



Onderwerp De Bazellaan: verklaring van geen bedenkingen voor het vergunnen van 103 woningen in de sociale huursector	
Nummer	2022/1363178
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	<p>Pré Wonen heeft een aanvraag ingediend voor het realiseren van 103 woningen in de sociale huursector aan De Bazellaan. De aanvraag is op onderdelen in strijd met het bestemmingsplan. Het gemeentebestuur kan daarom alleen medewerking verlenen aan de aanvraag als het bereid is om af te wijken van het bestemmingsplan.</p> <p>Het gemeentebestuur heeft een ontwerp-besluit tot vergunningverlening ter inzage gelegd omdat het bouwplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke onderbouw en met de beleidsdoelen van het gemeentebestuur. Het draagt bij aan het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad. Daarnaast neemt het aantal sociale huurwoningen toe.</p> <p>Een aantal omwonenden heeft zienswijzen tegen het ontwerp-besluit ingediend. Het gemeentebestuur dient daarom opnieuw te overwegen of het bereid is medewerking te verlenen aan het bouwplan. Na afweging van de ingediende zienswijzen en na afweging van alle betrokken belangen, kent het gemeentebestuur een doorslaggevend gewicht toe aan de belangen die zijn gediend met het bouwplan. Het gemeentebestuur is daarom bereid de omgevingsvergunning te verlenen en daartoe een verklaring van geen bedenkingen af te geven.</p>
Behandelvoorstel 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	-

<p>Besluit College d.d. 11 oktober 2022</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast. 2. Het college besluit voorts: <ul style="list-style-type: none"> • de omgevingsvergunning voor het realiseren van 103 woningen in de sociale huursector te verlenen indien en nadat de gemeenteraad hiervoor een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven; • de zienswijzennota aan de omgevingsvergunning te verbinden; • in te stemmen met de goede ruimtelijke onderbouwing en deze aan de omgevingsvergunning te verbinden, waarbij paragraaf 4.11 (verkeer en parkeren) wordt aangevuld met de motivering zoals deze in de zienswijzennota is opgenomen; • op grond van de Wet geluidhinder hogere waarden vast te stellen voor de geluidsbelasting op de woningen vanwege wegverkeer; • het hoofd en de teammanagers van de afdeling VTH te mandateren om de omgevingsvergunning te ondertekenen en deze verder administratief af te handelen. <p>de secretaris, de burgemeester,</p>
<p>Besluit Raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)</p>	<p>De raad der gemeente Haarlem,</p> <p>Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,</p> <p>Besluit: Een verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van een omgevingsvergunning voor het realiseren van 103 woningen in de sociale huursector aan De Bazellaan.</p> <p>de griffier, de voorzitter,</p>

1. Inleiding

Pré Wonen heeft een aanvraag ingediend voor het realiseren van 103 woningen in de sociale huursector aan De Bazellaan. De aanvraag is op onderdelen in strijd met het bestemmingsplan. Het gemeentebestuur kan daarom alleen medewerking verlenen aan de aanvraag als het bereid is om af te wijken van het bestemmingsplan.



Het gemeentebestuur heeft een ontwerp-besluit tot vergunningverlening ter inzage gelegd. Een aantal omwonenden heeft hiertegen zienswijzen ingediend. Het gemeentebestuur heeft de zienswijzen beoordeeld. Uit deze beoordeling volgt dat het gemeentebestuur een doorslaggevend gewicht toekent aan de belangen die zijn gediend met het bouwplan. Het gemeentebestuur is daarom bereid de omgevingsvergunning te verlenen en daartoe een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Er zijn geen zienswijzen ingediend over het ontwerp-besluit tot het vaststellen van hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder, zodat het college deze overeenkomstig het ontwerp zal vaststellen.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

Een verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van een omgevingsvergunning voor het realiseren van 103 woningen in de sociale huursector aan De Bazellaan.

3. Beoogd resultaat

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van 103 appartementen in de sociale huursector.

4. Argumenten

1. Het bouwplan draagt bij aan het vergroten van de kwaliteit en de kwantiteit van de sociale woningbouw en dient daarmee een groot maatschappelijk belang

Aan De Bazellaan vindt sloop-nieuwbouw plaats van vier blokken met sociale huurwoningen. Het nu voorliggende plan heeft betrekking op het laatste blok, maar er is sprake van een samenhangend geheel. Daarbij worden de vier blokken in samenhang met elkaar bekeken.

De huidige flats waren volledig afgeschreven en voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. De woningen zijn onvoldoende veilig en er is geen sprake meer van een gezond leefklimaat in de woningen. Het vervangen van de flats is dan ook noodzakelijk. Met deze vervanging wordt de kwaliteit van de sociale woningvoorraad dan ook vergroot.

Daarnaast voorziet de herontwikkeling in een toename van het aantal sociale huurwoningen. Ten opzichte van de bestaande vier blokken, neemt het aantal sociale huurwoningen met 44 appartementen toe. Zoals bekend, is de druk op de sociale woningvoorraad groot en is het uitbreiden van het aantal sociale huurwoningen dringend noodzakelijk. Het bouwplan draagt aan deze doelstelling bij. Met dit bouwplan wordt dan ook een zwaarwegend belang gediend.

2. De gevolgen voor de omgeving zijn vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar

Haarlem heeft nauwelijks uitbreidingsmogelijkheden buiten het bestaand bebouwd gebied. De uitbreiding van de woningvoorraad vindt dan ook plaats binnen de stedelijke contouren van de stad en daarmee binnen de bestaande bebouwde omgeving. Dit heeft vanzelfsprekend invloed op de

leefomgeving van de inwoners van de stad. Het gemeentebestuur realiseert zich dat en zet er dan ook op in dat de uitbreiding van de woningvoorraad op een goede en verantwoorde wijze plaatsvindt.

Ook bij het nu voorliggende bouwplan is rekening gehouden met de bestaande omgeving. Het blok wordt weliswaar verhoogd, maar de basislaag bestaat uit een hoogte van 9,5 meter tot 12,5 meter en sluit daarmee aan bij de bestaande hoogte van 13 meter. Het blok wordt voorzien van twee hoogte-accenten van 24,5 meter, waardoor er extra woningen kunnen worden gerealiseerd. Het gebouw wordt dus niet één massief blok van 24,5 meter, zodat er maar beperkt sprake is van hogere bebouwing.

De indieners van de zienswijzen wonen op het krapste punt op 57 meter van blok 4. Tussen de Corrie ten Boomstraat en blok 4 ligt een breed groen profiel, met twee watergangen, brede groene stroken met twee hoge bomenrijen en een fietspad (huidig blok 4 staat in wit ingetekend):



Door de afstand en de specifieke ligging is de invloed van het bouwplan op de woonomgeving van de bewoners van de Corrie ten Boomstraat naar ons oordeel aanvaardbaar. De bewoners zullen weliswaar zicht houden op het blok en daarmee op de hoogte-accenten, maar dit zicht vormt maar een beperkt gedeelte van de totale woonbeleving. Voor wat betreft de bezonning geldt dat het nieuwe blok hier maar zeer beperkt invloed op heeft. De woningen blijven voldoen aan de TNO-lichte-norm van tenminste twee bezonningsuren per dag in de periode 19 februari – 21 oktober. Daarmee is er naar het oordeel van het gemeentebestuur sprake van een aanvaardbare situatie.

3. *De parkeerdruk neemt toe, maar blijft naar het oordeel van het gemeentebestuur aanvaardbaar*
Recent is binnen de gehele gemeente onderzoek gedaan naar de parkeerdruk binnen de verschillende wijken, zodat op wijkniveau bekend is wat de parkeerdruk is. Deze locatie is gelegen



binnen Parkwijk. Uit het onderzoek blijkt dat de parkeerdruk in deze wijk minder dan 85 % bedraagt. Dat betekent dat er binnen de wijk voldoende ruimte beschikbaar is om de extra parkeerbehoefte, voor zover deze er zou zijn door dit bouwplan, op te vangen.

Binnen de huidige systematiek van de Haarlemse parkeernormering wordt echter nog niet gekeken op wijkniveau, maar op buurtniveau. Daarbij is de buurt ook beperkt tot een straal van 500 meter rondom het bouwplan, ongeacht of er binnen de wijk op redelijke afstand maar buiten die straal voldoende parkeerplekken beschikbaar zijn. Voor het nu voorliggende bouwplan wordt daarom vooralsnog aangesloten bij het huidige parkeerbeleid. Dat neemt niet weg dat het gemeentebestuur bij de afweging van de betrokken belangen ook rekening kan en mag houden met de totale parkeerdruk in de wijk, aangezien het huidige parkeerbeleid ook uitdrukkelijk de mogelijkheid van maatwerk biedt.

Met inachtneming van het volgende, overweegt het gemeentebestuur het volgende. Weliswaar neemt het aantal woningen door het bouwplan toe, tegelijkertijd is het autobezit onder de doelgroep gedaald. Uit de laatste onderzoeken blijkt dat deze nu 0,6 parkeerplaats per bewoner bedraagt, daar waar deze in het verleden 0,9 bedroeg. Daarmee bedroeg het aantal benodigde parkeerplaatsen in de oude situatie 163,2 (136 goedkope woningen) en bedraagt deze in de nieuwe situatie 162 (180 sociale huurwoningen). Er is naar ons oordeel primair dan ook geen sprake van een toename van de parkeerbehoefte.

Aanvullend merken wij het volgende op. Ook als wordt uitgegaan van een toename van de parkeerbehoefte, leidt dit naar ons oordeel niet tot een onaanvaardbare situatie. Er zijn voldoende parkeerplekken in de omgeving beschikbaar. Zelfs als wordt uitgegaan van een onwaarschijnlijke piekbelasting en zelfs als niet op wijk- maar op buurtniveau wordt gekeken, zijn er nog enkele tientallen plekken vrij. Dat betekent dat het mogelijk is en blijft om zonder al teveel te zoeken een parkeerplaats te vinden.

Wel bedraagt de parkeerdruk in die situatie binnen een straal van 500 meter van het bouwplan meer dan 85 %. Deze norm van 85 % wordt gebruikelijk in Haarlem gehanteerd, maar is geen wettelijke norm. Het gemeentebestuur kan en mag van deze norm afwijken. Het gemeentebestuur zal hier niet snel toe overgaan, maar sluit een overschrijding van deze norm ook niet uit.

In dit specifieke geval zien wij aanleiding om een hogere parkeerdruk toe te staan. Daarbij nemen wij het volgende in ogenschouw. Zoals uit de laatst bekende gegevens blijkt, blijft de parkeerdruk in de wijk onder de 85 %. Als er al een toename van de parkeerbehoefte is, dan is deze dusdanig beperkt, dat de parkeerdruk in de totale wijk niet meer dan 85 % zal komen te bedragen.

Ook als wordt gekeken naar het zeer beperkte gebied direct rondom het bouwplan, is en blijft er sprake van een aanvaardbare situatie. Zoals vermeld, blijven er ook bij een onwaarschijnlijke

piekbelasting enkele tientallen parkeerplekken vrij, alleen al binnen dit zeer beperkte gebied. Het blijft daarmee mogelijk om de auto op aanvaardbare afstand van de woning te parkeren zonder al teveel te hoeven zoeken naar een plek. Verder bestaat er geen aanleiding om aan te nemen dat het autobezit onder de doelgroep in de toekomst toe zal nemen en dat het aantal beschikbare plekken daarmee in de toekomst alsnog te weinig zal zijn. Het is verder niet waarschijnlijk dat de bewoners en bezoekers een parkeerplek gaan zoeken in de buurt van de Corrie ten Boomstraat, nu dit visueel in een ander gebied ligt dan de appartementen aan De Bazellaan. En tot slot merken wij op dat de indieners van de zienswijzen beschikken of hadden kunnen beschikken over een parkeerplaats op eigen terrein en daarmee een eerste auto op eigen terrein kunnen parkeren.

Dit alles gevoegd bij het zwaarwegend belang dat met de uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen is gediend, achten wij een hogere parkeerdruk in deze specifieke situatie acceptabel.

4. De zienswijzen geven geen aanleiding om de omgevingsvergunning te weigeren

Voor een volledige weergave van de zienswijze en onze reactie daarop, verwijzen wij naar de bijgevoegde zienswijzennota. Zoals hieruit blijkt, zien wij in de zienswijzen geen aanleiding om de omgevingsvergunning alsnog te weigeren.

5. Risico's en kanttekeningen

1. De ruimtelijke onderbouwing is ten aanzien van het parkeren onvolledig en dient op dit punt dan ook in onderlinge samenhang met de zienswijzennota te worden gelezen

In paragraaf 4.11 van de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op verkeer en parkeren. Het gestelde in deze paragraaf is op zichzelf juist, maar onvolledig. Er is aan voorbij gegaan dat de parkeertelling in 2021 niet representatief was, omdat toen een aantal woningen was gesloopt. De ruimtelijke onderbouwing dient daarop op dit punt in samenhang met de aanvullende motivering in de zienswijzennota te worden gelezen.

6. Uitvoering

De omgevingsvergunning wordt na de verlening gepubliceerd in het elektronisch Gemeentebblad en ter inzage gelegd. De omwonenden kunnen dan binnen zes weken beroep instellen bij de rechtbank en daarna eventueel hoger beroep bij de Raad van State.

7. Bijlagen

1. Zienswijzennota
2. Ruimtelijke onderbouwing