

# Collegebesluit

<b>Onderwerp</b> Ontwerp-omgevingsvergunning bouw 117 woningen Boerhaavewijk Noord	
Nummer	2017/172356
Portefeuillehouder	Spijk, J.K.N. van
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	DVV/VTH
Auteur	Aygunes-Karaca, Z.
Telefoonnummer	023-5113740
Email	z.karaca@haarlem.nl
Kernboodschap	Op 16 maart 2017 is de stedenbouwkundige visie Boerhaavewijk Noord vastgesteld door de gemeenteraad. De onderhavige omgevingsvergunningprocedure is een vervolgstap op deze visie. De ontwerp-omgevingsvergunning dient op grond van de Wabo ter inzage te worden gelegd alvorens wordt besloten tot verlening van de omgevingsvergunning voor de bouw van 117 woningen. Met dit besluit wordt het ontwerp ter inzage gelegd.
Behandelaar voor commissie	Het besluit wordt daags na de B&W vergadering gepubliceerd, daarmee wordt voldaan aan de actieve informatieplicht.
Relevante eerdere besluiten	Vaststelling van de stedenbouwkundige visie Boerhaavewijk Noord ( <a href="#">2016/575516</a> ) in de raadsvergadering van 16 maart 2017
Besluit College d.d. 2 mei 2017	<p>Het college van burgemeester en wethouders,</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De ontwerp-omgevingsvergunning voor de bouw van 117 woningen in Boerhaavewijk ter inzage te leggen;</li> <li>2. Het college mandateert het hoofd van de afdeling DVV/VTH om de omgevingsvergunning na afloop van de inzage termijn te verlenen, indien er geen zienswijzen zijn ingediend;</li> </ol> <p>de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span></p>

## 1. Inleiding

Woningcorporatie Elan Wonen (aanvrager) is eigenaar van de woningen in de omgeving van de Louis Pasteurstraat in Boerhaavewijk Noord. De aanvrager wil de wijk grondig opknappen en wil in dit gebied gedateerde appartementsgebouwen en garageboxen slopen (156 portieketage woningen) en de locatie herontwikkelen naar 117 grondgebonden woningen. De grondgebonden woningen bestaan uit 78 woningen in de sociale huursector en 39 woningen in het middeldure koopsegment. Het aantal sociale huurwoningen in Boerhaavewijk-Noord wordt verlaagd met 78 woningen. Deze daling wordt opgevangen binnen andere nieuwbouwprojecten.



*Afbeelding 3-D aanzicht*

Naar aanleiding van deze plannen heeft de raad op 16 maart 2017 een stedenbouwkundige visie opgesteld (regnr. 2016/575516). De plannen zijn getoetst en in overeenstemming gebleken met deze visie.

Op de planlocatie vigeert verder ook het bestemmingsplan Schalkwijk.

Het ligt binnen het uitwerkingsgebied 1 (artikel 27). Medewerking aan dit plan is alleen mogelijk door het opstellen van een uitwerkingsplan voor dit gebied of met toepassing van een Wabo-projectbesluit (artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3 van de Wabo). De aanvrager heeft gekozen voor laatstgenoemde en heeft hiertoe een aanvraag omgevingsvergunning met een goede ruimtelijke onderbouwing ingediend. Het ontwerpplan is ter advisering voorgelegd aan verschillende afdelingen. De adviezen zijn positief. De ontwerp-omgevingsvergunning is nu gereed voor terinzagelegging.

Indien geen gebruik wordt gemaakt van de zienswijzetermijn, wordt uit het oogpunt van efficiency de verlening van de omgevingsvergunning gemandateerd aan het hoofd van de afdeling DVV/VTH.

## 2. Besluitpunten college:

1. Het college besluit de ontwerp-omgevingsvergunning voor de bouw van 117 woningen in Boerhaavewijk ter inzage te leggen;
2. Het college mandateert het hoofd van de afdeling DVV/VTH om de omgevingsvergunning na afloop van de inzage termijn te verlenen, indien er geen zienswijzen zijn ingediend;

## 3. Beoogd resultaat

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van de bouw van 117 woningen in Boerhaavewijk Noord.

## 4. Argumenten

- *Programma*

*Het bouwplan sluit aan op het programma 'duurzame stedelijke vernieuwing'*

Het bouwplan draagt bij aan programma 4 'duurzame stedelijke vernieuwing'. Dit geldt specifiek voor de doelen genoemd onder 4.1 'duurzame stedelijke ontwikkeling' omdat het bouwplan uitvoering geeft aan een hoogwaardige stedelijke omgeving en een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad.

*Het bouwplan sluit aan bij de ambities van het Lokaal Akkoord Haarlem*

De daling van het aantal sociale huurwoningen op deze locatie wordt gecompenseerd binnen andere projecten. Deze locatieontwikkeling bestaat voor circa 67% uit sociale huurwoningen, hierdoor wordt ruim voldaan aan de norm van 30% voor sociale woningbouw.

*Hiermee kan de ontwikkeling van het plangebied worden gerealiseerd*

Met de (ontwerp) omgevingsvergunning kan het bouwplan worden uitgevoerd volgens de kaders die zijn vastgelegd in de Stedenbouwkundige Visie Boerhaavewijk Noord.

*Het bouwplan berust op een goede ruimtelijke onderbouwing*

Bij het bouwplan is een goede ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Uit deze onderbouwing blijkt dat rekening is gehouden met alle ruimtelijk relevante aspecten. Er doen zich verder geen belemmeringen voor.

- *Financiën*

*Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld*

Het kostenverhaal voor de grondexploitatie is verzekerd. Met de ontwikkelaar is in december 2016 een anterieure overeenkomst gesloten (regnr. 2016/489761) Op grond van artikel 6.12 Wro kan om die reden een exploitatieplan achterwege blijven.

- *Communicatie & Participatie*

De omwonenden zijn in een eerder stadium meerdere malen betrokken geweest bij het bouwplan. Ten tijde van de vaststelling van de stedenbouwkundige visie zijn er geen zienswijzen naar voren gebracht. De Wijkraad Boerhaavewijk is enthousiast over het plan.

In het kader van de onderhavige procedure wordt de ontwerp-omgevingsvergunning voor 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden hebben dan de mogelijkheid om hun zienswijzen bekend te maken.

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

*Er is geen ontwerpverklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig*

De aanvraag past binnen de door de raad vastgestelde lijst van categorieën van gevallen waarin geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Het project is in overeenstemming met de stedenbouwkundige visie die na het participatietraject door de gemeenteraad is vastgesteld. Er is daarom geen ontwerpverklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.

## **6. Uitvoering**

De ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken worden de dag na publicatie gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kan een ieder zienswijze indienen. Eventuele zienswijzen zullen bij het nemen van het definitieve besluit worden betrokken.

## **7. Bijlagen**

Bij deze nota zijn de volgende stukken gevoegd:

- A) Ontwerp-omgevingsvergunning
- B) Ruimtelijke onderbouwing