. Voor de gevels die zijn gesitueerd langs de doorgaande route (Prins Bernhardlaan) is uitgegaan van de gedetailleerde welstandstoets. Belangrijke aandachtspunten zijn geweest het handhaven van de specifieke dakvorm van de bestaande bebouwing en de transparantie van de gevels. Voor het overige is aangesloten bij het geldend welstandsniveau voor Parkwijk, de reguliere welstandstoets. Ook voor dit onderdeel voldoet het bouwplan, gelet op de bebouwingstypologie, uiterlijke verschijningsvorm, massa-opbouw, materiaalgebruik, detaillering en kleurstelling naar het oordeel van de Commissie Welstand en Monumenten aan de Welstandsnota. Voor de volledige overwegingen van de Commissie verwijzen wij naar het welstandsadvies en de daaraan ten grondslag liggende voorgeschiedenis.

Nr. 2008/0546/23

- *Verkeer en vervoer*

Het plangebied grenst zoals reeds vermeld direct aan de toegangsweg tot het gebied, de Prins Bernhardlaan. Daarbij blijft de belangrijkste entree van het gebied op nagenoeg dezelfde plek aan de Berlagelaan liggen, welke entree op korte afstand van de Prins Bernhardlaan is gesitueerd. De impact van het verkeer voor de achterliggende omgeving zal daarom beperkt zijn.

De Prins Bernhardlaan is een doorlopende verkeersader, waarop het aantal aftakkingen niet te groot dient te worden, omdat daardoor de stroomfunctie van deze weg wordt beperkt. Als er een nieuwe aansluiting op de Prins Bernhardlaan wordt gemaakt ten behoeve van dit bouwplan, komt de doorgaande functie van deze wijkontsluitingsweg onder druk te staan.

Er worden binnen het plangebied 206 parkeerplaatsen aangelegd, die alleen bereikbaar zijn voor bewoners en gebruikers van de kantoren. Aan de rand van het plangebied, langs de Berlagelaan en de Sonneveldstraat, worden 28 openbare parkeerplaatsen aangelegd.
Voor kantoren zonder baliefunctie geldt een parkeernorm van 1 tot 1,5 parkeerplaatsen per 100 m2 BVO. Het plan voorziet in 3063 m2 BVO aan kantoorruimte, wat neerkomt op 31 tot 46 parkeerplaatsen. Voor woningen geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woning. Voor 137 woningen komt dit neer op 206 parkeerplaatsen. Totaal dus 237 tot 252 parkeerplaatsen.

Het plan kent 234 parkeerplaatsen. Daarvan worden 206 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein en voorzien in de parkeerbehoefte van de woningen. De overige 28 parkeerplaatsen worden gerealiseerd langs de openbare weg en voorzien daarmee in de parkeerbehoefte van de kantoren.

Er is sprake van een klein tekort. Dit kleine tekort kan worden opgevangen op andere parkeerplaatsen in de directe omgeving. Daarbij moet worden bedacht dat een deel van de parkeerplaatsen in de praktijk dubbel zal worden gebruikt: overdag door de gebruikers van de kantoorruimten en ’s avonds, ’s nachts en in de weekenden door de bewoners.

Het parkeerterrein van het OMC wordt niet uitgebreid, er komen geen extra parkeerplaatsen beschikbaar. Wel sluit de inrichting van parkeerplaatsen onder het meest noordelijke woonblok optisch aan op het terrein van OMC.

- *Invulling van het bouwplan*

Volgens het aanvraagformulier komen er twee functies in het bouwplan: woningen en kantoren. De uiteindelijke vrijstelling en bouwvergunning worden dan ook voor deze twee functies verleend. Een kantoor wordt gebruikelijk omschreven als een gebouw voor het verlenen van diensten en het uitvoeren van commerciële handelingen, waarbij de nadruk ligt op de administratieve afwikkeling van die handelingen. Een kantoor kan, in het kader van de dienstverlening, over een baliefunctie beschikken.

- *Groen*

Waar mogelijk blijven de bomen behouden. Niet alle bomen kunnen behouden blijven; bomen die dicht op de nieuwe bebouwing staan zouden tijdens de bouw te veel beschadigen of in de uiteindelijke situatie te dicht tegen de gebouwen aan staan. De bomen die het dichtst bij de Berlagelaan staan, kunnen in ieder geval blijven staan. De gemeente hecht groot belang aan het groen in en rond het plan en wil er dan ook in samenspraak met de vergunninghouder voor zorgen dat voor de bomen die gekapt moeten worden, ook weer bomen worden teruggeplant.

De groenstroken zullen in gebruik worden gegeven aan de toekomstige bewoners. Omdat de woningen direct aan deze groenstrook grenzen, ontstaat hierdoor een geleidelijke overgang tussen het privé- en het openbare domein. Daar komt bij dat het niveau van onderhoud en inrichting van de groenstrook hoger zal liggen dan wanneer deze groenstroken bij de gemeente in onderhoud blijven. Daardoor zal het aanzien van de groenstrook verbeteren.

Nr. 2008/0546/23
Vanuit de omwonenden wordt aangegeven dat deze groenstroken een speelfunctie hebben voor de kinderen uit de buurt. De groenstroken zijn niet aangelegd als speelvoorziening en lenen zich hier naar ons oordeel ook niet goed voor. Dat neemt niet weg dat wij de behoefte aan speelvoorzieningen voor kinderen in de buurt begrijpen en onderschrijven. Elders in het plangebied, op korte afstand van deze groenstroken, zal daarom door de vergunninghouder een speelfunctie worden gerealiseerd.

- *Milieu-aspecten*

Er heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Dit bodemonderzoek is bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat er sprake is van een onverdachte locatie en dat derhalve geen nader onderzoek nodig is.

Er is onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen. Dit onderzoek maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing en heeft ook ter inzage gelegen. Omdat de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder worden overschreden, wordt een aparte procedure gevoerd voor het vaststellen van hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Er heeft inmiddels een nadere veldinventarisatie plaatsgevonden. Hieruit komt niet naar voren dat de Flora- en faunawet aan de uitvoerbaarheid van het bouwplan in de weg staat.De nadere veldinventarisatie geeft dan ook geen aanleiding om de vrijstelling te weigeren.

- *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

De informatie-avond is georganiseerd door de vergunningaanvrager. Dit staat op zichzelf los van de vrijstellingsprocedure. Dat neemt niet weg dat het belangrijk is dat de vragen van de omwonenden worden beantwoord. Voor zover deze vragen relevant zijn in de vrijstellingsprocedure en in de zienswijze (opnieuw) zijn gesteld, hebben wij daarom getracht hierop een zo goed mogelijk antwoord te geven.

Overige relevante aspecten
Naast het bovenstaande is voor het bouwplan nog een aparte ruimtelijke onderbouwing opgesteld door Cleton en Com. Deze ruimtelijke onderbouwing is bijgevoegd en dient hier, voor zover nodig, als herhaald en ingelast te worden beschouwd. Zoals hieruit blijkt, doen zich ook voor het overige geen belemmeringen voor het bouwplan voor. Wel dient een ontheffing in het kader van de Wet geluidhinder te worden verleend.

Afweging
Het bouwplan, dat voorziet in de realisatie van 137 woningen en ruim 3000 m² GO voor kantoren is daarmee in overeensteming met de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor dit gebied. Het bouwplan voldoet in hoofdlijnen aan de stedenbouwkundige uitgangspunten die voor dit gebied zijn opgesteld. De effecten van het bouwplan voor de omgeving zijn beperkt en in een stedelijke omgeving als Haarlem aanvaardbaar. De ingediende zienswijze is naar ons oordeel ongegrond. Vanuit ruimtelijke overwegingen bestaan daarom geen bezwaren tegen het bouwplan.

BESLUITEN
Wij hebben besloten:
1. De ingediende zienswijze ongegrond te verklaren;
2. Vrijstelling te verlenen als bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van de voorschriften het vigerende bestemmingsplan;
3. op grond van artikel 2.5.30 lid 4 sub a van de Haarlemse bouwverordening, ontheffing te verlenen van artikel 2.5.30 lid 1 van de Haarlemse bouwverordening;
4. de vergunning eerste fase te verlenen op basis van de gewaarmerkte tekeningen die bij dit besluit horen, te weten:

Nr. 2008/0546/23

- Aanvraagformulier;
- Tekening BA1.99.01, situatie bestaande toestand, d.d. 19-03-08;
- Tekening BA1.99.02, situatie nieuwe toestand, d.d. 19-03-08;
- Tekening D.01.01, plattegrond begane grond, d.d. 22-07-08;
- Tekening D.01.02, plattegrond eerste verdieping, d.d. 22-07-08;
- Tekening D.01.03, plattegrond tweede verdieping, d.d. 22-07-08;
- Tekening D.01.04, plattegrond derde verdieping, d.d. 22-07-08;
- Tekening D.01.05, plattegrond vierde verdieping, d.d. 22-07-08;
- Tekening D.01.06, plattegrond vijfde verdieping, d.d. 22-07-08;
- Tekening D.01.07, plattegrond zesde verdieping, d.d. 22-07-08;
- Tekening D.21.01, Gevels westblok D1/E1 voorgevel, d.d. 22-07-08;
- Tekening D.21.02, Gevels westblok D1/E1 zuidgevel, voorgevel C1, d.d. 22-07-08;
- Tekening D.21.02B, Gevelfragment zuidblok C1 voorgevel, d.d. 22-07-08;
- Tekening D.21.03, Zuidblok C1 oostgevel, EG woningen oost A3 voorgevel, Noordblok B1/B2 oostgevel, d.d. 22-07-08;
- Tekening D.21.04, Noordblok B1/B2 achtergevel noordgevel, westblok E1 noordgevel, doorsneden, d.d. 22-07-08;
- Tekening D.21.05, westblok D1, E1 zijgevel-oostgevel, E1 oostgevel, d.d. 22-07-08;
- Tekening D.21.05B, westblok D1, E1 zijgevel-oostgevel, doorsneden, d.d. 22-07-08;
- Tekening D.21.06, zuidblok C1 achtergevel-noordgevel, westblok D1/E1 achtergevel-noordgevel, d.d. 22-07-08;
- Tekening D.21.07, EG woningen oost A3 achtergevel-westgevel, d.d. 22-07-08;
- Tekening D.21.08, westblok E1 zuidgevel, noordblok B1/B2 voorgevel-zuidgevel, d.d. 22-07-08;
- Tekening D.21.09, EG woningen west A1 voorgevel, zuidblok C1 zijgevel-westgevel, d.d. 22-07-08;
- Tekening D.21.10, EG woningen oost A3 zijgevel-noordgevel, EG woningen noord A2 voorgevel, Eg woningen west A1 zijgevel-noordgevel, d.d. 22-07-08;
- Tekening D.21.11, EG woningen west A1 achtergevel-oostgevel, d.d. 22-07-08;
- Tekening D.21.12, EG woningen noord A2 achtergevel-zuidgevel, d.d. 22-07-08;
- Tekening D.21.13, EG woningen noord A2 zijgevels, doorsneden A-A, B-B en C-C, d.d. 22-07-08;
- Tekening D.21.15, doorsneden terrein A-A, d.d. 22-07-08;
- Tekening D.21.16, doorsneden terrein A-A, d.d. 22-07-08;
- Tekening D.21.17, doorsneden terrein A-A, d.d. 22-07-08;
- Tekening D.29.00, principedetails, d.d. 30-06-08;
- Woningtypen/BVO/GBO/VBR/buitenruimte, 19-03-08;
- Globale materiaal- en afwerkstaat, d.d. 19-03-08;
- Zonnestudie, d.d.19-03-08
- Ruimtelijke onderbouwing, d.d. 17-07-08

TOELICHTINGEN

- Bij de toekomstige bouwwerkzaamheden moet de aanvrager rekening houden met de rechten van derden, zoals de privaatrechtelijke rechten van de gemeente, en met andere wettelijke voorschriften.
- Belanghebbenden kunnen bezwaar maken tegen dit besluit (op grond van de Algemene wet bestuursrecht).
- Burgemeester en wethouders kunnen het besluit waarbij de bouwvergunning eerste fase is verleend intrekken indien niet binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van het besluit een aanvraag om bouwvergunning tweede fase is ingediend.
- Het besluit bouwvergunning eerste fase vervalt indien niet binnen twee jaar na het onherroepelijk worden een aanvraag bouwvergunning tweede fase is ingediend (artikel 56a, lid 7 Woningwet).
- **Wij wijzen u erop dat met de bouw pas mag worden begonnen, wanneer burgemeester en wethouders van Haarlem ook positief hebben besloten op de aanvraag om bouwvergunning tweede fase. Pas na deze beslissing beschikt u over een wettelijk vereiste bouwvergunning.**

Nr. 2008/0546/23

De legeskosten zijn	€ 253.331,96
Procedure	€ 0,00
Leges totaal	€ 253.331,96

Burgemeester en wethouders van Haarlem,
namens dezen,

Mevrouw D. de Boo
afdelingshoofd Omgevingsvergunning

Bezwaarmogelijkheid en voorlopige voorziening
Tegen dit besluit kan door belanghebbenden bezwaar worden ingesteld bij het college van burgemeester en wethouders van Haarlem, postbus 511, 2003 PB Haarlem.
Het bezwaarschrift moet dan binnen zes weken na de verzenddatum van deze brief ingediend zijn.
Dit bezwaarschrift moet ten minste de volgende gegevens bevatten:
- naam en adres
- de verzenddatum van uw brief
- het besluit waartegen u bezwaar maakt
- de redenen voor uw bezwaar
- datum en uw handtekening

Vermeld in de linkerbovenhoek van de envelop 'bezwaar'.

U kunt de inwerkingtreding van het besluit niet uitstellen door een bezwaarschrift in te dienen.
Wel kunt u, als u een bezwaarschrift heeft ingediend, in geval van spoed om een voorlopige voorziening verzoeken. Op basis van deze voorlopige voorziening kan de werking van het besluit eventueel opgeschort worden. Het verzoek kunt u indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Haarlem, sector Bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem.
Dit verzoek moet aan dezelfde eisen voldoen als het bezwaarschrift. U moet griffierechten betalen voor de behandeling van dit verzoek.

Bezwaarmogelijkheid leges
Als u het niet eens bent met de hoogte van de leges, kunt u bezwaar maken bij de heffings- en invorderingsambtenaar Belastingen, hoofdafdeling Middelen en Services, afdeling Juridische Zaken, Postbus 511, 2003 PB Haarlem. U moet dan binnen zes weken na de verzenddatum van deze brief een bezwaarschrift indienen. Dit bezwaarschrift moet tenminste de volgende gegevens bevatten:
- uw naam en adres
- de verzenddatum van uw brief
- het besluit waartegen u bezwaar maakt
- de reden voor uw bezwaar
- uw handtekening en datum

Er is overigens geen bezwaar mogelijk tegen de Legesverordening. Uw bezwaar kan dan ook geen betrekking hebben op de legestarieven.
Het bezwaar schort de betaling van de leges niet op. Wilt u uitstel van betaling dan moet u daarom schriftelijk verzoeken.

BESLUIT
Vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem,

Gelet op de artikelen 45, 83, 106d en 110a van de Wet geluidhinder en afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht,

Overwegende:

- dat wij voornemens zijn tot het verlenen van vrijstelling van het bestemmingsplan zoals bedoeld in art. 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor het bouwen van woningen en kantoorruimten aan de Berlagelaan 1-3 te Haarlem;

- dat de bouw van de woningen en de kantoorruimten past binnen de door ons voorgestane ruimtelijke en functionele ontwikkelingen van het gebied en eveneens bijdraagt aan de door ons gewenste uitbreiding van de woningvoorraad;

- dat de woningen gelegen zijn binnen de geluidszone van de Berlagelaan, de Prins Bernhardlaan en de Amsterdamsevaart;

- dat de woningen zijn gelegen binnen de geluidszone van het industrieterrein Waarderpolder;

- dat de woningen zijn gelegen binnen de geluidszone van de spoorweg;

- dat artikel 82 van de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) regelt dat de voor woningen ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de gevel vanwege wegverkeerslawaai (de zgn. voorkeursgrenswaarde), 48 dB bedraagt;

- dat artikel 44 Wgh regelt dat de voor woningen ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de gevel vanwege het industrieterrein (de zgn. voorkeursgrenswaarde), 50 dB bedraagt;

- dat artikel 106d lid 1, Wgh regelt dat de voor woningen ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de gevel vanwege de spoorweg (de zgn. voorkeursgrenswaarde), 55 dB bedraagt;

- dat wij ingevolge artikel 83, lid 2 Wgh een hogere waarde dan de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in artikel 82 kunnen vaststellen, mits deze hogere waarde niet meer dan 63 dB bedraagt;

- dat wij ingevolge artikel 45, lid 1 Wgh een hogere waarde dan de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in artikel 44 kunnen vaststellen, mits deze hogere waarde niet meer dan 55 dB bedraagt;

- dat wij ingevolge artikel 106d, lid 2, Wgh een hogere waarde dan de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in art. 106 d, lid 1 kunnen vaststellen, mits deze hogere waarde niet meer dan 68 dB bedraagt;

- dat uit het akoestisch onderzoek d.d. maart 2008, nummer 20070762 van Caubergen-Huygen Raadgevende Ingenieurs volgt dat de voorkeursgrenswaarde voor de geluidsbelasting op de gevels van de te bouwen woningen tengevolge van het industrieterrein Waarderpolder, de

spoorweg en het verkeer op de Berlagelaan, de Prins Bernhardlaan en de Amsterdamsevaart worden overschreden;

- dat die overschrijdingen evenwel de toegestane hogere waarde van 63 dB vanwege het wegverkeerslawaai, 55dB vanwege het industrieterrein Waarderpolder en 68 dB vanwege de spoorweg niet te boven gaan;

- dat het treffen van maatregelen in het overdrachtsgebied - het gebied tussen de geluidsbron en de gevels van de woningen - op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard stuit;

- dat gezien het voorgaande de noodzaak bestaat tot vaststelling van hogere waarden voor de ter plaatse ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting op gevels van de woningen;

- dat gedurende de inzagetermijn een zienswijze is ontvangen van A. Broekhof, R. Jordaan, N. Mooser en G. Koeleveld;

- dat uitsluitend de belangen van de (toekomstige) eigenaren, andere zakelijke gerechtigden of gebruikers van de woningen waarvoor de hogere grenswaarden worden vastgesteld, rechtstreeks bij het besluit zijn betrokken;

- dat de indieners daarom niet in hun zienswijze kunnen worden ontvangen;

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem, besluiten:

1. de ingediende zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren;

2. hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting als volgt vast te stellen:

- voor de gevels van de te realiseren woningen in noordblok B1/B2 bedraagt de *maximaal* optredende geluidsbelasting vanwege het wegverkeer 54 dB, de *maximaal* optredende geluidbelasting vanwege railverkeerslawaai 63 dB en de *maximaal* optredende geluidbelasting vanwege het industrieterrein Waarderpolder 55 dB;
- voor de gevels van de te realiseren woningen in blok woningen oost A3 bedraagt de *maximaal* optredende geluidbelasting vanwege railverkeerslawaai 57 dB en de *maximaal* optredende geluidbelasting vanwege het industrieterrein Waarderpolder 54 dB;
- voor de gevels van de te realiseren woningen in zuidblok C1 bedraagt de *maximaal* optredende geluidsbelasting vanwege het wegverkeer 53 dB, de *maximaal* optredende geluidbelasting vanwege railverkeerslawaai 58 dB en de *maximaal* optredende geluidbelasting vanwege het industrieterrein Waarderpolder 54 dB;
- voor de gevels van de te realiseren woningen in westblok D1 bedraagt de *maximaal* optredende geluidsbelasting vanwege het wegverkeer 61 dB, de *maximaal* optredende geluidbelasting vanwege railverkeerslawaai 64 dB en de *maximaal* optredende geluidbelasting vanwege het industrieterrein Waarderpolder 54 dB.

Burgemeester en wethouders van Haarlem,
namens dezen,

Mevrouw D. de Boo
Hoofd Afdeling Omgevingsvergunning