

Onderwerp	
Ontwerp-omgevingsvergunning Slachthuisbuurt-Zuidstrook, blok II	
Nummer	2021/240866
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 voor het realiseren van 90 appartementen met bijbehorende voorzieningen op de locatie die plaatselijk bekend staat als Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok II'. Deze locatie ligt nabij de Willem Arondéusstraat. Het bouwplan is op onderdelen in strijd met het bestemmingsplan, maar is wel in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Het college is daarom bereid om mee te werken aan het bouwplan en daartoe een ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage te leggen.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie Ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	- Selectie ontwikkelaar Slachthuisbuurt Zuid Blok II dd 27 juni 2017. - Advies gemeenteraad op Selectie ontwikkelaar dd 20 juli 2017 - Selectie Marktpartij Blok II Slachthuisbuurt dd 9 mei 2019
Besluit College d.d. 8 juni 2021	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Het college legt de ontwerp-omgevingsvergunning voor het realiseren van 90 appartementen en bijbehorende voorzieningen op de locatie die bekendstaat als Slachthuisbuurt Zuidstrook, blok II ter inzage; 2. Het college stemt in met de onderzoeken die zijn ingediend en verbindt deze aan de ontwerp-omgevingsvergunning; 3. Het college mandateert het hoofd van de afdeling VTH om de omgevingsvergunning na afloop van de inzagetermijn te verlenen, indien er geen zienswijzen zijn ingediend. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 88 appartementen (middeldure huursector), twee woningen met gezinssamenstelling ouder dan 18 jaar, stallingsgarage voor 81 plekken, een collectieve ruimte, een traforuimte, fietsenbergingen en ruimte voor het plaatsen van scootmobiel op het perceel Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok II, nabij Willem Arondésstraat, in Haarlem. Deze aanvraag is op onderdelen in strijd met het bestemmingsplan, maar is wel in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Het college is daarom bereid om medewerking te verlenen aan de aanvraag en daartoe een ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage te leggen.

2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. Het college legt de ontwerp-omgevingsvergunning voor het realiseren van 90 appartementen en bijbehorende voorzieningen op de locatie die bekendstaat als Slachthuisbuurt Zuidstrook, blok II ter inzage;
2. Het college stemt in met de onderzoeken die zijn ingediend en verbindt deze aan de ontwerp-omgevingsvergunning;
3. Het college mandateert het hoofd van de afdeling VTH om de omgevingsvergunning na afloop van de inzagetermijn te verlenen, indien er geen zienswijzen zijn ingediend.

3. Beoogd resultaat

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van 88 appartementen (middeldure huursector), twee woningen met gezinssamenstelling ouder dan 18 jaar, stallingsgarage voor 81 plekken, een collectieve ruimte, een traforuimte, fietsenbergingen en ruimte voor het plaatsen van scootmobiel op het perceel Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok II, nabij Willem Arondésstraat, in Haarlem.

4. Argumenten

1. *Het bouwplan is beperkt in strijd met het bestemmingplan en is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening*

Ter plaatse is het bestemmingsplan Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok II van kracht. Het bouwplan is hier grotendeels mee in overeenstemming. Bij de uitwerking van het bouwplan is echter gebleken dat op beperkte onderdelen strijd ontstaat met het bestemmingsplan. Daardoor wordt op enkele plekken de maximaal toegestane hoogte overschreden, onder andere door het realiseren van (wettelijk verplichte) balkons en valbeveiligingen, het inbouwen van de inpandige traforuimte en het realiseren van een inrit ten behoeve van de stallingsgarage.

Het is niet ongebruikelijk dat bij de concrete uitwerking van een bouwplan blijkt dat op onderdelen moet worden afgeweken van het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan bevat immers een regeling op hoofdlijnen, maar is niet dusdanig gedetailleerd dat met alle



bouwtechnische uitwerkingen rekening kan worden gehouden. Bij de toetsing van de aanvraag is beoordeeld of de strijdigheden met het bestemmingsplan afbreuk doen aan het bestemmingsplan en aan de goede ruimtelijke ordening op deze locatie. Het college constateert dat dit niet het geval is en dat het bouwplan bijdraagt aan een goede invulling van deze locatie. Daartoe wordt het volgende overwogen.

Slachthuisbuurt Zuidstrook bestaat uit stedelijke blokken waar blok II het kopblok vormt nabij de kruising Schipholweg - Prins Bernhardlaan aan het parkje. Anders dan de andere stadse blokken, liggen blokken I en II in het park. Voor blok II betekent dat de parkachtige sfeer rondom het gebouw voortzet. De dakterrassen sluiten met opgemetselde wand en plantenbakken aan op de straatkant en zijn getrapt naar de noord- en zuidzijde. De dakterrassen gelegen op de parkeergarage hebben een hoogte van 1,50 meter. Door het talud tegen het gebouw reduceert deze hoogte optisch naar 1,20 meter. De dakterrassen zorgen aan de stedelijke kant voor een passende, aangename overgang van privé naar openbaar. Aan de parkzijde worden dakterrassen opgericht door een dubbele verdiepingshoge pergola als afscheiding. Deze begrenzing draagt bij aan de uitstraling van het parkje.

De uitkragende balkons en opgaande geveldelen zorgen voor afwisselende indeling en plasticiteit in de gevelwanden. Dit voorkomt dat het bouwblok massaal en eentonig overkomt. Zoals in de welstandscriteria Slachthuisbuurt-Zuid is opgenomen mogen de balkons 1,50 meter buiten het gevelvlak uitsteken. De balkons hebben voldoende afstand tot het maaiveld (min. 4 meter). De overschrijding van 4 cm aan de noord- en zuidzijde is minimaal en aan brede openbare ruimtes dus geen onevenredige aantasting van het straatbeeld.

Het voorgestelde blok heeft een krachtige uitstraling als beëindiging van de stedelijke wand met verbijzonderingen op detailniveau. Tegenoverstaand blok aan de Willem Arondeusstraat heeft een bouwhoogte van 19,5 meter. Aan de zuidzijde van de Schipholweg is er een hoogteaccent direct aan de kruising gelegen. De bouwhoogte van 20,5 meter is passend in het straatbeeld. Technische voorzieningen op het dak zijn zorgvuldig onttrokken aan het zicht vanuit de openbare ruimte.

De halfverdiepte dubbellaagse parkeergarage voorziet in een stallingsgarage met 81 parkeerplekken en biedt ruimte voor 300 fietsen en het stallen van scootmobielen. De parkeergarage wordt ontsloten aan de Willem Arondeusstraat en steekt door het groen met voldoende ruimte voor opstelling naar de hellingbaan van de inrit. De inrit wordt begrensd met een opstaande rand van ongeveer 0,30 meter en is hiermee ondergeschikt aan het gevelbeeld.

Een trafo-ruimte in pandig oplossen is een kwalitatieve uitwerking om technische voorzieningen los in de openbare ruimte te vermijden. In het geval van blok II is in de huidige situatie deze trafo-ruimte bovendien al aanwezig en dus een gegeven voor het bouwplan.

2. Er is een maatwerkoplossing voor de parkeerbehoefte

Volgens de parkeernormen dienen er 117 parkeerplaatsen te worden aangebracht, waarvan 90 voor de bewoners en 27 voor de bezoekers. Voor de bewoners zal echter gebruik worden gemaakt van deelauto's. Voor een project van deze omvang wordt uitgegaan van 3 deelauto's, waardoor het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt teruggebracht naar 78. Omdat er voor de deelauto's ook parkeerplaatsen nodig zijn, dienen er 81 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangebracht. Deze worden voorzien in de stallingsgarage, welke uitsluitend toegankelijk zal zijn voor de bewoners van het complex.

De bezoekers dienen in de openbare ruimte te parkeren. Uit de parkeertellingen blijkt dat hiervoor enige restcapaciteit in de omgeving beschikbaar is. Om de verdere parkeerbehoefte van de bezoekers op te vangen, wordt in het definitief ontwerp van de buitenruimte voorzien in 22 openbare parkeerplaatsen.

Omdat het belangrijk is dat de parkeerplaatsen in de stallingsgarage uitsluitend beschikbaar worden gesteld aan de bewoners, zal aan de omgevingsvergunning worden verbonden dat deze uitsluitend mogen worden verhuurd aan de bewoners van het complex, waarbij elk appartement maximaal de beschikking krijgt over 1 parkeerplaats in de stallingsgarage. De verhuurder van het complex dient er daarbij op toe te zien dat de parkeervakken daadwerkelijk worden gebruikt voor het parkeren van auto's. Daarnaast zal op voorhand worden vastgelegd dat de bewoners niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning indien op enig moment gereguleerd parkeren wordt ingevoerd. Verder zullen er voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning over de beschikbaarheid van de deelauto's voor de bewoners van het complex.

Gelet op het bovenstaande wordt toereikend voorzien in de benodigde parkeerbehoefte, zodat het college bereid is om af te wijken van de eis dat het parkeren volledig op eigen terrein dient plaats te vinden en bereid is om af te wijken van de parkeernorm vanwege de inzet van deelauto's.

3. Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft positief geadviseerd over het bouwplan, waarbij de commissie de architect heeft gecompimenteerd met de zorgvuldige uitwerking. Het bouwplan voldoet naar het oordeel van de commissie aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en is daarmee in overeenstemming met redelijke eisen van welstand.

4. Er is een maatwerkoplossing voor de inpandige traforuimte, waardoor het realiseren van appartementen nabij deze ruimte toelaatbaar is

In het gebied is een traforuimte aanwezig. Deze traforuimte wordt geïntegreerd in het complex, waardoor deze inpandig wordt. Twee appartementen worden in de directe nabijheid van deze traforuimte gerealiseerd. Traforuimtes veroorzaken (elektro)magnetische velden (vaak als "straling" aangeduid). Als deze (elektro)magnetische velden hoger zijn dan 0,4 microtesla bij een gemiddelde stroomafname, geeft dit een verhoogd risico op leukemie bij kinderen onder de 16 die langdurig in



de buurt van de traforuimte verblijven. Het risico is statistisch gezien beperkt, maar voor de betrokkenen zijn de gevolgen groot.

Pas zodra de appartementen in gebruik zijn genomen, kunnen de waarden van de elektromagnetische straling in de appartementen worden gemeten. Er is geen methode beschikbaar om dit vooraf reeds te bepalen. Wij vinden het daarom vooralsnog niet aanvaardbaar dat de twee appartementen nabij de traforuimte in gebruik worden genomen door huishoudens met kinderen. Voor deze twee appartementen geldt daarom dat deze worden vergund als appartementen voor huishoudens met een samenstelling van personen boven de 18 jaar. Aan de vergunning zullen hieromtrent ook voorwaarden worden verbonden.

Indien op enig moment na de ingebruikname van de appartementen kan worden aangetoond dat er geen elektromagnetisch veld wordt gemeten hoger van 0,4 microtesla bij een gemiddelde stroomafname, kan worden verzocht om de omgevingsvergunning op dit onderdeel aan te passen. Of hieraan medewerking wordt verleend, hangt af van de dan geldende regels en richtlijnen op het gebied van elektromagnetische straling.

Met inachtneming van het bovenstaande acht het college het toelaatbaar dat er 2 appartementen nabij de traforuimte worden gerealiseerd. Hierbij wordt opgemerkt dat de gemeente niet actief zal toezien op het gebruik en de bewoning van de appartementen. Het behoort tot de verantwoordelijkheid van de verhuurder om hier actief op te zien en om de toekomstige bewoners tijdig, dus voor het aangaan van de huurovereenkomst, uitdrukkelijk te wijzen op de risico's die dit voor kinderen met zich meebrengt.

5. In de watercompensatie is voorzien

Bij de ontwikkeling van de Blok I van het project Slachthuisbuurt Zuidstrook is bepaald welke watercompensatie nodig was voor de blok I en II gezamenlijk. Op basis daarvan is het Definitief Ontwerp gemaakt en vastgesteld voor de herinrichting van de openbare ruimte. De reeds aangelegde waterpartij compenseert de toename van het verhard oppervlak in deze plandelen.

6. Het vaststellen van de hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder heeft al plaatsgevonden in het kader van het bestemmingsplan

In de Wet geluidhinder is opgenomen dat de geluidsbelasting op de gevels van woningen in beginsel niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Het gemeentebestuur kan een hogere waarde voor de maximale geluidsbelasting op de gevels vaststellen. Deze hogere waarden worden vastgesteld bij het eerste planologische besluit dat de bouw van de woningen mogelijk maakt. In dit geval is het bestemmingsplan. De hogere waarden zijn daarom ook al tegelijkertijd met het bestemmingsplan vastgesteld.

Het Bouwbesluit schrijft daarnaast een maximaal binnenniveau van 33 dB voor. Bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning moet worden getoetst of aan deze voorwaarde is

voldaan. Uit de aanvraag en de bijbehorende stukken blijkt dat dit het geval is, zodat de aanvraag ook op dit punt aan de eisen voldoet.

5. Risico's en kanttekeningen

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.

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

De volgende bijlagen zijn bijgevoegd:

1. Ontwerp-omgevingsvergunning
2. Onderzoeken ten behoeve van de toets aan de goede ruimtelijke ordening