



Onderwerp De Bazellaan: ontwerp-verklaring van geen bedenkingen voor het vergunnen van 103 appartementen in de sociale huursector	
Nummer	2022/650202
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	Pré Wonen heeft een aanvraag ingediend voor het realiseren van 103 woningen in de sociale huursector aan De Bazellaan. De aanvraag is op onderdelen in strijd met het bestemmingsplan. Het gemeentebestuur kan daarom alleen medewerking verlenen aan de aanvraag als het bereid is om af te wijken van het bestemmingsplan. Hiervoor zijn een ontwerp-omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders en een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist. Het bouwplan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en met de beleidsdoelen van het gemeentebestuur. Het draagt bij aan het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad. Daarnaast neemt het aantal sociale huurwoningen toe. Het gemeentebestuur is daarom bereid de procedure tot vergunningverlening te starten en daartoe de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen ter inzage te leggen.
Behandelvoorstel 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	- Prestatieafspraken Haarlem 2022 tot en met 2025 met woningcorporaties Ymere, Pré Wonen en Elan Wonen en huurdersorganisaties (2022/67145), zoals besproken in de commissie Ontwikkeling van 14 april 2022; - Vaststellen anterieure overeenkomst Staalstraat – Bazellaan (2022/86995), zoals vastgesteld door het college op 1 maart 2022.

Besluit College d.d. 17 mei 2022	1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast. 2. Het college besluit voorts: • de ontwerp-omgevingsvergunning voor het realiseren van 103 woningen in de sociale huursector ter inzage te leggen indien en nadat de gemeenteraad hiervoor een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven; • in te stemmen met de goede ruimtelijke onderbouwing en deze aan de ontwerp-omgevingsvergunning te verbinden; • op grond van de Wet geluidhinder hogere waarden vast te stellen voor de geluidsbelasting op de woningen vanwege wegverkeer en daartoe een ontwerp-besluit ter inzage te leggen; • het hoofd en de teammanagers van de afdeling VTH te mandateren om de omgevingsvergunning na afloop van de inzagetermijn te verlenen indien er geen zienswijzen zijn ingediend. de secretaris, de burgemeester,
Besluit Raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van een ontwerp-omgevingsvergunning voor het realiseren van 103 woningen in de sociale huursector aan De Bazellaan. de griffier, de voorzitter,



1. Inleiding

Pré Wonen heeft een aanvraag ingediend voor het realiseren van 103 woningen in de sociale huursector aan De Bazellaan. De aanvraag is op onderdelen in strijd met het bestemmingsplan. Het gemeentebestuur kan daarom alleen medewerking verlenen aan de aanvraag als het bereid is om af te wijken van het bestemmingsplan. Hiervoor zijn een ontwerp-omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders en een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist.

Het bouwplan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en met de beleidsdoelen van het gemeentebestuur. Het draagt bij aan het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad. Daarnaast neemt het aantal sociale huurwoningen toe. Het gemeentebestuur is daarom bereid de procedure tot vergunningverlening te starten.

In het kader van deze procedure legt het college een ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage. In een aantal gevallen schrijft de wet voor dat het college dit alleen mag doen, als de gemeenteraad daarmee heeft ingestemd. Deze instemming vindt plaats in de vorm van een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen.

Mensen die het niet eens zijn met het bouwplan, kunnen zienswijzen indienen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen. Als het college van mening is dat de omgevingsvergunning ondanks de zienswijzen toch moet worden verleend, legt het college het bouwplan en de ingediende zienswijzen voor aan de gemeenteraad. De gemeenteraad besluit dan over het afgeven van een definitieve verklaring van geen bedenkingen. Als er geen zienswijzen worden ingediend, geldt de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen als een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van een ontwerp-omgevingsvergunning voor het realiseren van 103 woningen in de sociale huursector aan De Bazellaan.

3. Beoogd resultaat

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van 103 appartementen in de sociale huursector.

4. Argumenten

1. *Het bouwplan berust op een goede ruimtelijke onderbouwing*

Pré Wonen heeft een ruimtelijke onderbouwing ingediend, waarin op alle ruimtelijk relevante aspecten wordt ingegaan. Deze onderbouwing is als bijlage bij deze nota gevoegd en zal onderdeel uitmaken van de ontwerp-omgevingsvergunning.

De ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de eisen die de wet hieraan stelt. Uit deze onderbouwing blijkt dat het bouwplan goed inpasbaar is in de omgeving en dat aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening wordt voldaan.

De huidige flat is volledig afgeschreven en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. De woningen zijn onvoldoende veilig en er is geen sprake meer van een gezond leefklimaat in de woningen. Het vervangen van de flat is dan ook noodzakelijk.

Het bouwplan zorgt architectonisch voor een geaccentueerde beëindiging van de Architectenbuurt en is een gunstige schakel tussen het nieuwe ensemble en de groene lange lijn langs het Meerspoorpad. Het bouwplan is daarmee ook naar het oordeel van het gemeentebestuur goed inpasbaar in de omgeving.

Verder is het plan gesitueerd in Parkwijk. Kenmerkend voor de woningbouw in deze periode is de bouw van repeterende eenheden op open groene velden, waarbij verschillende woningtypen in een complex als een vaste ruimtelijke compositie worden herhaald en gezamenlijk een buurt vormen. Het terrein dat direct aansluit op het nieuwbouwcomplex is in eigendom bij Pré Wonen en maakt geen onderdeel uit van deze aanvraag. Er vinden immers geen vergunningplichtige activiteiten plaats op dit terrein. Pré Wonen mag dit terrein inrichten binnen de ruimtelijke kaders van het bestemmingsplan.

Dat neemt niet weg dat er sprake is van een openbaar toegankelijk gebied, dat niet alleen waarde heeft voor de bewoners van het complex, maar ook voor de omgeving. De gemeente vindt het wenselijk dat het terrein zijn waarde voor de omgeving behoudt en dat er niet alleen wordt ingezet op het realiseren van woningbouw, maar ook op een breder gebruik van de terreinen die bij het complex behoren. Ook Pré Wonen ziet hierin haar verantwoordelijkheid. In de anterieure overeenkomst is dan ook overeengekomen dat Pré Wonen verplicht is om het ontwerp van de binnentuin af te stemmen met de gemeente. Met Pré Wonen zijn hier inmiddels ook afspraken over gemaakt.



Gelet op het bovenstaande is het bouwplan naar het oordeel van het gemeentebestuur in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

2. *Het bouwplan draagt bij aan de toename van het aantal sociale huurwoningen in de gemeente Haarlem en past daarmee binnen het gemeentelijk beleid*

Het bouwplan zal worden gerealiseerd aan De Bazellaan. Op dit moment is daar een appartementencomplex aanwezig dat bestaat uit 48 sociale huurwoningen, verdeeld over vier bouwlagen en met halfverdiepte bergingen. In het nu voorliggende bouwplan wordt voorzien in een complex van 103 sociale huurwoningen inclusief bergingen. Het nieuwbouwplan (ook wel bekend als blok 4 van De Bazellaan) heeft verspringende hoogtes. De maximale hoogte bedraagt afgerond naar boven 24,5 meter, exclusief technische voorzieningen als zonnepanelen, verdeeld over acht bouwlagen.



Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan Zomerzone Noord. Dat komt omdat in het bestemmingsplan vanzelfsprekend is uitgegaan van het bestaande appartementencomplex. Deze afmetingen zijn als bouwrecht opgenomen in het bestemmingsplan. Het nieuw te bouwen appartementencomplex voorziet in meer dan een verdubbeling van het aantal woningen, maar is daarmee uiteraard ook hoger en groter dan het bestaande complex. De nieuwbouw wordt daardoor gedeeltelijk buiten het bouwvlak gerealiseerd op de aangrenzende gronden en wordt daarnaast hoger dan de maximaal toegestane 13 meter.

Zoals bekend is er zowel in Haarlem als in de regio sprake van een groot tekort aan woningen, waaronder sociale huurwoningen. Het gemeentebestuur zet daarom ook in op het uitbreiden van de woningvoorraad. Dit is onder meer vastgelegd in de Woonvisie 2021-2025, zoals deze op 6 april 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld en maakt bijvoorbeeld ook onderdeel uit van de prestatie-

afspraken die met de corporaties zijn gemaakt. Het bouwplan is weliswaar in strijd met het bestemmingsplan, maar past wel binnen het gemeentelijk beleid.

Volledigheidshalve merken wij op dat het nu voorliggende bouwplan betrekking heeft op blok 4. De totale ontwikkeling voorziet in de vervanging van vier blokken. Daarbij zal de uitbreiding van het aantal woningen in zijn totaliteit 44 woningen bedragen.

3. *Het parkeren vindt plaats in de openbare ruimte. Om te zorgen dat de parkeerdruk aanvaardbaar is en blijft, worden drie extra parkeerplaatsen gerealiseerd*

Voor de beoordeling van het aantal benodigde parkeerplaatsen is uitgegaan van de realisatie van de blokken 1 tot en met 4. In deze blokken worden gezamenlijk 180 sociale huurwoningen gerealiseerd. De parkeernorm voor een sociale huurwoning bedraagt 0,9 per woning, zodat de parkeerbehoefte 162 parkeerplaatsen bedraagt.

De parkeerbehoefte werd en wordt voor deze complexen opgevangen in de openbare ruimte. De maximaal toelaatbare parkeerdruk in de openbare ruimte bedraagt 85 %. Om te zorgen dat hieraan wordt voldaan, zijn drie extra parkeerplaatsen nodig. Deze zullen in de openbare ruimte worden gerealiseerd, zodat aan de parkeernorm wordt voldaan.

4. *Vaststellen hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder*

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) moet bij een ruimtelijke ontwikkeling worden getoetst aan de geluidsnormen, zodat er sprake is van een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat. Hiervoor zijn in de Wgh voorkeurswaarden opgenomen. Deze voorkeurswaarden mogen worden overschreden als het niet mogelijk is om de geluidsbelasting verder te verlagen. Wel is er een maximale geluidsbelasting welke niet mag worden overschreden.

Op deze locatie is sprake van geluidbelasting vanwege het Prinses Beatrixplein, De Bazellaan en de Berlagelaan. Deze belasting bedraagt ten hoogste 52 dB, na aftrek van 5 dB conform artikel 110g Wgh. Daarmee wordt de voorkeurswaarde van 48 dB overschreden. De geluidsbelasting blijft echter ruim onder de maximale waarde van 63 dB. De geluidsbelasting kan niet verder worden verlaagd en de overschrijding van de voorkeurswaarde is beperkt. Het college is daarom bereid hogere waarden vast te stellen. De procedure tot vaststelling van deze hogere waarden wordt gelijktijdig met de ruimtelijke procedure gevoerd.



5. *Duurzaamheidsparaagraaf*

Binnen het bouwplan wordt rekening gehouden met duurzaamheid, klimaatadaptie en natuurinclusief bouwen. Het appartementengebouw wordt aardgasvrij gerealiseerd waarbij zonnepanelen en lucht-water-warmtepompen worden toegepast. De warmtepompen vervullen ook een koelfunctie in de zomermaanden. Op de hoogste daken zullen zonnepanelen worden gerealiseerd. Door Liander wordt een transformator geplaatst aan de Van Loghemstraat, in het appartementengebouw is geen transformatorruimte voorzien.

Op het binnenterrein wordt zoveel mogelijk hemelwater op eigen terrein geïnfiltreerd door het toepassen van een wadi en/of krattensysteem en/of rainaway verharding. Dit om wateroverlast te voorkomen. In de bebouwde omgeving vermindert de nestelgelegenheid voor vleermuizen en andere diersoorten. Bij de voorgenomen ontwikkeling worden er in de bebouwing daarom nestkasten voor vleermuizen geïntegreerd in de achtergevel nabij een kopgevel.

Voor het overige valt de natuurbescherming onder de Wet natuurbescherming. Hiervoor is de provincie bevoegd gezag. Pré Wonen heeft de benodigde ontheffing aangevraagd bij de provincie. De ontheffing is op 4 mei 2022 verleend.

5. Risico's en kanttekeningen

Er kunnen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen en de ontwerp-omgevingsvergunning. Als dit het geval is, vindt een heroverweging plaats door de gemeenteraad en door burgemeester en wethouders. Er volgt dan nadere besluitvorming over de ingediende zienswijzen.

Als er geen zienswijzen worden ingediend, is geen definitieve verklaring van bezwaar van de gemeenteraad vereist. In dat geval zal de omgevingsvergunning in mandaat door het hoofd en/of de teammanagers van de afdeling VTH worden verleend.

6. Uitvoering

De ontwerp-verklaring van geen bedenkingen, de ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerp-besluit tot vaststelling van de hogere waarden worden ter visie gelegd. Iedereen wordt hier via een kennisgeving in het elektronisch Gemeenteblad van Haarlem over geïnformeerd. Tijdens de termijn van de terinzagelegging kan iedereen een zienswijze indienen. Eventuele zienswijzen zullen bij het nemen van het definitieve besluit worden betrokken.

Binnen het Haarlems Ruimtelijk Planproces bevindt het plan zich in de voorbereidingsfase:



Met het ter visie leggen van de ontwerp-omgevingsvergunning wordt een belangrijke stap gezet richting de afronding van het planproces en de daadwerkelijke start van de bouw.

7. Bijlagen

De volgende bijlagen zijn bijgevoegd:

1. Ontwerp-omgevingsvergunning
2. Goede ruimtelijke onderbouwing