



<b>Onderwerp</b> Surinameweg 17: ontwerp-omgevingsvergunning bouwen 304 woningen, commerciële ruimten en parkeerplaatsen	
Nummer	2020/915061
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	VTH
Auteur	Heusden-Verhoef, A.F. van
Telefoonnummer	023-5113770
Email	a.v.heusden@haarlem.nl
Kernboodschap	Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het herontwikkelen van het terrein aan Surinameweg 17 (voormalig Fluorterrein) te Haarlem tot 304 woningen, commerciële ruimten en parkeerplaatsen. Het bouwplan is in overeenstemming met het ontwikkelkader Schalkwijk-Midden, dat op 20 juli 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het college besluit daarom de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage te leggen.
Behandelaar voor commissie	Ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none"><li>- Raadsinformatiebrief Schalkwijk-Midden (<a href="#">2019/536370</a>) Commissie Ontwikkeling d.d. 5 maart 2020</li><li>- Beschikbaar stellen krediet voor aanlegkosten openbare ruimte en proceskosten herontwikkeling Schalkwoud, Stad Tussen de Bomen (<a href="#">2018/342987</a>) Raad d.d. 18 oktober 2018</li><li>- Ontwikkelkader Schalkwijk-Midden (<a href="#">2017/2389496</a>) zoals vastgesteld door de raad op 20 juli 2017</li><li>- Ontwikkelstrategie Schalkwijk Midden (<a href="#">2016/50378</a>) zoals besproken in de vergadering van de commissie Ontwikkeling van 19 mei 2016</li></ul>
Besluit College d.d. 1 december 2020	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: <ol style="list-style-type: none"><li>1. Het college legt de ontwerp-omgevingsvergunning voor het herontwikkelen van het terrein aan Surinameweg 17 tot 304 woningen, commerciële ruimten en parkeerplaatsen ter inzage;</li><li>2. Het college stemt in met de goede ruimtelijke onderbouwing en verbindt deze aan de ontwerp-omgevingsvergunning;</li><li>3. Het college stelt de verantwoording van het groepsrisico vast en verbindt deze aan de ontwerp-omgevingsvergunning;</li><li>4. Het college legt het ontwerp-besluit tot vaststelling van hogere waarden ten behoeve van de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting vanwege</li></ol>

	<p>Europaweg/Surinamepad/Amerikaweg gelijktijdig met de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage;</p> <p>5. Het college mandateert het hoofd van de afdeling VTH om de omgevingsvergunning na afloop van de inzage termijn te verlenen, indien er geen zienswijzen zijn ingediend en de aanvrager tot overeenstemming is gekomen met de Gasunie over het bouwplan en de uitvoering van de werkzaamheden;</p> <p>6. Het college mandateert het hoofd van de afdeling VTH om hogere waarden ten behoeve van de hoogst toelaatbare geluidsbelasting vast te stellen, indien er geen zienswijzen zijn ingediend.</p> <p>de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span></p>
--	--

## 1. Inleiding

Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het herontwikkelen van Surinameweg 17. Dit is het voormalige Fluorterrein. De aanvraag voorziet in 304 woningen, commerciële ruimten en parkeerplaatsen. Omdat de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan, moet hiervoor een uitgebreide procedure worden gevoerd.

## 2. Besluitpunten college

1. Het college legt de ontwerp-omgevingsvergunning voor het herontwikkelen van het terrein aan Surinameweg 17 tot 304 woningen, commerciële ruimten en parkeerplaatsen ter inzage;
2. Het college stemt in met de goede ruimtelijke onderbouwing en verbindt deze aan de ontwerp-omgevingsvergunning;
3. Het college stelt de verantwoording van het groepsrisico vast en verbindt deze aan de ontwerp-omgevingsvergunning;
4. Het college legt het ontwerp-besluit tot vaststelling van hogere waarden ten behoeve van de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting vanwege Europaweg/Surinamepad/Amerikaweg gelijktijdig met de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage;
5. Het college mandateert het hoofd van de afdeling VTH om de omgevingsvergunning na afloop van de inzage termijn te verlenen, indien er geen zienswijzen zijn ingediend en de aanvrager tot overeenstemming is gekomen met de Gasunie over het bouwplan en uitvoering van de werkzaamheden;



6. Het college mandateert het hoofd van de afdeling VTH om hogere waarden ten behoeve van de hoogst toelaatbare geluidsbelasting vast te stellen, indien er geen zienswijzen zijn ingediend.

### **3. Beoogd resultaat**

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van 304 woningen, commerciële ruimten en parkeerplaatsen aan Surinameweg 17 te Haarlem.

### **4. Argumenten**

#### *1. Het bouwplan is in overeenstemming met het ontwikkelkader Schalkwijk-Midden*

De gemeenteraad heeft op 20 juli 2017 het ontwikkelkader voor Schalkwijk-Midden vastgesteld. In dit gebied zijn van oudsher kantoor- en andere werkfuncties gevestigd, maar de gebouwen zijn in de afgelopen periode in toenemende mate leeg komen te staan. In samenspraak met de eigenaren en overige belanghebbenden is daarom gezocht naar een goede invulling van het gebied. Dit heeft geleid tot het ontwikkelkader Schalkwijk-Midden, welk kader de basis vormt voor de ontwikkeling van het gebied naar een samenhangend en aansprekend woon-werkgebied. De herontwikkeling van het gebied zal zowel plaatsvinden door transformatie van bestaande panden als door sloop-nieuwbouw. De manier waarop de ambities worden gerealiseerd, zijn in het kader vertaald in plotregels en een bijbehorende kaart, de plotregelkaart.

Het bouwplan voor Surinameweg 17 is getoetst aan de plotregels en de plotregelkaart. Het bouwplan is hiermee in overeenstemming en past daarmee binnen het door de gemeenteraad vastgesteld ruimtelijk kader voor dit gebied.

#### *2. Het bouwplan berust op een goede ruimtelijke onderbouwing*

Bij het bouwplan is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Uit deze onderbouwing blijkt dat met de ruimtelijk relevante aspecten rekening is gehouden en dat zich geen belemmeringen voordoen.

#### *3. Het bouwplan is vanuit planologisch oogpunt gewenst*

Sinds het vertrek van Fluor staat het kantoorgebouw aan Surinameweg 17 grotendeels leeg. Gedeelten van het pand zijn in de afgelopen jaren ingevuld met tijdelijke functies, maar het pand staat in hoofdzaak leeg. De locatie maakt deel uit van het gebied Schalkwijk Midden, dat van oudsher in gebruik was als een kantorenlocatie, maar dat in de afgelopen jaren in steeds grotere mate te kampen kreeg met leegstand. De gemeente zet daarom in op een transformatie van het gebied naar een intensief en hoogstedelijk woon-werkgebied, inclusief een groene buitenruimte.

Het nu voorliggende plan sluit op deze transformatie aan. Het plan voorziet in koop- en huurappartementen om te wonen en te werken. Er komt een gebouw met mobiliteitsoplossingen,

waar bewoners en gebruikers (deel)fietsen kunnen stallen en auto's kunnen parkeren. Hierbij wordt ook voorzien in deelauto's. Verder krijgt dit gebouw een ontmoetingsfunctie voor de bewoners van het gebied. Daarnaast wordt voorzien in ruimte voor commerciële functies, zodat het gebied een levendig karakter krijgt en er wordt voorzien in arbeidsplaatsen.

#### *4. Het bouwplan voorziet in maatregelen ter bevordering van duurzaamheid*

Doelstelling is Haarlem Klimaat neutraal in 2030. Duurzame ontwikkeling is één van de speerpunten van gemeentelijk beleid. De praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw geeft de uitwerking aan de uitgangspunten van het milieuprogramma. Om de energievraag te beperken wordt de Trias Energetica toegepast. Zo wordt onder meer voorzien in een goede isolatie van de schil, zonnepanelen op de woongebouwen en een warmte terug win systeem in de woningen. Daarnaast wordt gasloos gebouwd.

Naast deze maatregelen wordt ook ingezet op duurzaamheid door fietsgebruik te bevorderen met goede fietsvoorzieningen, waar mogelijk materiaal her te gebruiken op de locatie zelf of elders en duurzame maatregelen te gebruiken. Een volledig overzicht van de te nemen maatregelen is opgenomen in de goede ruimtelijke onderbouwing die onderdeel uitmaakt van dit besluit.

#### *5. Het bouwplan is vanuit het oogpunt van welstand aanvaardbaar*

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) heeft positief geadviseerd over het bouwplan, onder voorwaarde dat de materialen voor de uitvoering nog ter goedkeuring worden voorgelegd aan de commissie. Omdat het advies deugdelijk is gemotiveerd en deugdelijk tot stand is gekomen, nemen wij het advies over. Wij verbinden daarbij de voorwaarde aan de vergunning. Het bouwplan voldoet daarmee naar ons oordeel voldoet aan redelijke eisen van welstand.

#### *6. Het college vindt het bouwplan vanuit het oogpunt van externe veiligheid verantwoord*

In de nabijheid van het bouwplan ligt een hogedruk aardgasleiding. Bovendien vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de Amerikaweg/Europaweg. Er is daarom een risico-analyse opgesteld. Uit deze analyse blijkt dat beide risicobronnen (aardgasleiding en LPG-transportroutes) geen plaatsgebonden risicocontour hebben.

Door de functiewijziging neemt het groepsrisico vanwege de aardgasleiding toe met 58 %. Het groepsrisico is de kans dat er 10 of meer doden tegelijkertijd vallen door een ongeval met gevaarlijke stoffen, in dit geval door een ongeval met de hogedruk-aardgasleiding. Indien er een breuk ontstaat in deze aardgasleiding en er vervolgens een ontbranding plaatsvindt van het ontsnappende gas, ontstaat een fakkelbrand. Deze veroorzaakt grote hitte in de directe omgeving. De hittestraling van een fakkelbrand kan (dodelijke) slachtoffers, schade en brand in de omgeving veroorzaken.

Het groepsrisico ligt en blijft liggen onder de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico vanwege de LPG-transportroutes neemt niet toe en blijft kleiner dan 10% van de oriënterende waarde.



Het bouwplan is dicht op de hoge druk-aardgasleiding gesitueerd, zodat hieraan risico's zijn verbonden. Deze risico's zijn klein en kunnen worden beperkt, maar niet worden uitgesloten. Het risico op een incident met een groot aantal slachtoffers is niet nul. De bewoners en de toekomstige gebruikers dienen zich van dit risico bewust te zijn. Het behoort tot de verantwoordelijkheid van de eigenaren van de gebouwen om de (toekomstige) gebruikers hier tijdig over te communiceren, dus voordat er huurovereenkomsten worden getekend. Daarnaast dienen eigenaren vanzelfsprekend ook potentiële kopers te informeren.

Het college is zich bewust van de toename van het groepsrisico, maar is van mening dat deze acceptabel is. Het groepsrisico overschrijdt niet de oriëntatiewaarde. Het plan past binnen het ontwikkelkader voor Schalkwijk-Midden en draagt bij aan een verbetering van het woon- en leefklimaat van de buurt en aan een betere invulling van de beschikbare ruimte.

Tijdens de bouwfase is de kans op (dodelijke) slachtoffers groter dan tijdens de gebruiksfase, omdat er tijdens de bouwwerkzaamheden rondom de aardgasleiding al mensen wonen binnen de eerste en de tweede ring. Bij een calamiteit met deze leiding, vallen in deze ringen (dodelijke) slachtoffers. Daarnaast zal tijdens de gebruiksfase sprake blijven van een risico vanwege de ligging van de gebouwen nabij de hogedrukaardgasleiding. Het college acht deze risico's acceptabel, mede gelet op beperkte bouw mogelijkheden in Haarlem en de grote behoefte aan extra woningbouw indien en voor zover alle maatregelen worden genomen die nodig zijn om de risico's te beperken en uitsluitend indien de Gasunie als beheerder van de leiding instemt met de bouwplannen. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat met de Gasunie al afspraken zijn gemaakt over de te nemen maatregelen, maar dat definitieve afstemming met de Gasunie nog plaats dient te vinden. Het college zal de definitieve omgevingsvergunning niet verlenen, voordat een schriftelijk akkoord van de Gasunie is ontvangen. Daarbij zal het college alle voorwaarden die de Gasunie aan een dergelijk akkoord verbindt, als voorwaarde aan de definitieve omgevingsvergunning verbinden.

De Omgevingsdienst IJmond en de Veiligheidsregio Kennemerland hebben onder voorwaarden positief geadviseerd. Deze voorwaarden zullen aan de vergunning worden verbonden. Gelet hierop en gelet op het gestelde in de verantwoording van het groepsrisico vindt het college het bouwplan vanuit het oogpunt van externe veiligheid acceptabel onder het uitdrukkelijk voorbehoud dat de Gasunie met de bouwplannen en de uitvoering van de werkzaamheden instemt. De volledige verantwoording van het groepsrisico is als bijlage bij deze nota gevoegd.

#### *7. Het bouwplan voorziet in een maatwerkoplossing voor de parkeerbehoefte en draagt bij aan een moderne ontwikkeling van de mobiliteit*

De ontwikkeling maakt zoals eerder aangegeven onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling Schalkwijk-Midden. Voor deze gebiedsontwikkeling is een gemeenschappelijk kader vastgesteld waarin is opgenomen dat in beginsel moet worden voldaan aan de vastgestelde parkeernormen, waarbij dubbelgebruik van parkeerplaatsen mogelijk is. Er kan een kleiner aantal parkeerplaatsen

worden gerealiseerd, als het mobiliteitsplan voldoende aannemelijk maakt dat er een structureel lager autogebruik is. Het mobiliteitsplan moet voor de lange termijn geborgd zijn. Daarbij wordt verplicht gesteld dat er sprake is van een financiële borging en een ruimtelijke reservering om indien noodzakelijk, alsnog de gehele geldende parkeernormen te realiseren.

Het bouwplan voorziet in 304 appartementen, 1.321 m<sup>2</sup> kantoor (zonder baliefunctie) en 380 m<sup>2</sup> bvo buurtcafé. Op eigen terrein, in de ondergrondse parkeergarage onder het Amerikablok, is ruimte voor 56 exclusieve parkeerplaatsen voor de 56 woningen in het Amerikablok. De Multiflex voorziet in 283 parkeerplaatsen, waarvan 20 parkeerplaatsen voor deelauto's. Daarnaast worden er naar verwachting 12 openbare parkeerplaatsen aan de Europaweg gerealiseerd. De Multiflex is toegankelijk voor alle gebruikers van het bouwplan (bewoners, personeel en bezoekers van bewoners en de commerciële functie).

Er is hier sprake van een bouwplan met gemengde functies. Dat houdt in dat de te realiseren parkeerplaatsen dubbel kunnen worden gebruikt. Overdag worden de beschikbare parkeerplaatsen voor een belangrijk deel gebruikt voor de commerciële functies, terwijl deze 's avonds en 's nachts door de bewoners worden gebruikt. Bij het berekenen van het benodigd aantal parkeerplaatsen is daarom uitgegaan van dubbelgebruik. Het bouwplan dient dan te voorzien in 380 parkeerplaatsen. Er wordt echter voorzien in een mobiliteitsconcept met deelauto's, waardoor het aantal benodigde parkeerplaatsen kan worden verlaagd. De uiteindelijke parkeerbehoefte komt daarmee op 340 parkeerplaatsen. Het bouwplan beschikt over 351 parkeerplaatsen en voorziet daarmee in de parkeerbehoefte.

In het bouwplan is voorzien in een ruimtelijke reservering, zodat het aantal parkeerplaatsen indien noodzakelijk kan worden verhoogd naar 381.

De bewoners en overige gebruikers en bezoekers van Schalkwijk Midden zullen niet in aanmerking komen voor parkeervergunningen in de omliggende buurten in Schalkwijk, indien op enig moment tot het invoeren van parkeerregulering zou worden besloten. Het is de uitdrukkelijke bedoeling dat de parkeerbehoefte van Schalkwijk Midden in het gebied zelf wordt opgevangen.

*8. Er is geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk*

Omdat het plan in overeenstemming is met het door de gemeenteraad vastgestelde Ontwikkelkader Schalkwijk-Midden, past de aanvraag binnen de door de gemeenteraad vastgestelde categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.



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

*1. Er kunnen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning. Als dit het geval is, vindt een heroverweging plaats*

Nadat de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage is gelegd, kunnen hier zienswijzen tegen worden ingediend. Indien dit het geval is, vindt een heroverweging plaats en zal de commissie Ontwikkeling in het kader van deze heroverweging om advies worden gevraagd.

*2. Als de Gasunie niet instemt met het bouwplan, kan de definitieve omgevingsvergunning niet worden verleend*

De initiatiefnemer heeft voorbereidende gesprekken gevoerd met de Gasunie, maar deze gesprekken zijn nog niet afgerond. De initiatiefnemer heeft aangegeven dit in het volgende stadium van de procedure te zullen doen. Als deze gesprekken niet tot overeenstemming leiden, wordt de definitieve omgevingsvergunning niet verleend.

## **6. Uitvoering**

De ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken worden de dag na publicatie gedurende zes weken ter inzage gelegd. Publicatie vindt plaats door een elektronische kennisgeving in het GVOP en de Staatscourant; Tijdens de termijn van de terinzagelegging kan iedereen een 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
- C. Verantwoording van het groepsrisico
- D. Ontwerp-besluit tot vaststelling hogere waarden