

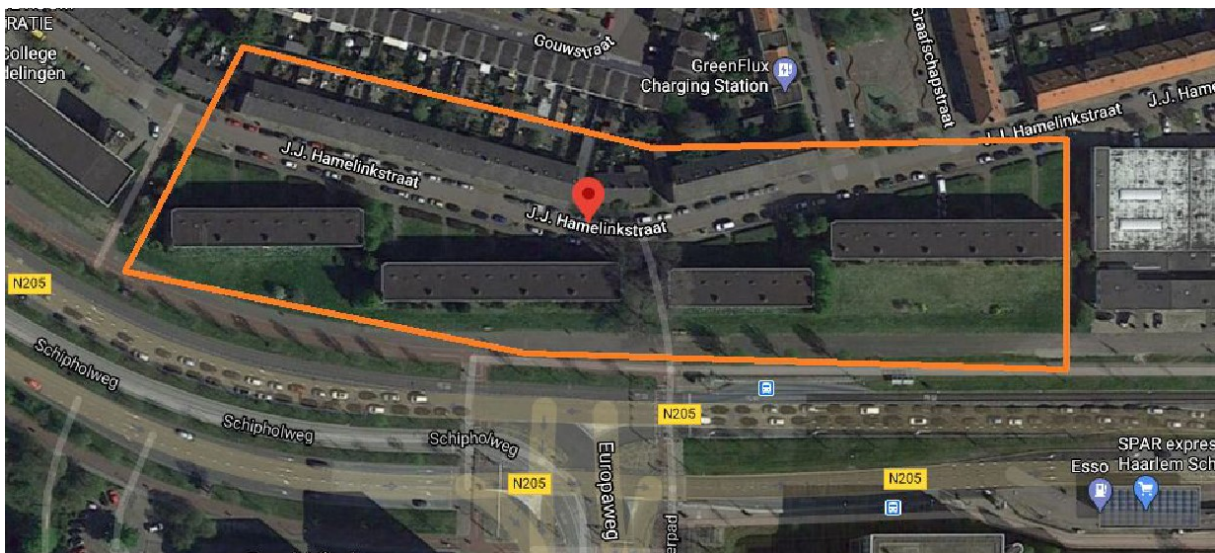


Onderwerp J.J. Hamelinkstraat: Ontwerp-omgevingsvergunning voor de bouw van 297 woningen	
Nummer	2021/375480
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	VTH
Auteur	Heusden-Verhoef, A.F. van
Telefoonnummer	023-5113770
Email	a.v.heusden@haarlem.nl
Kernboodschap	Elan Wonen heeft een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 297 woningen aan J.J. Hamelinkstraat. Daarvan worden 270 woningen gerealiseerd in appartementencomplexen (blokken 6, 7 en 8). De overige 27 woningen betreffen grondgebonden woningen. 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 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	Startnotitie doorstart Herstructurering J.J. Hamelinkstraat Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6 tot en met 8 (nummer 2020/447258) zoals vastgesteld in de raadsvergadering van 25 juni 2020
Besluit College d.d. 12 juli 2021	1. Het college legt de ontwerp-omgevingsvergunning voor het realiseren van 297 woningen aan J.J. Hamelinkstraat ter inzage; 2. Het college stemt in met de onderzoeken die zijn ingediend en verbindt deze aan de ontwerp-omgevingsvergunning; 3. Het college behoudt zich nadrukkelijk het recht voor de ontwerp-omgevingsvergunning aan te passen of in te trekken indien het advies van de provincie over de WKO-installatie daartoe aanleiding geeft; 4. 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 en een positief advies door de provincie is uitgebracht. Dit mandaat omhelst ook de bevoegdheid om de omgevingsvergunning gewijzigd te verlenen indien dit noodzakelijk is vanwege het advies van de provincie over de WKO-installatie. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Elan Wonen heeft een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 297 woningen aan J.J. Hamelinkstraat. Daarvan worden 270 woningen gerealiseerd in appartementencomplexen (blokken 6, 7 en 8). De overige 27 woningen betreffen grondgebonden woningen. Het plan voorziet in een gevarieerd woningaanbod. Er komen 198 sociale huurwoningen van 1-, 2- en 3- kamerwoningen variërend van 47 m² tot 85 m². Daarnaast komen er 31 woonwerkwoningen en 42 huurappartementen voor de vrije sector en 26 koopwoningen.

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 mee te werken aan het bouwplan en daartoe een ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage te leggen.



Locatie van het bouwplan

2. Besluitpunten college

1. Het college legt de ontwerp-omgevingsvergunning voor het realiseren van 297 woningen aan J.J. Hamelinkstraat ter inzage;
2. Het college stemt in met de onderzoeken die zijn ingediend en verbindt deze aan de ontwerp-omgevingsvergunning;
3. Het college behoudt zich nadrukkelijk het recht voor de ontwerp-omgevingsvergunning aan te passen of in te trekken indien het advies van de provincie over de WKO-installatie daartoe aanleiding geeft;
4. 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 en een positief advies door de provincie is uitgebracht. Dit mandaat omhelst ook de bevoegdheid om de omgevingsvergunning gewijzigd te verlenen indien dit noodzakelijk is vanwege het advies van de provincie over de WKO-installatie.



3. Beoogd resultaat

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van 297 woningen aan J.J. Hamelinkstraat te Haarlem.

4. Argumenten

1. *Het bouwplan is beperkt in strijd met het bestemmingplan en is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en met de door de gemeenteraad vastgestelde startnotitie*

Ter plaatse is het bestemmingsplan Slachthuisbuurt Zuidstrook van kracht. Het bouwplan is hier grotendeels mee in overeenstemming en past ook binnen de uitgangspunten van het bestemmingsplan. 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. Ook worden de grondgebonden woningen gedeeltelijk gebouwd op gronden waar het bestemmingsplan geen wonen toelaat. Voor een volledig overzicht van de geconstateerde strijdigheden wordt verwezen naar de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing (bijlage A).

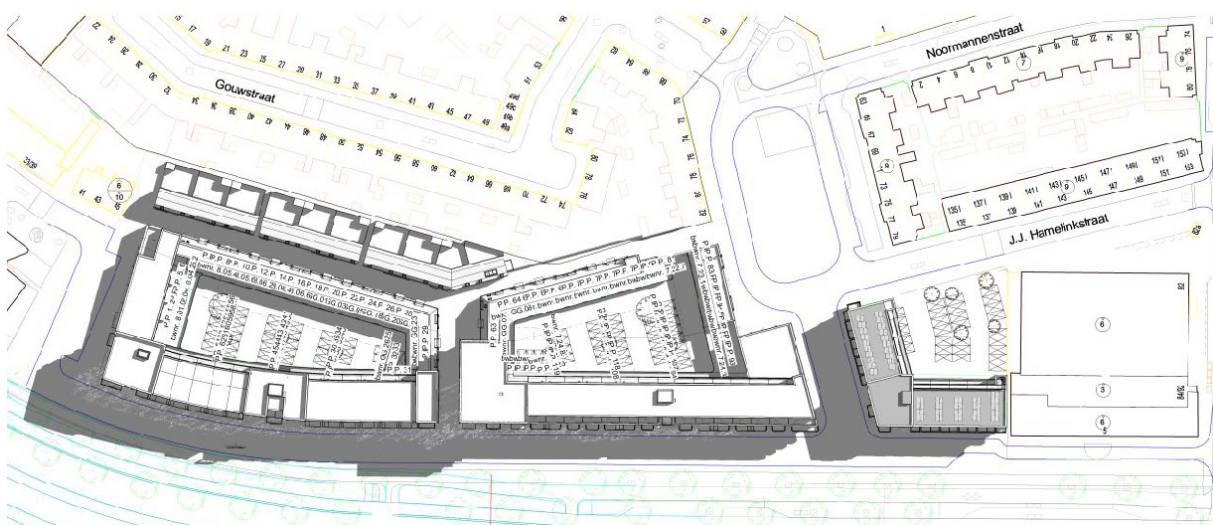
Het is niet ongebruikelijk dat bij de concrete uitwerking van een bouwplan blijkt dat op onderdelen moet worden afgeweken van het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan bevat immers een regeling op hoofdlijnen, maar is niet dusdanig gedetailleerd dat met alle bouwtechnische uitwerkingen rekening kan worden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

Het bouwplan is tot stand gekomen op grond van de stedenbouwkundige visie “Slachthuisbuurt Zuidstrook” en in overleg met de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. De bouwblokken 6, 7 en 8 liggen aan de Schipholwegzijde in het verlengde van de reeds gerealiseerde en nog uit te voeren blokken uit de stedenbouwkundige visie. Aan de noordzijde van de bouwblokken is de aansluiting gezocht in volume en bouwhoogte met de bebouwing in de Slachthuisbuurt.

Om een juiste balans te vinden tussen het beoogde programma, volume, ruimtelijke inpassing, woonkwaliteit, parkeervraag, het straat- en bebouwingsbeeld, en de kwaliteit van de openbare ruimte, zijn bouwblokken tot stand gekomen die afwijken van de bouwvlakken uit het bestemmingsplan. Gekozen is voor een autoluw en smaller straatprofiel met een centraal pleintje aan de J.J. Hamelinkstraat om daarmee meer lucht en ruimtelijkheid in de binnenterreinen te

behalen. Hiermee worden ook directe zichtrelaties van openbare ruimten naar bergingen en parkeerplekken vermeden.

De bezonningsstudie laat de schaduwwerking zien van de bestaande volumes, volumes uit het vastgestelde bestemmingplan en de nieuwe voorgestelde bouwblokken. Uit deze studie is op te maken dat de schaduwwerking van de volumes uit het bestemmingsplan en de gewijzigde bouwblokken conform de aanvraag, nauwelijks een verschil heeft m.b.t. het effect op de omgeving.



Situering van de nieuwe woningen. Aan de zijde van de Schipholweg de blokken 6, 7 en 8 en aan de zijde van de J.J. Hamelinkstraat de grondgebonden woningen

In het traject naar de omgevingsvergunning is rekening gehouden met de aangrenzende ontwikkeling rondom blok VI (Schipholweg 5) en is, tot zover mogelijk, geanticipeerd op de plannen in het kader van “Haarlem Nieuw Zuid”. Blok 6 wordt gefaseerd uitgevoerd waarbij rekening wordt gehouden om in een later stadium aan te sluiten op de rooilijn van de achterkant van de Kimmanlocatie. In het plan is hiervoor een tijdelijke “natuur inclusieve wand” opgenomen die met een andere omgevingsvergunning wordt aangevraagd.

Het bouwplan levert een bijdrage aan de woningbouwambities van de gemeente en zorgt volumetrisch en architectonisch voor een gunstige schakel tussen de kleinschalige (jaren-30) laagbouw in de Slachthuisbuurt, en het stedelijke milieu aan de Schipholweg.

Het college is daarom bereid medewerking te verlenen aan het bouwplan.

2. *Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is rekening gehouden met volledige ontwikkeling van het gebied*



Volgens de parkeernormen dienen er 289,5 parkeerplaatsen te worden aangebracht, waarvan 200,5 voor de bewoners en 89 voor de bezoekers.

In het bouwplan is voorzien in 93 parkeerplaatsen in de bouwblokken en 103 parkeerplaatsen in de openbare ruimte ten behoeve van de nieuwbouwwoningen. Van de 93 parkeerplaatsen in de bouwblokken worden 68 parkeerplaatsen gereserveerd voor bewoners. De overige 35 parkeerplaatsen zijn voor zowel bewoners als bezoekers bruikbaar. Deze parkeerplaatsen zijn dus geschikt voor dubbelgebruik. Dit geldt eveneens voor de 103 parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

De aanvrager heeft voor de volledige ontwikkeling een parkeerbalans laten opstellen welke als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing is aangeleverd. Uit de parkeerbalans blijkt dat de ontwikkeling J.J. Hamelinkstraat gedurende het maatgevende moment (werkdagavond) beschikt over een afgeronde parkeervraag van 189 parkeerplaatsen. Met een totaal aanbod van 196 parkeerplaatsen voorziet de ontwikkeling in voldoende parkeerplaatsen.

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

In het bouwplan is voorzien in een inpandige traforuimte aanwezig. Vanwege de toenemende behoefte aan elektriciteit en de daarmee steeds grotere druk op de beschikbare capaciteit is de toevoeging van traforuimtes onvermijdelijk. 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.

Het bouwplan voorziet in één woning die nabij de inpandige trafo is gesitueerd. Pas zodra deze woning is gebouwd, kan de waarde van de elektromagnetische straling in de woning worden gemeten. Er is geen methode beschikbaar om dit vooraf reeds te bepalen. Wij vinden het daarom voornamelijk niet aanvaardbaar dat de woning nabij de traforuimte in gebruik wordt genomen door huishoudens met kinderen. Voor deze woning geldt daarom dat deze wordt vergund als appartement 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 realisatie van de woning 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 een woning 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. In dit geval worden de woningen verhuurd door een woningbouwcorporatie. Omdat een corporatie over een behoorlijke woningvoorraad beschikt, kan de corporatie bewoners ook een andere woning aanbieden indien er toch een minderjarige tot het huishouden komt te behoren. Elan heeft bovendien aangegeven de woning niet aan een huishouden met minderjarigen te zullen verhuren.

Mocht de woning op enig moment worden verkocht (hetgeen nu overigens niet de verwachting is), dan is de verkoper op grond van de informatieplicht verplicht om de toekomstige verkopers hierop te wijzen. Om zoveel mogelijk te waarborgen dat dit ook gebeurt, zal aan de omgevingsvergunning de voorwaarde worden verbonden dat deze beperking in het gebruik als kettingbeding in de koopovereenkomst moet worden opgenomen.

4. 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. Er is advies gevraagd aan de provincie in verband met de WKO-opslag. Er bestaat geen aanleiding om de procedure niet te vervolgen in afwachting van dit advies

In het bouwplan is voorzien in een WKO-opslag in de bodem in de vorm van een open bodemenergiesysteem. Voor de realisatie van dergelijke open systemen is de provincie bevoegd gezag. Het college is en blijft het bevoegd gezag ten aanzien van de omgevingsvergunning, zodat er geen instemming van de provincie nodig is om de omgevingsvergunning te verlenen. Wel is er sprake van een overlegverplichting. Het college heeft om deze reden het bouwplan voor advies voorgelegd aan de provincie. Er is nog geen advies ontvangen. Omdat het college niet verplicht is om instemming te vragen aan de provincie en het de verwachting is dat het advies (eventueel onder voorwaarden) positief zal zijn, wordt de procedure tot verlening van de omgevingsvergunning wel in gang worden gezet. Het college is hier ook toe bevoegd. Wel behoudt het college zich het recht voor om de omgevingsvergunning anders te verlenen of niet te verlenen, indien het advies van de provincie hier aanleiding toe geeft.



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. Goede ruimtelijke onderbouwing