



Onderwerp J.J. Hamelinkstraat: omgevingsvergunning voor de bouw van 297 woningen	
Nummer	2021/532644
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. Het bouwplan is op onderdelen beperkt in strijd met het bestemmingsplan. Omdat het bouwplan wel in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, heeft het college besloten een ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage te leggen. Er zijn twee zienswijzen ontvangen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning. De indieners van de zienswijzen spreken hun zorgen uit over het ingediende bouwplan, met name in verband met het verminderen van de bezonning in hun huis en tuin en in verband met de bescherming van de huismus en de gewone dwergvleermuis. Naar aanleiding van de zienswijzen overweegt het gemeentebestuur het volgende. Er is sprake van een grote woningbouwopgave. Het bouwplan draagt hieraan op een verantwoorde wijze bij. Er is bovendien sprake van een verbetering van de fysieke leefomgeving. De gevolgen van het bouwplan voor de omgeving, doen zich ook voor als volledig conform het bestemmingsplan wordt gebouwd. Het bestemmingsplan laat op deze locatie immers al hoogbouw toe. Na afweging van alle betrokken belangen kent het gemeentebestuur daarom een groter gewicht toe aan de belangen die zijn gediend met het bouwplan.
Behandelveorstel 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	J.J. Hamelinkstraat: Ontwerp-omgevingsvergunning voor de bouw van 297 woningen (nummer 2021/375480), zoals besloten in de collegevergadering van 13 juli 2021



Het bestemmingsplan laat op deze locatie immers al hoogbouw toe. Na afweging van alle betrokken belangen kent het gemeentebestuur daarom een groter gewicht toe aan de belangen die zijn gediend met het bouwplan.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor de verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de verlening van een omgevingsvergunning voor de bouw van 297 woningen aan J.J. Hamelinkstraat.

3. Beoogd resultaat

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

4. Argumenten

1. Het bouwplan dient een zwaarwegend maatschappelijk belang

Zowel op de landelijke als op de Haarlemse woningmarkt is sprake van een gespannen situatie. Er is sprake van een woningtekort, terwijl de behoefte aan woningen in de toekomst verder toe zal nemen. Het is daarom essentieel dat de bestaande tekorten worden ingelopen en dat er daarnaast nog extra woningen worden toegevoegd. Daarbij wordt zowel ingezet op het vergroten van het aantal sociale huurwoningen als op het verbeteren van de doorstroombmogelijkheden. Dit beleid is vastgelegd in de Woonvisie en is vastgesteld door de gemeenteraad.

Op de locatie van het bouwplan waren 148 bestaande sociale huurwoningen aanwezig. Deze zijn inmiddels gesloopt. Het nu voorliggende bouwplan voorziet in 198 sociale huurwoningen, 42 vrije sector huurappartementen, 31 vrije sector huurwoningen en 26 vrije sector grondgebonden koopwoningen. Het bouwplan voorziet daarmee zowel in het uitbreiden van het aantal sociale huurwoningen als in het vergroten van de diversiteit op de Haarlemse woningmarkt en in de Slachthuisbuurt. Daarmee sluit het bouwplan aan bij de Woonvisie en wordt daarnaast een bijdrage geleverd aan het toenemen van de woningvoorraad in de gemeente Haarlem. Met het bouwplan is dan ook een zwaarwegend maatschappelijk belang gediend.

2. De gevolgen van het bouwplan voor de omwonenden zijn vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening aanvaardbaar

Het bouwplan voorziet in meer woningen dan voorheen op deze locatie aanwezig waren. Dit is mogelijk doordat er hoger wordt gebouwd en doordat er meer wordt gebouwd dan oorspronkelijk op deze locatie aanwezig. Het college realiseert zich dat dat voor de omwonenden gevolgen heeft.

De gevolgen van het bouwplan dienen te worden afgezet tegen de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan al biedt. In dit geval voorziet het bestemmingsplan al in een toename van het bouwvolume op deze locatie. Het nu voorliggende bouwplan past grotendeels in het

bestemmingsplan. Bij de concrete uitwerking van de plannen zijn op onderdelen echter afwijkingen van het bestemmingsplan ontstaan. Dit is niet ongebruikelijk.

De gevolgen voor de omwonenden zijn met name het gevolg van de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt en kunnen daarom in deze procedure niet meer aan de orde worden gesteld. Alleen al om deze reden is er naar ons oordeel geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.

Wij merken daarbij aanvullend op dat het woon- en leefklimaat breder is dan alleen de bebouwde omgeving. Zaken als de invulling en de kwaliteit van de openbare ruimte spelen hierbij ook een rol. Voor de Slachthuisbuurt Zuidstrook is een ontwerp voor de openbare ruimte vastgesteld, waarbij wordt voorzien in een verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte. Naar het oordeel van het gemeentebestuur is in de nieuwe situatie dan ook in zijn algemeenheid sprake van een verbetering van de fysieke leefomgeving in dit gebied. Dat laat vanzelfsprekend onverlet dat individuele bewoners dit anders kunnen ervaren, maar dat neemt niet weg dat het gemeentebestuur van mening is dat een goed woon- en leefklimaat behouden blijft.

3. De natuurwaarden zijn getoetst in het kader van de Wet natuurbescherming

De indiener van één van de zienswijzen spreekt haar zorg uit over de instandhouding van de huismus en de gewone dwergvleermuis. De bescherming van deze vogelsoorten valt onder de Wet natuurbescherming. Hiervoor is de provincie het bevoegd gezag. De gemeente heeft hierin dus geen bevoegdheden.

De provincie heeft voor het bouwplan een ontheffing afgegeven op grond van de Wet natuurbescherming. Deze ontheffing is inmiddels onherroepelijk. In de ontheffing staan specifieke voorschriften voor de instandhouding van huismus en de gewone dwergvleermuis opgenomen. Elan dient zich aan deze ontheffing en de daarin opgenomen voorwaarden te houden. De omgevingsvergunning zet deze ontheffing niet opzij en is overigens ook niet in strijd met de ontheffing.

Indien en voor zover een bouwplan strijdig is met het bestemmingsplan, stelt het college aanvullend aan de bestaande wet- en regelgeving extra eisen over natuur-inclusief bouwen. Deze eisen gelden dus naast de eisen die op al grond van Wet natuurbescherming gelden. In de vergunning is dan ook de voorwaarde opgenomen dat natuur-inclusief moet worden gewerkt. Hierbij kan worden gedacht aan groene daken en/of gevelgroen. De uitwerking hiervan vindt in overleg met de gemeente plaats.

4. Ook de overige zienswijzen geven geen aanleiding tot het weigeren van de omgevingsvergunning

Een volledig overzicht van de ingediende zienswijzen en onze reactie daarop, is opgenomen in de bijlage. Zoals hieruit blijkt, geven ook de overige ingediende zienswijzen ons geen aanleiding om tot een weigering van de omgevingsvergunning over te gaan.



5. Ter voorkoming van procedurele risico's wordt een verklaring van geen bedenkingen bij de gemeenteraad aangevraagd

Het bouwplan is in overeenstemming met de Startnotitie doorstart Herstructurering JJ. Hamelinkstraat Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6 t/m 8, zoals deze op 25 juni 2020 door de gemeenteraad is vastgesteld. In beginsel is daarom geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk. Tegelijkertijd heeft deze startnotitie nog een globaal karakter, zodat het college het raadzaam acht het plan voor een verklaring van geen bezwaar aan de gemeenteraad voor te leggen. Daarmee worden procedurele risico's voorkomen.

5. Risico's en kanttekeningen

Er kan beroep tegen de omgevingsvergunning worden ingesteld bij de Rechtbank Noord-Holland. Op basis van gewijzigde jurisprudentie kan dat ook door anderen dan alleen de indieners van de zienswijzen.

6. Uitvoering

Het besluit wordt bekendgemaakt middels een publicatie in het elektronisch Gemeentebblad. Daarnaast worden de aanvrager van de vergunning en de indieners van de zienswijzen geïnformeerd.

7. Bijlagen

- A. Zienswijzennota
- B. Ruimtelijke onderbouwing
- C. Omgevingsvergunning