

Collegebesluit

Onderwerp Ontwerp-omgevingsvergunning Surinameweg 11	
Nummer	2017/606892
Portefeuillehouder	Spijk, J.K.N. van
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 verbouwen en uitbreiden van het kantoorpand aan Surinameweg 11. Daarbij wordt het gebruik van het pand, dat al langdurig leegstaat, gedeeltelijk gewijzigd naar wonen. Voor het overige worden er commerciële functies gerealiseerd. 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 voor het verbouwen en uitbreiden van de kantoorruimte tot woningen aan Surinameweg 11 ter inzage te leggen.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit overeenkomstig de tussen college en raad gemaakte afspraken ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	- Vaststellen-overeenkomst-Ontwikkelstrategie-Schalkwijk-Midden (2017/274494) collegebesluit 20 juni 2017 - Vaststellen-aanvullingen-op-overeenkomst-Ontwikkelstrategie-Schalkwijk-Midden (2017/425222) collegebesluit 27 september 2017 - Vaststellen-ontwikkelkader-Schalkwijk-Midden (2017/238496) zoals vastgesteld in de raad van 20 juli 2017 - Vaststellen anterieure overeenkomst Certitudo Property XV B.V. (plot 5 Schalkwijk-Midden (2017/487064), collegebesluit van 21 november 2017

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 11 valt binnen plot 5 en 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

Het leegstaande kantoor wordt getransformeerd naar 111 appartementen en 375 m² commerciële/ vergader ruimte. Transformatie van het leegstaande verouderde kantoorpand is vanuit economisch oogpunt niet bezwaarlijk. Behoud van werkfuncties in het gebied is wel belangrijk. In het bouwplan wordt voorzien in een juiste verdeling tussen werkfuncties en woonfunctie. Toevoeging van woningen op deze plek in Schalkwijk is goed voor de leefbaarheid en veiligheid van het gebied. Ook komt dit tegemoet aan de grote woningvraag in Haarlem. Voor Schalkwijk is het vanuit uitgangspunt woningdifferentiatie gewenst om maximaal 30% van de woning toevoegingen in de categorie sociale huur te doen. In dit bouwplan wordt 23 % van de woningen voorzien in het sociale segment. Het bouwplan is daarmee vanuit planologisch oogpunt gewenst.

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. Het gebouw stamt uit de laat jaren tachtig en heeft een inhaalslag te maken met betrekking tot energiezuinig gebruik. Doelstelling van initiatiefnemer is dat alle appartementen gerealiseerd worden met een energie-index lager dan 1.20. Om dit te bereiken worden dak, begane grond en gevels geïsoleerd en bestaande beglazing vervangen door HR++-beglazing. De huidige technische installaties zullen in zijn geheel vervangen worden door nieuwe energiezuinige installaties, dan wel aanpassingen ondergaan. Daarnaast voorziet het bouwplan in realisatie van elektrische laadpaal in de parkeergarage. Omdat er geen sprake is van nieuwbouw maar van transformatie van bestaande bouw, geldt hier als norm niet aardgasvrij bouwen. Dat neemt niet weg dat in het bouwplan wordt ingezet op het terugdringen van het gasverbruik. Dit gebeurt onder meer door de verwarming van de appartementen door warmtepompen of een ander elektrisch gedreven warmtesysteem plaats te laten vinden. Het bouwplan zet daarmee waar mogelijk in op duurzaamheid.

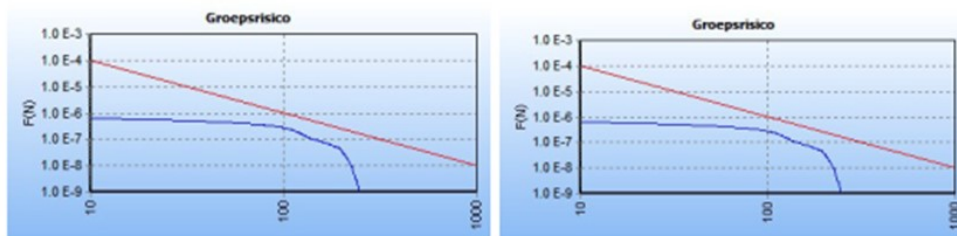
5. Het bouwplan is vanuit het oogpunt van welstand aanvaardbaar

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) heeft positief geadviseerd over het bouwplan. Omdat het advies deugdelijk is gemotiveerd en deugdelijk tot stand is gekomen, nemen wij het advies over, zodat het bouwplan naar ons oordeel voldoet aan redelijke eisen van welstand.

6. Het bouwplan is 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 (de bevoorrading van het LPG-tankstation Tankenstein nabij de Engellandlaan). Het college heeft daarom een verantwoordingsplicht: de risico's zijn weliswaar zeer klein, maar bij een calamiteit zijn de gevolgen voor de in gebied aanwezige personen groot.

Uit de onderzoeken blijkt dat het risico in de nieuwe situatie ten opzichte van de bestaande situatie niet wijzigt, zie hiervoor onderstaande tabellen. Ter toelichting hierop het volgende. In de regelgeving wordt uitgegaan van de oriëntatiewaarde. Dit is de rode lijn in de tabellen. Het groepsrisico wordt weergegeven door de blauwe lijn. Zoals uit de tabellen blijkt, blijft het groepsrisico ten opzichte van de oriëntatiewaarde gelijk. Wel vindt een verschuiving van het risico plaats, aangezien er overdag gemiddeld 884 mensen minder in het gebouw aanwezig zullen zijn en 's nachts 296 mensen meer.



Figuur 3. Groepsrisico huidig (links) en toekomstig (rechts)

Mede in overleg met de aanvrager, de Omgevingsdienst IJmond en de Veiligheidsregio Kennemerland, is ingezet op maatregelen om de risico's zoveel mogelijk te beperken. Deze maatregelen zijn van bouwkundige, installatietechnische en organisatorische aard. Zo zullen de nodige brandwerende maatregelen worden getroffen aan de nieuwe geveldelen om de kans op bezwijken bij brand te minimaliseren. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden van de VRK. In de verantwoording van het groepsrisico wordt hier nader op ingegaan. Verder zal vanzelfsprekend ten allen tijde in een bluswatervoorziening worden voorzien. Gelet hierop en gelet op het gestelde in de verantwoording van het groepsrisico vindt het college het bouwplan vanuit het oogpunt van externe veiligheid verantwoord. Omdat de omvang van het groepsrisico niet wijzigt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden, is er, ook landelijk gezien, geen sprake van een uitzonderlijke situatie. De volledige verantwoording van het groepsrisico is als bijlage bij deze nota gevoegd.

7. *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. *Het bouwplan loopt vooruit op de overige ontwikkelingen in het gebied. De gewenste eindsituatie zal daarom in een later stadium worden gerealiseerd*

Er is sprake van meerdere eigenaren in het gebied. De herontwikkeling van het gebied zal daarom gefaseerd worden uitgevoerd. De gewenste afwikkeling van het verkeer via de Europaweg kan daarom op dit moment nog niet worden gerealiseerd, omdat hiervoor aanvullende maatregelen als het verplaatsen van het benzinestation nodig zijn. De verkeersafwikkeling vindt daarom voorlopig plaats via de Antillenweg. Deze situatie is aanvaardbaar.

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