

Onderwerp	
Verklaring van geen bedenkingen in verband met het verlenen van ontwerp-omgevingsvergunning realisatie 60 appartementen aan de Schalkwijkerstraat en Vijfhuizerstraat (New Harlem)	
Nummer	2018/749977
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	VTH
Auteur	Aygunes-Karaca, Z.
Telefoonnummer	023-5113740
Email	z.karaca@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Hoorne Vastgoed Ontwikkeling BV wil de kavel aan de Schalkwijkerstraat 13C transformeren naar een modern appartementencomplex met 56 nieuwe (hof) en 4 (bestaande) huurwoningen tussen de ongeveer 32 m2 en 56 m2, inclusief bijbehorende voorzieningen.</p> <p>Daartoe is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. De aanvraag past niet binnen het vigerend bestemmingsplan. Medewerking verlenen aan dit initiatief is slechts mogelijk door middel van een uitgebreide Wabo- procedure nadat de Raad ex artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 Bor een Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB) heeft gegeven. Het college van burgemeester en wethouders zal de ontwerp-omgevingsvergunning met de bijbehorende stukken voor zes weken ter inzage leggen voor het indienen van zienswijzen. De ingediende zienswijzen zullen bij de uiteindelijke besluitvorming worden meegenomen.</p>
Behandelaanbeveling voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none"> - Anterieure overeenkomst Schalkwijkerstraat 13C (New Harlem) 2018/660633 - Uitwerking coalitieprogramma woningbouwprogramma 2018/514016



1. Inleiding

Aan de Schalkwijkerstraat 13C ligt een kavel, die Hoorne Vastgoed sinds 2012 in bezit heeft. Nadat herontwikkelingsplannen naar een supermarktbestemming niet zijn geslaagd, heeft Hoorne Vastgoed opnieuw naar de mogelijkheden van de locatie gekeken en zien zij voor deze locatie mogelijkheden voor een betaalbaar verhuurconcept aan jong volwassenen, al afgestudeerd en met een baan, waarbij digitalisering een belangrijke rol speelt.

Het plan voorziet in 56 nieuwe (hof) en 4 (bestaande) huurwoningen tussen de ongeveer 32 m² en 56 m². De woningplattegronden zijn flexibel in te delen waardoor er een studio, 2- kamer of 3- kamer appartement gecreëerd kan worden. 90% van de nieuwe huurwoningen zijn in de midden categorie, met een maximale huurprijs van € 950,-.

Een impressie van het plan is als bijlage bijgevoegd.



Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het college een anterieure overeenkomst aangegaan (2018/660633) met Hoorne Vastgoed Ontwikkeling BV. Met het sluiten van de anterieure overeenkomst zijn de kosten die de gemeente op grond van artikel 6.12 Wro verplicht is te verhalen, verzekerd.

De activiteiten waarvoor vergunning wordt gevraagd zijn in strijd met de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Zomerzone Zuid', vastgesteld door de gemeenteraad in de vergadering van juli 2010. De strijdigheid heeft betrekking op het bestaande bouwvlak waar wonen op de begane grond niet is toegestaan (want bouwmarkt is toegestaan). Op de overige verdiepingen is wonen wel toegestaan. De aanvraag valt verder gedeeltelijk onder de bestemming Tuin-2, waar tuinen, erven en verhardingen zijn toegestaan ten behoeve van de op de aangrenzende gronden gelegen bebouwing. Verder geldt voor het bouwvlak een kapverplichting met een bepaalde

gothoogte. De aanvraag past niet binnen de toegestane maximale gothoogte en de kapverplichting. De woningen zullen namelijk plat worden afgedekt. Gebleken is nu dat het totaal aantal vierkante meters aan bruto- vloeroppervlakte voor het oprichten van een hoofdgebouw en eventuele bijgebouwen op één locatie meer is dan 2500 m² (punt 2 van de aangewezen categorieën van gevallen). Hiermee valt deze aanvraag onder de categorie waarin een verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Aan de aanvraag kan uitsluitend worden meegewerkt met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo ('projectbesluit') nadat de Raad ex artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 Bor een Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB) heeft gegeven.

Het project heeft gedurende de voorbereiding van de ontwerp omgevingsvergunning op bepaalde (welstandelijke) aspecten wijzigingen ondergaan. De laatste wijziging is van juli 2018. De aanvraag is nu gereed voor de terinzagelegging.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Een (ontwerp) Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB) te geven voor de terinzagelegging van de aangevraagde omgevingsvergunning.

3. Beoogd resultaat

De realisatie en renovatie van de appartementen in het middeldure huursegment aan de Schalkwijkerstraat en Vijfhuizerstraat juridisch planologisch mogelijk maken door het afgeven van een (ontwerp) Verklaring van geen bedenkingen. Met de realisatie van dit project worden extra appartementen in het middeldure huursegment aan de Haarlemse woningvoorraad in gebiedsdeel Oost toegevoegd.

1. Argumenten

1. Woningbouwprogramma

Op 28 augustus 2018 heeft het college ter uitwerking van het coalitie programma met betrekking tot woningbouw uitgangspunten vastgesteld. Projecten die onder één van de genoemde uitgangspunten vallen hoeven niet programmatisch te worden aangepast aan de in het coalitieprogramma genoemde 40%-40%-20% verdeling. Op dit project is uitgangspunt e van toepassing (een project waarvoor privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt en programmatische aanpassing niet meer haalbaar is zonder vergaande juridische en/of financiële consequenties) en het college heeft besloten dat het voorliggende woningbouwprogramma niet behoeft te worden aangepast.



Lage Middeldure huur

De gemeente is bezig nieuw beleid te ontwikkelen op het gebied van middeldure huur. Er wordt een aanpassing van de Huisvestingsverordening voorbereid, waarmee ook voor de categorie midden huur een huisvestingsvergunningvereiste opgenomen wordt en hiervoor inkomenscriteria gelden. Dit nog vast te stellen beleid is in onderhavig project nieuw ingebracht en uitonderhandeld.

In de anterieure overeenkomst zijn voor de 56 nieuw te bouwen woningen de volgende criteria opgenomen:

- 90% aanvangshuur € 950, - maand, 10 % aanvangshuur < € 1000,
- Exploitatietermijn minimaal 10 jaar
- Inkomensgrens € 45.000, -

De ontwikkelaar voert het plan volledig gasloos uit en levert daarmee een bijdrage aan de gemeentelijke duurzaamheidsambitie. Daarnaast wil de ontwikkelaar diverse andere duurzaamheidsmaatregelen in het bouwplan opnemen. De EPC coëfficiënt van de woningen bedraagt 0,2

2. Parkeren

Dit bouwplan ligt in gereguleerd gebied. Het reguliere beleid gaat uit van het in voldoende mate ruimte aanbrengen voor het parkeren van auto's op eigen terrein. Hierbij moet voldaan worden aan de in de beleidsregels opgenomen parkeernormen. Dit plan wijkt daarvan af en volgt de trend van jonge stadsbewoners om geen eigen auto te (willen) hebben en past bij de wens van de gemeente het autobezit te ontmoedigen.

Het vernieuwende thema 'delen' wordt in het concept "New Harlem" vertaald naar invulling met een collectief element op het gebied van wonen, werken en ontspanning. Dit collectieve element komt tot uiting in verschillende aspecten zoals in gedeelde auto's.

De beoogde doelgroep staat open voor nieuwe initiatieven en is milieubewust en duurzaam bezig met de toekomst waarbij het 'delen' centraal staat. Voor huurders van de woningen is dit vertaald in een deelauto concept waarin 4 elektrische deelauto's aangeboden worden (3 parkeren op eigen 1 op openbaar terrein). Hiervoor moeten de huurders een bewuste keuze maken. In de eerste plannen (2016/2017) waren alle 4 parkeerplaatsen op openbaar terrein. ARK vond in 2017 dat dit een te rommelige entree van het plan Hierop is het plan aangepast en uiteindelijk door ARK en stedenbouw goed gekeurd. Indien de 4e parkeerplaats ook op eigen terrein moet komen, zal het plan stedenbouwkundig aangepast moeten worden. Zij hebben niet de kosten die een eigen auto met zich mee brengt en betalen via de huur een deel bij aan de elektrische deelauto's. In de huurovereenkomst staat opgenomen dat de huurders en de bezoekers geen recht op een parkeervergunning cq. bezoekersschijf van de gemeente hebben.

Tevens worden de toekomstige huurders (en evt. kopers) op de hoogte gesteld van de onmogelijkheid van het verkrijgen van een parkeervergunning op het adres en wordt dit eveneens in de huurovereenkomst opgenomen.

Doordat in de huurovereenkomst wordt vastgelegd dat de bezoekers geen parkeerschijf kunnen krijgen, is het volgens het huidige parkeerbeleid ook niet nodig om extra bezoekersplekken te creëren. Vanuit oude functie is er nog een positieve parkeerbalans van 15 parkeerplaatsen. Daarnaast heeft de initiatiefnemer bij het aangaan van de anterieure overeenkomst zich

gecommitteerd tot realisatie van 8 extra parkeerplekken aan de Schalkwijkerstraat. Dit aantal is echter in de praktijk vanwege verkeersveiligheid niet volledig uitvoerbaar gebleken. Aan de Schalkwijkerstraat zal in ieder geval 1 parkeerplek voor deelauto's en 1 parkeerplek voor bezoek worden gerealiseerd. Bezien wordt of de overige plekken elders in de openbare ruimte binnen het projectgebied kunnen worden gerealiseerd.

De bewoners hebben in hun woningportiek, gezamenlijke stalling de mogelijkheid voor het stallen van fietsen (doelgroep hecht veel waarde aan een goede fiets). Verder zal richting de ontsluiting aan de Schalkwijkerstraat en Vijfhuizerstraat fietsparkeren worden gecreëerd voor een tweede fiets van bewoners en fietsen van bezoekers.

3. Het project sluit aan op de programmabegroting

Het stedenbouwkundige plan draagt bij aan programma 4 'duurzame stedelijke vernieuwing'. Dit geldt specifiek voor de doelen genoemd onder 4.1 'duurzame stedelijke ontwikkeling'. Het plan draagt bij aan een hoogwaardige stedelijke omgeving en aan een verbetering van en differentiatie in de woningvoorraad. In het binnenhof wordt een gezamenlijke binnentuin gerealiseerd met groen en bomen.

4. Het project berust op een goede ruimtelijke onderbouwing

Bij het bouwplan is een ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Uit deze onderbouwing blijkt dat met de ruimtelijk relevante aspecten rekening is gehouden en dat zich geen belemmeringen voordoen. Tevens is een anterieure overeenkomst gesloten met de aanvrager. Met het sluiten van deze overeenkomst is de economische haalbaarheid van het plan afdoende aangetoond.

5. De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) heeft positief geadviseerd

Het project is beoordeeld door de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit in haar vergaderingen van 17 en 31 juli 2018. De commissie heeft het plan getoetst aan de nota ruimtelijke kwaliteit. Samengevat luidt het advies akkoord, nu het ontwerp gelet op inpassing in het stedelijk patroon, massaopbouw en uiterlijke verschijningsvorm, alsmede gelet op materiaalgebruik en detaillering, voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria voor gebiedsdeel Stadsuitbreidingen 1920-1960.

6. Hogere grenswaarde van 58dB op de westgevel aan de Schalkwijkerstraat van het gebouw vanwege wegverkeer

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege het wegverkeerslawaai op de gevel van de appartementen aan de zijde Schalkwijkerstraat met 10 dB wordt overschreden ten gevolge van verkeer over de Schalkwijkerstraat. Het college is op grond van artikel 110a Wet geluidhinder (Wgh) bevoegd een hogere grenswaarde vast te stellen wanneer de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet wordt overschreden. In het onderhavige geval wordt deze waarde niet overschreden. Voor de realisatie van het project wordt een hogere grenswaarde van 58 dB op de westgevel van de te renoveren woningen, vanwege het wegverkeer aan de Schalkwijkerstraat, vastgesteld.



7. Er is door de initiatiefnemer reeds een uitgebreid voortraject met participatie doorlopen

De initiatiefnemer heeft de wijkraad in 2016 geïnformeerd over de nieuwe richting van het in plan zijnde woningbouw. Hiertoe heeft Initiatiefnemer in oktober 2016 contact gezocht met de wijkraad om het plan te presenteren. De presentatie heeft in november 2016 plaatsgevonden. Daarnaast is het plan ook besproken met de vertegenwoordiging van de VvE van het Peltenburgcomplex in 2016. Op 31 januari 2017 heeft er een inloopavond plaatsgevonden waarop de plannen aan de buurt zijn gepresenteerd. Na (schriftelijke) op- en aanmerkingen vanuit de buurt heeft de initiatiefnemer het plan aangepast en deze wederom besproken met de 2 vertegenwoordigers van de omwonenden. Naar aanleiding van deze gesprekken heeft opnieuw een planaanpassing plaatsgevonden waarna de plannen zijn besproken met de vertegenwoordigers. Deze plannen zijn tijdens een inloopavond d.d. 28 maart 2018 voorgelegd aan de omwonenden. De omwonenden hebben vervolgens in mei 2018 hun reactie gegeven. De reacties hebben wederom tot aanpassingen geleid. In juli 2018 zijn de plannen naar aanleiding van de aanpassingen besproken en waar mogelijk opnieuw aangepast. Deze aanpassingen hebben uiteindelijk geleid tot de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning.

5. Risico's en kanttekeningen

Ondanks het feit, dat de huurders van de appartementen niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning op straat in dit gereguleerde gebied en al mee betalen aan de elektrische deelauto's, kan niet gegarandeerd worden dat ze toch een auto aanschaffen of leasen. In dat geval kan de parkeerdruk in de achterliggende niet gereguleerde wijk toenemen.

6. Uitvoering

De ontwerp-omgevingsvergunning, waarbij tevens een hogere grenswaarde geluidsbelasting wordt vastgesteld, wordt samen met de ontwerp-Vvgb bekend gemaakt door publicatie in de Staatscourant en langs elektronische weg.

De stukken worden de dag na publicatie gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend. Eventuele zienswijzen zullen bij het nemen van het definitieve besluit worden betrokken.

7. Bijlagen

- A Ontwerp-omgevingsvergunning
- B Ruimtelijke onderbouwing
- C Besluitvlak (Situatietekening)