

Onderwerp	
Pladellastraat: ontwerp-omgevingsvergunning bouwen 19 appartementen in de sociale sector	
Nummer	2021/653755
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 ingediend voor het realiseren van 19 appartementen in de sociale sector aan de Pladellastraat. Het bouwplan maakt onderdeel uit van de ontwikkeling “Slachthuishof” op het voormalig slachthuisterrein. 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	Niet van toepassing
Relevante eerdere besluiten	- Vaststellen en vrijgeven VO openbare ruimte Slachthuisterrein ((2020/125304)). - Vaststellen definitief ontwerp openbare ruimte Slachthuisterrein ((2020/1075248)).
Besluit College d.d. 14 december 2021	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Het college legt de ontwerp-omgevingsvergunning voor het realiseren van 19 appartementen in de sociale sector aan de Pladellastraat ter inzage; 2. Het college stemt in met goede ruimtelijke onderbouwing en verbindt deze aan de ontwerp-omgevingsvergunning; 3. Het college mandateert het hoofd en de teammanagers 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 19 appartementen in de sociale sector aan de Pladellastraat. Het bouwplan maakt onderdeel uit van de ontwikkeling “Slachthuishof” op het voormalig slachthuisterrein. 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.

2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. Het college legt de ontwerp-omgevingsvergunning voor het realiseren van 19 appartementen in de sociale sector aan de Pladellastraat ter inzage;
2. Het college stemt in met goede ruimtelijke onderbouwing en verbindt deze aan de ontwerp-omgevingsvergunning;
3. Het college mandateert het hoofd en de teammanagers 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 19 appartementen in de sociale sector aan de Pladellastraat 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 Slachthuisterrein van kracht. De gevraagde woningen worden gerealiseerd op grond met de bestemming Wonen en zijn dan qua gebruik dan ook passend binnen het bestemmingsplan. Het bouwplan is op onderdelen echter wel in strijd met de bebouwingsvoorschriften. Het bestemmingsplan gaat er vanuit dat de woningbouwblokken aaneengesloten worden gebouwd en staat voor het gedeelte tussen de hogere bouwblokken een maximale hoogte van 4 meter toe. Daarnaast dienen de gebouwen te worden voorzien van een hellend dakvlak. De aanvraag wijkt op deze drie onderdelen af van het bestemmingsplan.

Het is niet ongebruikelijk dat bij de concrete uitwerking van een bouwplan blijkt dat op onderdelen moet worden afgeweken van het bestemmingsplan. 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 onderdeel van het ontwikkelproject “Slachthuisterrein” als uitwerking van de stedenbouwkundige visie “Slachthuisterrein” (Gemeente Haarlem, 2012). Het project is in samenspraak met de ontwikkelende partijen, gemeentelijke beleidsafdelingen, en de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit uitgewerkt tot een definitief ontwerp. In loop van dit proces zijn verschillende participatieavonden georganiseerd voor bewoners, omwonenden en geïnteresseerden. Het bouwplan levert een bijdrage aan de woningbouwambities van de gemeente en past volumetrisch en architectonisch in de directe omgeving. Gelet hierop, gelet op de beperkte strijdigheden met het bestemmingsplan en gelet op de zeer beperkte ruimtelijke impact van deze strijdigheden, zijn wij bereid om mee te werken aan het bouwplan.

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

Daarnaast is het bouwplan niet in overeenstemming met het Parapluplan Parkeernormen Haarlem 2018 omdat er niet wordt voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein. Met het bouwplan worden 19 sociale huurwoningen gerealiseerd waardoor de parkeervraag toeneemt met 17 parkeerplaatsen (0,9 parkeerplaats per woning). De appartementen maken echter deel uit van het grotere ontwikkelgebied slachthuisterrein. Voor het volledige gebied wordt in een parkeeroplossing voorzien, waarbij deels parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangebracht en deels deelauto's worden ingezet. Daarnaast is in de openbare ruimte een bufferlocatie aan de Oorkondelaan beschikbaar, waar 26 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het college stemt met de volgende kanttekeningen in met deze maatwerkoplossing voor dit gebied.

Indien de bufferlocatie aan de Oorkondelaan niet nodig blijkt, heeft het de voorkeur van het college als deze in de toekomst kan worden opgeheven. Er zullen daarom in de komende jaren parkeerdrukmetingen in de omgeving worden uitgevoerd. Wanneer daaruit blijkt dat de bufferlocatie niet nodig is en de parkeerbezetting (zonder de bufferlocatie) onder de maximaal wenselijke 85% blijft, dan wordt bufferlocatie opgeheven.

Daarnaast vergt de maatwerkoplossing dat de toekomstige eigenaren van de woningen op het terrein ervoor zorgdragen dat er adequate overeenkomsten worden gesloten met de aanbieder van de deelauto's, dat de deelauto's ook daadwerkelijk beschikbaar zijn en dat het aantal van 7 deelauto's toereikend is doordat er ook wordt voorzien in aanvullende voorzieningen zoals deelfietsen. Vanuit de zijde van de initiatiefnemers is aangegeven dat hiervoor zorg zal worden gedragen, zodat het college om die reden instemt met de maatwerkoplossing.

Het college vindt het echter wel wenselijk dat er ingegrepen kan worden als blijkt dat de maatwerkoplossing niet goed functioneert. Het is immers niet de bedoeling dat de gevolgen hiervan

worden afgewenteld op de omgeving. Het college zal daarom aan de omgevingsvergunning de voorwaarde verbinden dat de toekomstige eigenaren, bewoners en bezoekers van de woningen niet in aanmerking zullen komen voor parkeervergunningen en bezoekersregelingen buiten het gebied van het slachthuisterrein indien op enig moment wordt besloten tot het invoeren van gereguleerd parkeren in dit gebied.

3. Er is geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist

De gemeenteraad van Haarlem heeft op 13 oktober 2011 (registratienummer 194736) de categorieën van gevallen aangewezen waarin geen verklaring van bedenkingen is vereist. Dit bouwplan valt binnen die aangewezen categorieën van gevallen omdat de oppervlakte van het bouwplan minder dan 2500 m² bedraagt. Er is daarom geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.

5. Risico's en kanttekeningen

Er kunnen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning. Als 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. Als er zienswijzen worden ingediend, zullen deze bij het nemen van het definitieve besluit worden betrokken.

7. Bijlage

De volgende bijlagen is bijgevoegd:

1. Goede ruimtelijke onderbouwing