



<b>Onderwerp</b> Ontwerp-omgevingsvergunning voor de bouw van 22 appartementen aan de Schalkwijkerstraat 153	
Nummer	2021/625827
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	VTH
Auteur	Kamphuis, A.
Telefoonnummer	023-5115072
Email	akamphuis@haarlem.nl
Kernboodschap	Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van een gebouw met 22 appartementen (5 bouwlagen) de op de hoek van de Schalkwijkerstraat met de J.J. Hamelinkstraat. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan, omdat ter plaatse geen woonfunctie is toegestaan. In het ontwerp is rekening gehouden met de rondom de projectlocatie lopende ontwikkelingen, waaronder de Slachthuisbuurt Zuidstrook en de Schipholweg 1. Aan de aanvraag kan alleen worden meegewerkt met een wabo-projectbesluit. Hierop is de uitgebreide procedure van toepassing. De ontwerp-omgevingsvergunning wordt zes weken ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen, voordat een definitief besluit genomen wordt.
Behandelvoorstel voor commissie	n.v.t.
Relevante eerdere besluiten	Anterieure overeenkomst en verkoopovereenkomst Schalkwijkerstraat 153 ( <a href="#">2018/682390</a> ), vastgesteld in het college van 13 november 2018
Besluit College d.d. 11 januari 2022	Het college van burgemeester en wethouders besluit: <ol style="list-style-type: none"><li>1. de ontwerp-omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van 22 appartementen aan de Schalkwijkerstraat 153, ter inzage te leggen;</li><li>2. hogere waarden van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vast te stellen voor de noordoostelijke, de noordwestelijke en de zuidwestelijke gevel tot maximaal 63 dB vanwege het wegverkeer aan de Schalkwijkerstraat en tot maximaal 54 dB vanwege het wegverkeer aan de Schipholweg;</li><li>3. het hoofd van de afdeling VTH te mandateren om de omgevingsvergunning na afloop van de inzagetermijn te verlenen, als er geen zienswijzen zijn ingediend.</li></ol> de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span>

## **1. Inleiding**

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van een gebouw met 22 appartementen (5 bouwlagen) met bijbehorende parkeervoorzieningen aan de Schalkwijkerstraat 153. De projectlocatie ligt op de hoek van de Schalkwijkerstraat met de J.J. Hamelinkstraat. In de huidige situatie is deze locatie ingericht als privé-parkeerterrein ten behoeve van het kantoorpand aan de Schipholweg 1. In verband met het komen te vervallen van deze parkeerplaatsen, is in de kelder van het pand aan de Schipholweg 1 (vervangende) parkeerruimte gerealiseerd.

De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan, omdat ter plaatse geen woonfunctie is toegestaan. Van de voor dit perceel geldende wijzigingsbevoegdheid – waarmee een woonfunctie wel kan worden toegestaan – kan geen gebruik worden gemaakt, omdat op de plankaart een bouwhoogte ontbreekt. Aan de aanvraag kan alleen worden meegewerkt met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wabo (Wabo-projectbesluit). Het college is hiervoor het bevoegd gezag. Het project valt onder de categorieën van gevallen, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig is (categorie 2: het oprichten van één hoofdgebouw en eventuele bijgebouwen op één locatie, tot een maximale bruto-vloeroppervlakte van 2500 m<sup>2</sup>.).

De uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb is van toepassing. Daarom legt het college de ontwerp-omgevingsvergunning gedurende zes weken voor zienswijzen ter inzage, voordat een definitief besluit genomen wordt.

## **2. Besluitpunten college**

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. de ontwerp-omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van 22 appartementen aan de Schalkwijkerstraat 153, ter inzage te leggen;
2. hogere waarden van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vast te stellen voor de noordoostelijke, de noordwestelijke en de zuidwestelijke gevel tot maximaal 63 dB vanwege het wegverkeer aan de Schalkwijkerstraat en tot maximaal 54 dB vanwege het wegverkeer aan de Schipholweg;
3. het hoofd van de afdeling VTH te mandateren om de omgevingsvergunning na afloop van de inzage termijn te verlenen, als er geen zienswijzen zijn ingediend.

## **3. Beoogd resultaat**

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van de bouw van een gebouw met 22 appartementen met bijbehorende parkeervoorzieningen.

## **4. Argumenten**

### *1. Het besluit past in het ingezet beleid*

Op 1 juni 2018 is het Coalitieprogramma 'Duurzaam doen 2018-2022' vastgesteld. Daarin is onder andere het streven opgenomen om de toevoeging van 7.500 woningen (uit de Woonvisie) te



verhogen naar 10.000 woningen. De aanvraag betreft de toevoeging van 22 woningen (appartementen).

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 'b' van toepassing: projecten kleiner dan 30 woningen. De appartementen vallen allemaal in de huursector, waarvan 8 appartementen worden aangemerkt als goedkoop, 12 als middelduur en 2 als duur.

*2. Het bouwplan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.*

Aan de aanvraag kan alleen worden meegewerkt, als deze niet in strijd is met een 'goede ruimtelijke ordening' en voorzien is van een 'goede ruimtelijke onderbouwing'. De aanvrager heeft bij de aanvraag een ruimtelijke onderbouwing ingediend. Deze voldoet aan de eisen die daaraan gesteld worden. Uit de aanvraag, en de bijbehorende stukken, blijkt verder dat het voorgenomen bouwplan in relatie tot zijn omgeving ruimtelijk verantwoord is. De aanvraag is ter advisering aan diverse gemeentelijke vakdisciplines voorgelegd. Alle adviezen zijn positief.

*3. Het bouwplan houdt rekening met andere projecten in de directe omgeving van het projectgebied*

Er is in het ontwerp rekening gehouden met de lopende ontwikkelprojecten langs de Schipholweg (Slachthuisbuurt Zuidstrook), en geanticipeerd op de plannen in het kader van de 'stadstafel Schipholweg 1', 'knooppunt Buitenrust' en de plannen rondom Schipholpoort en Toekanweg. Het project vormt in volume en architectuur een schakel tussen de kleinschalige jaren 30 laagbouw aan de Schalkwijkerstraat, het hoogteaccent aan de Schipholweg en de woningtypologie van het ontwikkelproject 'Slachthuisbuurt Zuidstrook', blokken 7 & 8 aan de J.J. Hamelinkstraat. De oriëntatie van de woningen, entrees en blinde gevels, maken verdere ontwikkelingen ten oosten van dit bouwblok, met de aansluiting op de beoogde bouwhoogtes, mogelijk.

*4. Het bouwplan voorziet in voldoende parkeerruimte op eigen terrein.*

Parkeren gebeurt in de nieuwe situatie op eigen terrein en uit het zicht in een half verdiepte parkeergarage. De inrit komt aan de J.J. Hamelinkstraat. De parkeervraag neemt toe met 27 parkeerplaatsen. In de parkeergarage komen 24 parkeerplaatsen, waaronder één parkeerplaats voor een deelauto. Hiermee wordt voldaan aan het parkeerbeleid.

*5. Vaststellen hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder*

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege het wegverkeerslawaai op de noordwestelijke en noordoostelijke gevels en de zuidwestelijke gevel wordt overschreden als gevolg van het verkeer langs de Schalkwijkerstraat en de Schipholweg. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Het college is daarom op grond van

artikel 110a Wet geluidhinder bevoegd een hogere grenswaarde vast te stellen. De grenswaarde vanwege het wegverkeer aan de Schalkwijkerstraat wordt vastgesteld op 63 dB en vanwege het wegverkeer aan de Schipholweg op 54 dB.

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

*1. Er kunnen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning.*

Nadat de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage is gelegd, kunnen hier zienswijzen tegen worden ingediend. Indien dit het geval is, vindt een heroverweging plaats.

*2. Anterieure overeenkomst*

In verband met het project en daarbij behorende verkoop van een strook grond van 53 m<sup>2</sup>, is een anterieure overeenkomst afgesloten (2018/682390). 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. Er hoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

## **6. Uitvoering**

Het ter inzage leggen van de ontwerp-omgevingsvergunning – inclusief de vaststelling van de hogere grenswaarde voor geluid – wordt bekend gemaakt in het digitale Gemeentebblad. De ontwerp-omgevingsvergunning wordt met ingang van de dag na publicatie, tezamen met de bijbehorende stukken, zes weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Gedurende deze termijn kan iedereen zienswijzen indienen. De zienswijzen wordt betrokken bij het nemen van het definitieve besluit. Tegen het definitieve besluit kan beroep worden aangetekend.

## **7. Bijlagen**

1. Ontwerp-omgevingsvergunning
2. Ruimtelijke onderbouwing
3. Tekeningen
4. Plangebied