



Datum 17 december 2024

Ons kenmerk 2022-04587

Bijlage(n)

1. Procedureel;
2. Voorschriften;
3. Overwegingen;
4. Stukken behorende bij dit besluit.

Onderwerp: Omgevingsvergunning uitgebreide procedure

Burgemeester en wethouders hebben op 14 juni 2022 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van gebouwen met commerciële voorzieningen, kantoren, restaurant, 243 woningen en parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen op de locaties Schipholweg 1 en J.J. Hamelinkstraat 17-45 te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2022-04587.

Tijdens de behandeling van de aanvraag zijn meerdere malen gewijzigde tekeningen ingediend. De laatst ingediende bouwtekeningen dateren van 16 april 2024. Het besluit is gebaseerd op de stukken en bescheiden die in bijlage 4 van dit besluit zijn opgenomen.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10, 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo), besloten de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de voorschriften, overwegingen en de bij dit besluit behorende stukken als bedoeld in respectievelijk bijlage 2, 3 en 4, deel uitmaken van dit besluit.

De omgevingsvergunning wordt **aangevraagd** voor de volgende activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (verder te noemen de **activiteit bouwen**);
- het bouwen en/of gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit (verder te noemen de **activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**);
- het vellen of doen vellen van een houtopstand (verder te noemen de **activiteit kappen**).

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a, c en in artikel 2.2, eerste lid, onder g van de Wabo.

Onderdeel van het besluit vormen:

Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo om af te wijken van artikel 7.1, onder a, artikel 7.2, onder b en artikel 13.2, onder c van de voorschriften van het bestemmingsplan "Slachthuisbuurt Zuidstrook" en het bestemmingsplan "Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018".

De omgevingsvergunning wordt **verleend** voor het realiseren van gebouwen met commerciële voorzieningen, kantoren, restaurant, 243 woningen en parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen op de locaties Schipholweg 1 en J.J. Hamelinkstraat 17-45 te Haarlem, namelijk:



Schipholweg 1

Aan de Schipholweg 1 worden 179 woningen mogelijk gemaakt, waarvan 9 sociale huurwoningen, 98 middeldure woningen en 72 vrije sector woningen.

Naast woningbouw voorziet het programma van de Schipholweg 1 tevens in een restaurant, commerciële ruimtes, kantoren, fietsenstalling, werken bij woningen en de bijbehorende in pandige techniek en fietsparkeren voor bewoners.

Daarnaast wordt een garage met een volledig automatisch parkeercarrousel, bestaande uit 123 parkeerplaatsen voor bewoners en vast gebruikers van de niet-woonfuncties. Er zijn twee los van elkaar opererende carrousel om de verwerkingstijd te optimaliseren. Op straat zijn nog 16 openbare parkeerplekken die in de telling voor het project worden meegenomen. Het betreft hier openbare parkeerplaatsen die niet uitsluitend voor de gebruikers en bezoekers van Schipholweg 1 zijn bedoeld.

J.J. Hamelinkstraat 17-45

Aan de J.J. Hamelinkstraat 17-45 worden 64 sociale huurwoningen mogelijk gemaakt met de bijbehorende in pandige techniek. Er worden 18 sociale huurwoningen kleiner dan 30 m² gbo mogelijk gemaakt ten behoeve van bijzondere doelgroepen (waaronder ook begrepen zorgwoningen). Ook worden er 46 sociale huurwoningen mogelijk gemaakt met een oppervlakte van circa 50-60 m² gbo. De in pandige techniek bedraagt 25 m² bvo.

Onderdeel van het besluit vormen:

Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo om af te wijken van artikel 7.1, onder a, artikel 7.2, onder b en artikel 13.2, onder c van de voorschriften van het bestemmingsplan “Slachthuisbuurt Zuidstrook” en het bestemmingsplan “Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018”.

Daarnaast heeft de omgevingsvergunning betrekking op het kappen van vier bomen.

Nog in te dienen gegevens

Uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens worden ingediend:

- Definitieve constructieve (detail-) berekeningen en tekeningen.

Uiterlijk acht weken voor aanvang van de bouw- en kapwerkzaamheden moet het volgende stuk worden ingediend:

- Herplantplan voor de plant van 4 bomen.

Rechtsbescherming en inwerkingtreding

Uitgestelde inwerkingtreding (artikel 6.2c, eerste lid, Wabo) is aan de orde. Dit houdt in dat de omgevingsvergunning niet eerder in werking treedt dan nadat:

- op grond van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is en het betreffende besluit in werking is getreden, óf



- b. op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden, óf
- c. een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.

Daarnaast treedt de omgevingsvergunning op grond van artikel 6.1, tweede lid, aanhef en onder b van de Omgevingswet pas in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Indien gedurende deze termijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt de omgevingsvergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Beroepsmogelijkheid en inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken.

Tegen het besluit kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na bekendmaking door betrokkenen beroep worden aangetekend.

Gedurende de termijn van inzage kan gemotiveerd beroep worden aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De volgende betrokkenen kunnen -naar de huidige stand van het recht - beroep aantekenen:

- een belanghebbende (rechts)persoon die een zienswijze heeft ingediend, kan beroep aantekenen tegen het volledige besluit;
- een belanghebbende (rechts)persoon die geen zienswijze heeft ingediend, kan alsnog beroep aantekenen tegen het volledige besluit;
- een niet-belanghebbende (rechts)persoon, die een zienswijze heeft ingediend, kan beroep aantekenen tegen het volledige besluit. De bestuursrechter zal vervolgens wel toetsen aan het zogeheten relativiteitsvereiste.

Het beroep moet worden ingesteld binnen zes weken ná de dag waarop deze besluiten ter inzage is gelegd.

Dit moet schriftelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State: Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

Het beroepschrift dient te worden ondertekend en bevat tenminste: de naam en het adres van de indiener; de dagtekening; een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht; de gronden van het beroep.

Diegene die beroep heeft ingesteld kan bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een verzoek om voorlopige voorziening indienen.

Een verzoek om voorlopige voorziening dat binnen de beroepstermijn is ingediend schort de werking van het besluit op tot dat op het verzoek is beslist.

Voor de behandeling van zowel een beroepschrift als een verzoek om een voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd. Voor nadere informatie over deze procedure(s) kunt u zich wenden tot de Raad van State (telefoon 070 - 426 44 26).



Crisis- en herstelwet

Op deze besluiten is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Op grond hiervan dienen alle beroepsgronden in het beroepschrift te worden opgenomen. Deze kunnen na afloop van de beroepstermijn niet meer worden aangevuld. Verder verloopt de behandeling van een eventueel ingediend beroep versneld. Vermeld in het beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders van Haarlem,
namens het college,

De heer W. Stoeckart
Waarnemend afdelingsmanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving



BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 14 juni 2022 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het realiseren van commerciële voorzieningen, kantoren, restaurant, 243 woningen en parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- activiteit bouwen;
- activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
- het vellen of doen vellen van een houtopstand (verder te noemen de activiteit kappen).

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a, c en in artikel 2.2, eerste lid, onder g van de Wabo.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in artikel 2.4 van de Wabo zijn wij het bevoegd gezag om een besluit te nemen op uw aanvraag voor omgevingsvergunning.

Volledigheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor het bij of krachtens algemene maatregel van bestuur stellen van regels aan de wijze van indiening van een aanvraag om omgevingsvergunning en de gegevens en bescheiden die hierbij moeten worden aangeleverd.

De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op volledigheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om de ontbrekende gegevens aan te vullen. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen.

Zienschijzen

De aanvraag en de ontwerpbesluit met bijbehorende stukken hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht vanaf dinsdag 13 augustus 2024 tot en met maandag 23 september 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder eventuele zienschijzen tegen de ontwerpbesluit of de adviezen indienen bij college van burgemeester en wethouders van Haarlem, postbus 511, 2003 PB Haarlem. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt.



Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10, voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12 van de Wabo.

Voor deze ontwikkeling wordt de uitgebreide planologische procedure doorlopen conform artikel 3.30, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening juncto. artikel 149 van de Gemeentewet (Coördinatieverordening Haarlem nr. 2020/512694 d.d. 15 september 2020). Het is daarom in eerste instantie voor een ieder mogelijk door middel van een inspraakreactie of zienswijze te reageren op het ontwerpbesluit, dat gedurende zes weken ter inzage ligt. Aangezien voorliggende vergunningaanvraag gecoördineerd wordt met overige vergunningen, en er sprake is van een coördinatiebesluit, bestaat daarna de mogelijkheid beroep in te stellen bij de Raad van State.

Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb)

De gemeenteraad van Haarlem heeft echter bij besluit van 23 april 2020 (Gemeentebblad 2020 nr. 112196 d.d. 1 mei 2020) op grond van artikel 6.5, derde lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een aantal categorieën van gevallen aangewezen waarin geen verklaring van bedenkingen is vereist onder voorwaarde dat het college de raadscommissie Ontwikkeling (achteraf) in kennis stelt van de genomen 'Wabo-projectbesluiten'.

Dit bouwplan valt binnen die aangewezen categorieën van gevallen. Er is daarom geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.

Punt 7: Projecten die in overeenstemming zijn met het beleid dat door de gemeenteraad van Haarlem is vastgesteld. Het gaat daarbij om gebiedsvisies, stedenbouwkundige of ruimtelijke randvoorwaarden/programma van eisen, of om thematisch vastgestelde beleidsnota's, zoals het Speelruimteplan of het HVVP. Als een project in overeenstemming is met een specifiek voor dat project genomen raadsbesluit, zoals een stedenbouwkundig programma van eisen, behoeven ook andere bestuursorganen dan het college van burgemeester en wethouders geen verklaring van geen bedenkingen aan te vragen.



BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Aan deze vergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen

De houder van de vergunning moet de gemeente Haarlem ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden schriftelijk in kennis stellen van de beëindiging van de werkzaamheden (artikel 1.25 lid 2 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (vth@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2022-04587.

De houder van de vergunning moet ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden, de gemeente Haarlem schriftelijk in kennis stellen, van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden (artikel 1.25 lid 1 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (vth@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2022-04587.

Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen voordat u een gebruiksmelding heeft ingediend (artikel 1.18 van het Bouwbesluit 2012) (artikel 6.6 van het Besluit bouwwerken leefomgeving). Deze moet u indienen bij de Gemeente Haarlem, afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving, Postbus 511, 2003 PB Haarlem via het DSO.

De bouwwerkzaamheden mogen pas beginnen als de afdeling Data, Informatie en Analyse van de gemeente Haarlem de bebouwingsgrenzen op het bouwterrein heeft uitgezet (artikel 1.24 Bouwbesluit 2012). Hiervoor moet u ten minste veertien dagen voor start bouw een verzoek indienen bij de afdeling Data, Informatie en Analyse, dia@haarlem.nl <mailto: dia@haarlem.nl>, telefoonnummer 14 023.

Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat vergunninghouder een veiligheidsplan als omschreven in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012 bij team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft ingediend en dit veiligheidsplan door het team is goedgekeurd.

Met de uitvoering van werkzaamheden waar constructietekeningen en/of -berekeningen aan ten grondslag liggen mag u niet beginnen voordat de medewerker constructie van team Advies & Ondersteuning van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben.

Het bouwafval moet u scheiden in de volgende categorieën:

- als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen als bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst;
- teerhoudende dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
- teerhoudend asfalt;
- bitumineuze dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;



- niet-teerhoudend asfalt;
- vlakglas, al dan niet met kozijn;
- gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
- dakgrind;
- armaturen;
- gasontladingslampen.

Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, indien de werkzaamheden niet gereed gemeld zijn (artikel 1.25 lid 3 Bouwbesluit 2012).

Het bouwen, alsmede het bouwlawaai, moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit.

De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten digitaal of op papier op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012).

Het plangebied valt op de plankaart behorende bij het bestemmingsplan in de dubbelbestemming Waarde Archeologie 4. Dit houdt in dat bij bodemverstorende activiteiten van meer dan 2500 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld bij de vergunningaanvraag een waardestellend archeologisch rapport dient te worden overlegd.

Op grond van archeologisch bureauonderzoek (Melman 2023), wordt geadviseerd om bij de huidige plannen geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren. Het Team Erfgoed/Vakgroep Archeologie van de gemeente Haarlem kan instemmen met dit advies. Wel dienen nog enkele voorschriften met betrekking tot toevalsvondsten en/of wijzigingen in de aangeleverde plannen in acht te worden genomen.

Op basis van de resultaten van het verkennend booronderzoek wordt door het Team Erfgoed/vakgroep Archeologie van de gemeente Haarlem een selectiebesluit genomen met betrekking tot de omgang met archeologische waarden in het plangebied.

Dit kan zijn:

- geen vervolgonderzoek noodzakelijk;
- een proefsleuvenonderzoek;
- een archeologische opgraving voorafgaand aan de civieltechnische werkzaamheden of het laten verrichten van de bodemverstorende werkzaamheden onder archeologische begeleiding of een combinatie van de genoemde opties.

De door Team Erfgoed/vakgroep Archeologie opgelegde voorwaarden dienen gevolgd te worden.

Indien een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek, archeologische begeleiding en/of opgraving noodzakelijk is, dient voorafgaand daaraan een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld door een archeologisch bedrijf. Dit PvE moet ten minste drie weken voorafgaand aan de start van de archeologische begeleiding/opgraving aan het Team Erfgoed/vakgroep Archeologie van de gemeente Haarlem ter beoordeling worden voorgelegd. De archeologische



begeleiding/opgraving kan pas starten nadat het PvE door het Team Erfgoed/vakgroep Archeologie van de gemeente Haarlem is geaccordeerd.

Voorafgaand aan het onderhavig archeologisch onderzoek (verkennend booronderzoek) en evt. archeologisch vervolgonderzoek (proefsleuvenonderzoek, opgraving/begeleiding) mogen geen bodemversturende activiteiten beneden maaiveld plaatsvinden. Indien ten behoeve van het archeologisch onderzoek, sloop van de bestaande vloeren en/of funderingen noodzakelijk is, dient contact opgenomen te worden met het Team Erfgoed/vakgroep Archeologie van de gemeente Haarlem. Het Team Erfgoed/vakgroep Archeologie zal dan bepalen of archeologisch onderzoek noodzakelijk is en zo ja, in welke vorm. In principe zal dat een archeologische begeleiding van de bodemversturende werkzaamheden betekenen.

Met de uitvoering van de bodemversturende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat een medewerker van het Team Erfgoed/Vakgroep Archeologie van de gemeente Haarlem heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben.

Indien het bouwplan en/of de bodemversturende werkzaamheden onverhoopt afwijken (qua locatie, omvang en diepte) van die in de aanvraag vermeld zijn, dan dient contact opgenomen te worden met het Team Erfgoed/Vakgroep Archeologie van de gemeente Haarlem. Het Team Erfgoed/Vakgroep Archeologie zal dan bepalen of archeologisch onderzoek noodzakelijk is en zo ja, in welke vorm.

Het Plan van Aanpak (PvA) en indien van toepassing het Programma van Eisen (PvE) voor het archeologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd door een gecertificeerd archeologisch bedrijf (BRL SIKB 4000, voor de betreffende activiteiten). Het onderzoek moet naast de eisen in het betreffende PvE voldoen aan de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en de Haarlemse Richtlijnen voor archeologisch onderzoek. Voor de uitvoering van archeologisch onderzoek en het laten opstellen van het PvA en/of PvE is men vrij in de keuze van een archeologisch uitvoerder. Voor informatie en adresgegevens van alle archeologische bedrijven in Nederland wordt verwezen naar de website www.sikb.nl.

Het concept-rapport waarin de resultaten van het/de archeologische onderzoek(en) staan beschreven, dient binnen twee jaar na afronding van het archeologisch veldwerk aan het Team Erfgoed/Vakgroep Archeologie van de gemeente Haarlem ter beoordeling te worden voorgelegd. De vondsten, monsters en onderzoeksdocumentatie van de archeologische opgraving worden binnen twee jaar na afronding van het archeologisch veldwerk aangeleverd aan het archeologisch depot van de gemeente Haarlem conform de eisen van het depot, de vigerende versie van de KNA en de Haarlemse Richtlijnen voor archeologisch onderzoek.

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van de archeologische monumentenzorg is er in de eerste plaats op gericht om waardevolle archeologische resten te behouden in de bodem (in situ). Dit beleid is nader uitgewerkt en vastgelegd in de beleidsnota archeologie. Dit houdt in dat indien tijdens de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen (zoals bijvoorbeeld funderingen, beer- en waterputten e.d.), in eerste instantie gekeken moet worden of door planaanpassing behoud in de bodem mogelijk is. Indien dit niet mogelijk is dienen de archeologische waarden te worden opgegraven (behoud ex situ). Mocht de genoemde situatie zich voordoen dan moet contact



opgenomen worden met het Team Erfgoed/Vakgroep Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl). Bepaald zal dan worden hoe verder te handelen.

Het doen van opgravingen of het verrichten van bodemverstoringen met als doel het opsporen van (archeologische) vondsten van 50 jaar en ouder is, zonder een certificering voor archeologisch onderzoek en toestemming van de gemeente Haarlem, verboden. Indien bij de werkzaamheden in het kader van de omgevingsvergunning een zaak wordt gevonden, waarvan men weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat het een archeologische vondst is, dient men dit direct te melden bij het Team Erfgoed/vakgroep Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl).

De gemeente zal nooit zonder schriftelijke of telefonische notificatie van het Team Erfgoed/Vakgroep Archeologie vooraf aan de vergunninghouder personen langs sturen om archeologische waarnemingen of onderzoek te doen. Mocht er sprake zijn van het doen van waarnemingen (anders dan door het onderzoeksbureau die het archeologisch onderzoek uitvoert), dan zal dit bovendien enkel gebeuren door de stadsarcheoloog mevr. A. van Zalinge of dhr. P. van Kempen. Bij twijfel gelieve contact op te nemen met het Team Erfgoed/Vakgroep Archeologie : mevr. A. van Zalinge of dhr. P. van Kempen (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl).

Geluid Hamelinkstraat:

Door de onzekerheid van de opbouw en uitvoeringsrisico's is een geluidmeting van nader te bepalen enkele woningen ten tijde van de oplevering nodig.

VVGB ILT

De maximumhoogte van de woontoren binnen het plangebied is 76 meter + NAP inclusief opbouw. De LVNL heeft het volgende bericht (brief LVNL, kenmerk PRO/BS/A2022/110). Toetsing door LVNL heeft uitgewezen dat de plannen voor het gebouw aan de Schipholweg 1 te Haarlem met een maximale hoogte van 78,06 meter + NAP geen negatieve invloed zal hebben op de correcte werking van de cns apparatuur van LVNL. Het door LVNL afgegeven advies is positief.

Mededelingen

ILT en ontheffing bouwkransen. Bouw- en materiaalbedrijven moeten rekening houden met hoogtebeperkingen bij het gebruik van bouwkransen in de regio Schiphol. Deze staan in het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol. Met de LIB webapplicatie en kaarten van het LIB kunt u bepalen waar en wanneer een ontheffing nodig is. Een ontheffing vraagt u via het aanvraagformulier aan bij de ILT. De behandeltermijn van uw aanvraag bij ILT bedraagt 6 tot 8 weken.

Als aangegeven in artikel 8.3 , derde lid van het Bouwbesluit 2012 kan het bevoegd gezag ontheffing verlenen van het eerste en tweede lid. Onverkort het gestelde in de ontheffing, wordt bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden gebruik gemaakt van de best beschikbare stille technieken.

Het kan dus zo zijn dat u geen ontheffing krijgt voor bepaalde werkzaamheden. Bijvoorbeeld voor het heien of voor het vlinderen. Het is belangrijk om zo vroeg mogelijk te bekijken of er een ontheffing of meerdere ontheffingen nodig zijn zodat u in een vroeg stadium nog de bouwwijze kan aanpassen of voorstellen kan doen die de geluidsniveau doen beperken naar omringende geluidgevoelige objecten.



Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

De volgende commerciële functies zijn toegestaan in de plint aan de Schipholweg 1:

- Dienstverlening;
- Maximaal 1000 m² detailhandel (niet zijnde een supermarkt), waarbij elke unit maximaal 400 m² mag bedragen;
- Maximaal 450 m² horeca-1;
- Maatschappelijke voorzieningen.

Onder dienstverlening wordt verstaan: het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord worden gestaan en geholpen;

Onder detailhandel wordt verstaan: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van horeca.

Onder supermarkt wordt verstaan: vorm van detailhandel welke voornamelijk is gericht op de verkoop van levensmiddelen en huishoudelijke producten.

Onder horeca-1 wordt verstaan: horecabedrijven die overdag eenvoudige etenswaren verstrekken en als nevenactiviteit licht- en niet-alcoholische dranken verstrekken, zoals lunchrooms, ijssalons, koffie/theehuizen, broodjeszaken en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

Onder maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan: Educatieve, sociale, culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, (para) medische, sociaal-medische en maatschappelijke voorzieningen, met uitzondering van woon-zorgvoorzieningen, alle met eventueel bijbehorende praktijkruimte, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, kinderdagverblijven, kinderopvang, peuter zalen en bijbehorende voorzieningen.

De volgende functies zijn tevens toegestaan in de plint aan Schipholweg 1:

- Kantoren.

De volgende functies zijn toegestaan binnen de overige verdiepingen aan Schipholweg 1, indien en voor zover commerciële functies blijken de bij de vergunning behorende tekeningen zijn toegestaan:

- Kantoren;
- Op de zesde verdieping een restaurant.

Onder restaurant wordt verstaan: horecabedrijf dat hoofdzakelijk maaltijden verstrekken en als nevenactiviteit alcoholische en niet-alcoholische dranken verstrekt waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van maaltijden.

De woonwerkwoonings dienen te zijn voorzien van een aparte ingang voor het werkgedeelte en een aparte ingang voor het woongedeelte. Het werkgedeelte en het woongedeelte mogen niet worden samengevoegd. Het is dan ook niet toegestaan om op enigerlei wijze een verbinding te maken tussen het woongedeelte en het werkgedeelte.

Bij het restaurant op de zesde verdieping is een terras toegestaan. Er mag geen versterkt geluid ten gehore worden gebracht op het terras. Als er in het restaurant versterkt geluid wordt voortgebracht, moeten de terrasdeuren worden gesloten.



De parkeercarrousel zijn uitsluitend bedoeld voor alle bewoners, gebruikers en bezoekers van het nieuw te bouwen pand aan Schipholweg 1 zoals bedoeld in de bij de aanvraag ingediende parkeerbalans. Het is niet toegestaan één of meer parkeerplaatsen in deze carrousel exclusief in gebruik te geven aan één of meerdere personen of bedrijven.

Indien en voor zover parkeerregulering wordt ingevoerd, hebben de bewoners, gebruikers en bezoekers van de nieuwbouw geen recht op parkeervergunningen of bezoekersregelingen of andere parkeerregelingen, hoe dan ook genaamd.

Het gebouw aan Schipholweg 1 mag niet in gebruik worden genomen voordat de deelauto's voor de bewoners beschikbaar zijn gesteld. De vergunninghouder en/of de eigenaar en hun rechtsopvolgers dienen er daarbij zorg voor te dragen dat er op de bedoelde 16 parkeerplaatsen in de openbare ruimte 3 plaatsen voor deelauto's worden gerealiseerd, inclusief laadpalen, en dat deze deelauto's beschikbaar zijn en beschikbaar blijven voor de bewoners van het gebouw. Over het aanbrengen van de parkeerplaatsen en de bijbehorende laadapparatuur dient voorafgaand overeenstemming met de gemeente als eigenaar van de grond overeenstemming te zijn bereikt over de wijze waarop dit wordt gerealiseerd.

Indien en voor zover parkeerregulering wordt ingevoerd, hebben de bewoners, gebruikers en bezoekers van de nieuwbouw geen recht op parkeervergunningen of bezoekersregelingen of andere parkeerregelingen, hoe dan ook genaamd.

In het bouwplan wordt voorzien in 128 fietsparkeerplekken in de openbare ruimte. Daarvan zijn 70 parkeerplekken bedoeld voor de gebruikers van de OV-hub. Deze 70 plekken dienen overeenkomstig de bij de vergunning behorende tekeningen te worden aangebracht en in stand te worden gehouden totdat de fietsparkeervoorzieningen voor de OV-hub zijn gerealiseerd.

Activiteit kappen

Markeren van te vellen bomen

De te vellen bomen moeten gedurende de beroepstermijn herkenbaar zijn gemarkeerd als te vellen bomen. Voor zover het gaat om bomen op particulier terrein die niet zichtbaar vanaf de weg kunnen worden gemarkeerd, geldt dat markering ook is toegestaan via het plaatsen van een attendering op de erfafscheiding. Uit de attendering moet duidelijk blijken welke boom of welke bomen worden gekapt.

Aanwezigheid omgevingsvergunning

De vergunninghouder of degene die de rooi- kap- of snoeiwerkzaamheden uitvoert, moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Haarlem tonen.

Controle stadsecoloog

De stadsecoloog van de gemeente Haarlem heeft het recht bomen voor aanvang van de kap op aanwezigheid van nesten e.d. te (laten) controleren.



Geldigheid vergunning

De vergunning tot kappen kan op grond van artikel 8 van de Bomenverordening met toepassing van artikel 2.33, tweede lid, onder a en g van de Wabo worden ingetrokken, indien daarvan niet binnen maximaal 18 maanden na het onherroepelijk zijn van de vergunning volledig gebruik van is gemaakt.

Inwerkingtreding

Een omgevingsvergunning voor de activiteit kappen treedt niet in werking voordat gedurende de termijn dat tegen het besluit tot de vergunningverlening beroep kan worden ingediend. Indien tijdens deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt de vergunning niet in werking voordat op dit verzoek is beslist.

Natuurwet

De Wet natuurbescherming (hierna Wnb) verbiedt dat nesten of andere plaatsen voor voortplanting en verblijf van dieren die horen tot een beschermde inheemse soort, worden vernield, uitgehaald, weggenomen of verstoord (artikel 3.1 Wnb). Dit houdt onder andere in dat bomen met vogelnesten, of bomen in de nabijheid van bomen met vogelnesten niet mogen worden gekapt. Mocht dit toch nodig zijn, dan heeft u een ontheffing nodig van gedeputeerde staten. De Regionale uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord is hiervoor gemandateerd. Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met de mevrouw E Hin van Beheer en Beleid Openbare Ruimte (BBOR) van de gemeente Haarlem, bereikbaar op nummer 023-5115654. De Wet natuurbescherming (hierna Wnb) verbiedt dat nesten of andere plaatsen voor voortplanting en verblijf van dieren die horen tot een beschermde inheemse soort, worden vernield, uitgehaald, weggenomen of verstoord (artikel 3.1 Wnb). Dit houdt onder andere in dat bomen met vogelnesten, of bomen in de nabijheid van bomen met vogelnesten niet mogen worden gekapt. Mocht dit toch nodig zijn, dan heeft u een ontheffing nodig van gedeputeerde staten. De Regionale uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord is hiervoor gemandateerd. Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met de mevrouw E Hin van Beheer en Beleid Openbare Ruimte (BBOR) van de gemeente Haarlem, bereikbaar op nummer 023-5115654.

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hebben op 17 oktober 2022 een ontheffing Wnb afgegeven voor de huismus en de dwergvleermuis. De vergunninghouder is verplicht de in deze ontheffing opgenomen passende mitigerende en compenserende maatregelen te treffen voordat de gebouwen in gebruik mogen worden genomen.

Schade

Alle schade of vorderingen tot schadevergoeding, zowel van de gemeente Haarlem als derden, ontstaan als gevolg van het gebruikmaken van deze omgevingsvergunning, moeten op het eerste verzoek worden vergoed.

Herplant

Uiterlijk binnen acht weken voordat met de kap- en de bouwwerkzaamheden wordt gestart, moet een herplantplan voor goedkeuring bij de gemeente worden ingediend. Het herplantplan kan per post worden ingediend (ter attentie van de afdeling BBOR) of per mail via bbor@haarlem.nl. Dit herplantplan dient aangeven welke 4 bomen van de 1^e grootte (grote boom, waarvan de boomhoogte bij het eindbeeld meer dan 15 meter is), in de plantmaat minimaal 18-20, op welke



locatie op eigen terrein wordt herplant. Er mag niet worden gestart met de kap- en de bouwwerkzaamheden voordat het herplantplan door de gemeente is goedgekeurd.

De herplant dient binnen 12 maanden na afronding van de bouwwerkzaamheden overeenkomstig het herplantplan te zijn uitgevoerd. Hierbij moeten eventuele aanwijzingen van een toezichthouder van de gemeente Haarlem te worden opgevolgd.

Niet aangeslagen herplant dient binnen 12 maanden te worden vervangen.



BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit bouwen

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo niet voldoen aan de in artikel 2.10 van de Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Geldende bestemmingsplannen

De activiteiten vinden plaats in een gebied waarvoor de bestemmingsplannen “Slachthuisbuurt Zuidstrook”, “Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018”, “Reparatieplan B Haarlem 2019” en “Reparatieplan C Haarlem 2020” gelden.

Voor deze gronden geldt de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 4”. Ter plaatste van de Schipholweg gelden de maximum bouwhoogtes van 36 m, 11 m en geldt ter plaatste van J.J. Hamelinkstraat een maximum bouwhoogte van 10 m en een maximum goothoogte van 6 m.

t.a.v. bestemmingsplan “Slachthuisbuurt Zuidstrook” vastgesteld op 29-11-2012

het project is gelegen op de gronden aan de Schipholweg met de enkelbestemming “Kantoor” en “Verkeer”. Voor deze gronden geldt de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 4” met gebiedsaanduiding “wro-zone – wijzigingsgebied” ter plaatste van Schipholweg. De maximum toegestane bouwhoogtes bedraagt 36 meter en 11 meter. Ter plaatste van J.J. Hamelinkstraat bedraagt de maximum bouwhoogte 10 meter en de maximum goothoogte 6 meter.

het project is op het volgende punten in strijd met het bestemmingsplan:

- Artikel 7.1, onder a het gebruik van de bestemming “kantoor” naar wonen, commerciële voorzieningen, restaurant en parkeren;
- Artikel 7.1, onder b de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven. De maximale bouwhoogte van de aanvraag is 75,90 meter ter hoogte van Schipholweg;
- Artikel 13.2, onder c de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven. De maximale bouwhoogte van de aanvraag is 19,442 meter ter hoogte van J.J. Hamelinkstraat.

t.a.v. bestemmingsplan “Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018”

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken geldt dat in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein voor parkeer- of stallingsgelegenheid en laad- en losmogelijkheden overeenkomstig de ‘Beleidsregels parkeernormen 2015’.

Het project is in strijd met dit bestemmingsplan, omdat niet voldaan wordt aan de ‘Beleidsregels parkeernormen 2015’.



t.a.v. bestemmingsplan “Reparatieplan B Haarlem 2019”

Deze bestemmingsplannen zijn niet relevant voor het project omdat het project geen betrekking heeft op (woon)schepen, snippergroen of omzetting van zelfstandige woningen naar onzelfstandige woningen.

t.a.v. bestemmingsplan “Reparatieplan C Haarlem 2020”

Deze bestemmingsplannen zijn niet relevant voor het project omdat ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - herziening planregels 7' zijn, in aanvulling op de specifieke gebruiksregels van de in deze zone voorkomende bestemmingsplannen, de gronden, voor zover deze (mede) aangewend kunnen worden voor de functie Wonen, bedoeld voor een gebruik als woning naast de andere toegestane functies.

De aangevraagde activiteit is in strijd met het bestemmingsplan “Slachthuisbuurt Zuidstrook” en het bestemmingsplan “Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018”. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
- een Algemene Maatregel van Bestuur het mogelijk maakt om van het bestemmingsplan af te wijken;
- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van de beschikking een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Wij hebben de aangevraagde activiteit aan de hiervoor genoemde uitzonderingen getoetst. De resultaten van deze toetsing staan beschreven bij de overwegingen van de activiteit “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening”.

Welstand

Het project is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, de aanvraag is getoetst aan welstandscriteria zoals neergelegd in de Nota Ruimtelijke kwaliteit en aan de criteria uit het Stedenbouwkundig Plan van Eisen (SPVE) – Knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid.

Het advies van de commissie luidt als volgt:

“Akkoord, met voorwaarden

In de vergadering van 3 juni 2024 van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK) aanwezig zijn de architect, de ontwikkelaar en de procesmanager.

Het plan is eerder als collegiaal overleg behandeld in 2021 en is nu uitgewerkt tot een aanvraag omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit: het realiseren van een gebouwcomplex met commerciële functies, kantoren, restaurant en 243 woningen (deels sociale huur).

Het complex is gesitueerd aan het Spaarne en is opgedeeld in een gebouw noordelijk van de Paltsstraat/ J.J. Hamelinkstraat en een gebouw hier zuidelijk van, op de hoek met de Schipholweg. Het noordelijke gebouw heeft door de langgerekte, getrapte hoofdvorm van zes lagen een horizontaal karakter. De hoeken zijn afgerond. Er is gekozen voor een ingetogen kleurenpalet: de gevels zijn vrijwel geheel uitgevoerd in vurenhout (gezaagd); de plint is van zachtgrijs natuursteen; kozijnen en hekwerk antraciet; betonnen vloerelementen als wit accent. Na de vorige behandeling heeft de achterzijde meer aandacht gekregen, en zijn voor- en achterzijde meer als gelijkwaardig



beschouwd. Het hogere hoekgebouw is alzijdig vormgegeven en bestaat uit een samenstelling van woontorens, nadrukkelijk in het oog springende verticale hoogteaccenten. Het gebouw is 76 meter hoog, de maximaal toegestane hoogte. Op de zesde verdieping springt het gebouw ter plaatse van een horecagelegenheid terug en geeft een terras uitzicht op het Spaarne en de stad. In het hart van het gebouw komt een dakterras als gemeenschappelijke buitenruimte. Centraal in het gebouw komen twee parkeerliften. In de hoge plint van drie lagen komen commerciële functies. De afwerking is als volgt: rood metselwerk en natuursteen voor de plint; licht beton, rood en grijs plaatmateriaal, groene borstweringen en grijze plantenbakken. De kleuren rood en groen domineren het gebouw. De torens krijgen een kroonlijst: een gearticuleerde rand met holle golfjes van wit kunststof. De entrees zijn verbijzonderd door de diepe neggen schuine wanden te geven, waardoor optisch extra diepte ontstaat. Tussen de woningen komen plantenbakken met spankabels waar de klimplanten tegenaan kunnen gaan groeien. De beplanting zal via een speciaal beheersysteem door de VVE worden onderhouden.

Aan het plan lag het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) Knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid ten grondslag, en is inmiddels ingebed in een bredere context van het OV Knooppunt.

Beoordelingskader

De commissie adviseert op grond van de regels in het omgevingsplan die samenhangen met omgevingskwaliteit en de daaraan gekoppelde beleidsregels die zijn opgenomen in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (NRK), zijnde de gebiedsgerichte criteria voor Gebieden 1920-1960. Hiervoor geldt een consoliderend regime. Er spelen geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

Bevindingen

De commissie is enthousiast over het plan en complimenteert de architect met de zorgvuldige uitwerking. Zij kan akkoord gaan met het lagere gebouw. Wel wordt nog gevraagd in hoeverre het hout van het lagere gebouw vergrijsd. De architect geeft aan dat dat bij dit vurenhout niet het geval is. Over de uitwerking van het hoge gebouw met de torens is er lof. Ondanks het forse volume ogen de torens door de afronding vriendelijk. Zij is blij dat de torens elk een gewenst herkenbare beëindiging krijgen, al is de vraag of de rand herkenbaarder kan door deze te verbreden en er meer dieptewerking ontstaat. Een andere verbetering ten opzichte van het eerder gepresenteerde ontwerp is het restaurant, dat niet meer het zwevend volume is, maar beter geïntegreerd in de toren. Over het groen waren bij de eerdere planbehandeling zorgen geuit over de realistische uitvoering, maar dit lijkt nu goed uitgedacht. De commissie geeft aan nog de details van het gebouwcomplex te gaan bekijken.

In het kader van goede omgevingskwaliteit adviseert de commissie op grond van het bovenstaande om akkoord te gaan, op voorwaarde dat zij het positieve advies van de stadsarchitect te zien krijgt”.

Het positief advies van de stadsarchitect is ontvangen door de commissie. Wij nemen het advies over. Het project is niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden hebben, onder het stellen van voorwaarden, aannemelijk gemaakt dat het project voldoet aan het Bouwbesluit 2012.



Bouwverordening

Bodem

Op basis van het ingediende, door een gecertificeerd bureau opgestelde, bodemonderzoeksrapport hebben wij het vermoeden dat er ter plaatse van het bouwwerk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Uitgestelde inwerkingtreding (artikel 6.2c, eerste lid, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) is daarom aan de orde. Het bevoegd gezag Wet bodembescherming is, onder voorwaarden, akkoord met het afgeven van de omgevingsvergunning.

Overige voorschriften

De activiteit voldoet aan de overige voorschriften uit de Bouwverordening Haarlem 2020.

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op de “**activiteit bouwen**” zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.



Activiteit “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening”

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo, niet voldoet aan de in artikel 2.12 van de Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Strijdigheden

De aangevraagde activiteit is in strijd met het bestemmingsplan “Slachthuisbuurt Zuidstrook” en het bestemmingsplan “Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018”.

Buitenplanse afwijkmogelijkheid

Het is mogelijk om van het bestemmingsplan “Slachthuisbuurt Zuidstrook” en van het bestemmingsplan “Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018” af te wijken als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, van de Wabo).

De project is voor advies voorgelegd aan de afdeling Omgevingsbeleid, team Stedenbouw en planologie. Het advies luidt als volgt:

Stedenbouwkundige beoordeling Schipholweg 1 en Hamelinkstraat

Op beide projecten is het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPVE) Haarlem Nieuw-Zuid van toepassing. In het SPVE zijn eisen opgenomen ten aanzien van zowel volume en uitstraling, omgevingskwaliteit, programma als landschappelijke inpassing. Aan beide projecten is een supervisieteam verbonden dat advies heeft uitgebracht over de ruimtelijke kwaliteit op basis van hetzelfde SPVE. Op grond van eerdere advisering van het supervisieteam zijn de plannen op een aantal punten gewijzigd in de loop van het proces. Het advies van het supervisieteam over de projecten is positief.

Stedenbouw:

Schipholweg 1

Dit project omvat de huidige Bruynzeellocatie op de kop van de Schipholweg en het Spaarne.

Hoogte en volume

Het gebouw bestaat uit een begeleidende bouwstrook van zes tot acht bouwlagen met daarop een drietal torens. Het principe van een lange strook als voortzetting van de bouwstroken aan de oostkant langs de Schipholweg, sluit aan bij de opzet van het SPVE. De torens op de bouwstrook markeren het einde van de Schipholweg, de overgang naar het Spaarne en bakenen de toekomstige dynamische plek in de stad af. De combinatie van een strook met daarop meerdere torens past binnen het kader van het SPVE.

De torens zijn respectievelijk van oost naar west 47, en 75,9 en 55 meter hoog. In het SPVE is een maximaal aantal lagen aangegeven met als maximale hoogte 76 meter. De torens blijven wat betreft het aantal verdiepingen binnen de kaders van het SPVE. Met een maximale hoogte van 75,9 meter blijft de hoogste toren binnen de maximaal aangegeven 76 meter. De laatste maximale maat is een maat die voortkomt uit de Nota Haarlemse Hoogbouwprincipes die daarin als plafond van de stad



wordt aangemerkt. De nieuwbouw blijft daarmee binnen het plafond van de stad en wordt tegelijkertijd het hoogste gemeente woon-werkgebouw van de stad.

Het volume wijkt duidelijk af van veel gangbare projecten in de stad. Deze afwijking geeft invulling aan de vastgestelde ambitie om van de kop van de Schipholweg een plek te maken met een hoogstedelijke uitstraling. Hiertoe dragen naast de hoogte en verdichting, een gemengd programma en een HOV-Hub bij.

Massaopbouw

In het SPVE is opzet van de massaopbouw van het gebouw gespecificeerd als een driedeling met onderbouw en plint en bovenbouw met beëindiging. De onderbouw vormt de bouwstrook waar de plint deel van uitmaakt, waarbij de torens de bovenbouw vormen en zijn voorzien van een zichtbare beëindiging. Voorliggend plan past in deze opzet. De opzet is helder afleesbaar en de volumedelen zijn goed van elkaar te onderscheiden. De torens worden door een lichte insprong met overstek en een gevelkroon beëindigd.

Plint en schaal

Het gebouw vormt een grote schaa sprong ten opzichte van zowel de bestaande oude bebouwing alsook ten opzichte van de recent opgeleverde nieuwbouwprojecten langs de Schipholweg. Dat geldt met name voor de hoogte van de torens. Het is daarom belangrijk dat de menselijke (en daarmee ook Haarlemse) schaal terugkomt in de onderbouw van het gebouw. In het SPVE is dit principe omschreven in de vorm van een dubbele royale plint langs Schipholweg en Spaarne, duidelijk afleesbare entrees en verfijnde detaillering in de onderbouw. Voorliggend plan voldoet aan de gestelde eisen van het SPVE. Er is sprake van een dubbele hoge plint langs Schipholweg en Spaarne, die bovendien goed de hoek wordt omgezet richting Hamelinkstraat. Daarmee ontstaat een prettige begeleiding van het aangelegen maaiveld met een stedelijke uitstraling die ook 's avonds de plek verlevendigt. De onderbouw onderscheidt zich voldoende van de bovenbouw met torens in afwijkende details zodat de onderbouw goed afleesbaar is als begeleidend onderdeel van het gebouw op het lagere schaalniveau. Entrees tot het woondeel en entrees tot plintfuncties zijn goed gepositioneerd, herkenbaar en voldoende in aantal zodat de onderbouw een toegankelijk en openbaar karakter krijgt.

Stedelijk landschap

Het plan speelt als onderdeel van het toekomstige stadssilhouet een belangrijke rol in het stedelijk landschap. Vanaf meerdere lange lijnen worden de torens zichtbaar. De zichten zijn meegenomen in het SPVE en het plan vormt hier de invulling van. Daarmee neemt het plan stedenbouwkundig een plek in op meerdere schaalniveaus tegelijk, maar zeker ook op het schaalniveau van de stad als geheel. De keuze voor hoogbouw op deze plek, komt mede voort uit de zichtbaarheid op een logische plek in de stad, langs een invalsweg op een kruispunt van verschillende structuren en als markant onderdeel van een hoogstedelijk deel van de stad.

Integratie mobiliteitshub

In het SPVE is aangekondigd dat ergens in het plangebied tussen Schipholweg en de overzijde tot aan het sportpark een mobiliteitshub in de vorm van een busstation komt. Ten tijde van het ontwerpen aan voorliggend plan werden langzaam de definitieve plek en de eerste contouren van het busstation zichtbaar. Inmiddels is er een stedenbouwkundig plan voor het mobiliteitshub Haarlem Nieuw-Zuid



vastgesteld. Voorliggend plan voegt zich goed in de contouren van de mobiliteitshub en maakt in de toekomst deel uit van een dynamische pleinruimte waaraan een busstation wordt gerealiseerd. De hoge plinten, details in de onderbouw en het toekomstige programma dragen bij aan de uitstraling van de mobiliteitshub.

Parkeeroplossingen

Het parkeren is opgelost binnen de kavelgrenzen. In dit geval betekent dat, dat het parkeren in het gebouw is opgelost. Dat geldt zowel voor fietsparkeren als voor autoparkeren. Beide vormen van parkeren zijn netjes opgelost in de kern van het gebouw, waarbij de toegangen tot de parkeervormen via de plint van de achtergevel bereikbaar zijn. Hierdoor vinden er aan de voorzijde van het gebouw geen fiets- en autoverkeersstromen plaats, waardoor een goede integratie plaatsvindt met de pleinruimte die nodig is voor het goed laten functioneren van de mobiliteitshub.

Buitenruimte

Het gebouw kent buitenruimten in de vorm van doorlopende balkons als ringen rond het gebouw. Het SPVE stelt nadere eisen aan buitenruimten. Buitenruimten maken deel uit van de gevelopbouw en zijn nooit los aan de gevel geplakt. De diepte voor rondom doorlopende balkons is maximaal 1,5 meter. De doorlopende balkons in voorliggende plan maken zichtbaar deel uit van de gevelopbouw en zijn niet los op de gevel geplakt. De balkons meten 1,65 meter vanuit de gevel. Dit betreft een afwijking van de maximale maat zoals gegeven in het SPVE. Gezien het beperkte ruimtelijk effect van deze overschrijding (de binnenmaat is wel 1,5 meter) en het feit dat de balkons structureel onderdeel uitmaken van de expressie van de gevel, is een kleine overschrijding zoals in de plannen aangegeven stedenbouwkundig akkoord. Dit akkoord is mede gebaseerd op het positieve advies van het supervisieteam dat eerder over de plannen heeft geadviseerd.

Bezonnig

Met hoogbouw komt ook schaduw. Het volume met de hoge torens zorgt op delen van de dag voor een slechtere bezonnig van de achtergelegen buurt en het zusterproject aan de Hamelinkstraat. Hoe verder van het gebouw, des te minder effect heeft het te ontwikkelen volume. In het SPVE zijn eisen opgenomen ten opzichte van bezonnig, die ook in de Hoogbouw Effect Rapportage (HER) een bod komen. De gemeente maakt voor de projecten in Haarlem Nieuw-Zuid gebruik van de zogenaamde lichte TNO-normen. Het hanteren van de lichte normen is gangbaar voor ontwikkelingen binnen stedelijk gebied. De normen gaan uit van minimaal twee bezonningsuren per dag gedurende 8 maanden (19 feb - 21 okt). Het SPVE geeft aanvullend aan dat de norm niet alleen geldt voor bestaande bebouwing maar ook voor de nieuwbouw zelf.

Afgaande op bezonningsstudies, wordt geconcludeerd dat er weliswaar sprake is van een matige bezonnig op delen van de achterliggende bebouwing en deze op sommige plekken een kritische grens nadert, maar binnen de gestelde norm blijft. Het verminderen van bezonnig in het achtergelegen gebied is het gevolg van een afweging tussen verdichting en het creëren van een uniek stedelijk brandpunt langs de Schipholweg enerzijds en de leefbaarheid van de bestaande slachthuisbuurt aan de noordzijde van het projectgebied. De effecten van een verminderde bezonnig worden hierbij deels gecompenseerd door de nabijheid van een gemengd stedelijk milieu met nieuwe openbare functies na realisatie van het project en een verbeterde regionale OV-bereikbaarheid ten opzichte van de huidige situatie. Los hiervan wordt nog onderzocht of het



mogelijk is een extra doorbraak te maken richting Slachthuisbuurt om de bereikbaarheid en nabijheid van voornoemde nieuwe voorzieningen verder te verbeteren.

Windhinder

De hoogbouw zorgt op sommige plekken rond het gebouw voor een matig windklimaat. In de loop van het proces is het plan een aantal keer aangepast om beter te anticiperen op het windklimaat. Zo zijn de torens en het gebouw zelf afgerond en zijn de torens licht verplaatst. Desalniettemin is het haast onvermijdelijk dat rond een hoogbouwproject van deze schaal op plekken een matig windklimaat ontstaat. Het windklimaat is in het SPVE meegenomen als toetsingsgrond. Als eis is meegegeven dat windonderzoek wordt uitgevoerd en aan de NEN-1800-norm wordt getoetst. Ook deze toets maakt onderdeel uit van voornoemde HER, maar wordt vast meegenomen in voorliggende beoordeling. De conclusie uit het windonderzoek is met name voor de integratie van het gebouw met de mobiliteitshub van belang omdat vanuit de mobiliteitshub een verblijfsfunctie uitgaat in de openbare ruimte anders dan doorlopen of slenteren alleen. Op grond van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat er voldoende plekken rond het gebouw ontstaan voor een verblijfsfunctie en er geen fietspaden in de slechtere windhindergedeelten liggen. Het lukt niet helemaal windhinder uit te sluiten. Dit komt met name voort uit de vrije ligging van het project ten opzichte van de open sportvelden en het Spaarne in combinatie met de heersende windrichting uit zuidwest. Er is geconcludeerd dat een aantal bomen nodig is als windbreker om voldoende kwaliteit aan de plekken rond het gebouw te geven. Deze behoefte is meegenomen als eis in de uitwerking van het SP Mobiliteitshub Haarlem Nieuw-Zuid en wordt momenteel nader uitgewerkt in het landschapsontwerp als onderlegger voor een herinrichtingsplan voor de buitenruimte.

Hamelinkstraat

Dit project omvat een sociaal woongebouw in de Hamelinkstraat achter de Schipholweg. Het betreft een grotendeels houten woongebouw waarvan de woningen door Elan als sociale woningen verhuurd zullen worden. Het woongebouw bestaat uit een galerijopzet met een centrale ingang. De galerijen bevinden zich aan de achterzijde van het gebouw aan de noordkant.

Hoogte en volume

Het gebouw is maximaal zes lagen hoog en loopt in oostelijke richting af naar vier lagen. De hoogte en het volume passen binnen de kaders van het SPVE. De overgang naar vier lagen in oostelijke richting maakt een soepele overgang mogelijk naar de in aanbouw zijnde laagbouw die in tweede lijn wordt gerealiseerd door Elan Wonen. De hoogte van het gebouw wordt op grond van het SPVE beperkt vanwege de ligging in de tweede lijn richting bestaande oudbouw. De tussenschaal tussen hoogbouw en laagbouw die ontstaat markeert de overgang tussen de grootschalige wereld van de Schipholweg en de kleinschalige wereld van de bestaande achterliggende Slachthuisbuurt.

Massaopbouw

De massa is opgebouwd in de vorm van een strook als onderdeel van een bouwblok. Het betreft een eenduidig gebouw met een aftrapping in massa. Deze opbouw van de massa is voorzien en mogelijk op basis van het SPVE.

Plint en schaal

Het betreft een woongebouw waarvan in het SPVE is vastgelegd dat er een goede woonplint van één laag moet komen. Daaraan voldoet het gebouw. Ondanks de centrale entree en de galerijopzet is



gekozen om de woningen op de begane grond direct via het aanliggend maaiveld te ontsluiten. Hierdoor ontstaat een sterke binding vanuit de plint met de aanliggende Hamelinkstraat en ook de pleinruimte tussen het plandeel aan de Schipholweg 1 en de nieuwbouw direct ten Oosten van Elan Wonen. De galerijen aan de achterkant worden op langere lijnen langs het Spaarne zichtbaar. Er is daarom extra aandacht besteed aan zaken als materialisering en aanlichting waardoor de aanblik van een 'standaard galerijflat' wordt vermeden. Een bijzonderheid vormen de doorbraken in de plint bedoeld om de parkeergarage en de centrale entree te bereiken. De laatste doorbraak kan in de toekomst tevens worden aangesloten op een nieuwe route voor langzaam verkeer richting Slachthuisbuurt om de nieuwe voorzieningen vanuit de buurt beter bereikbaar te maken. Op dit punt is het plan duidelijk toegerust op de toekomstige situatie.

Parkeeroplossingen

Het parkeren wordt opgelost in een ondergrondse parkeergarage en deels op maaiveld in de Hamelinkstraat waarvoor voldoende ruimte voorhanden is. De toegang tot het parkeren is helder en net ingepast en vormt geen inbreuk op de werking van de plint of de uitstraling van het gebouw.

Bezinning

De bezinning is op delen van het gebouw matig, maar blijft binnen de gestelde lichte TNO-normen die in het SPVE zijn benoemd als toetsingskader. De eerder genoemde compensatie in ruimtelijke kwaliteit op grond van de nabijheid van nieuwe voorzieningen en een verbeterde bereikbaarheid, gaan bij uitstek op voor de toekomstige bewoners van dit plandeel.

Conclusie stedenbouwkundig advies (Stedenbouwkundig)

Er volgt een positief stedenbouwkundig advies op beide deelprojecten. De afwijkingen ten opzichte van het SPVE Haarlem Nieuw-Zuid zijn ondergeschikt en als onderdeel van de uitwerkingen acceptabel.

Planologie:

De onderliggende aanvraag sluit goed aan op de beleidsambities van de gemeente voor Haarlem Nieuw-Zuid. Het voegt een aantrekkelijk woonconcept toe op een belangrijke plek langs de Schipholweg 1 en voorziet in sociale woningbouw aan de Hamelinkstraat. Deze woningen zijn hard nodig in Haarlem. Voor wat betreft het woonprogramma voldoet het plan aan de maatwerkafspraken die anterieur zijn vastgelegd.

Bovendien voegt het plan werkgelegenheid en voorzieningen toe op een strategische plek waar de bestaande bewoners, de toekomstige bewoners en reizigers van profiteren. Het plan voegt 5.691m² niet-woonprogramma toe en sluit kwalitatief goed aan op het Ambitiedocument Nieuw Zuid. De voorzieningen zijn ook nodig gezien de groei van de stad. De kantoren op de verdieping dragen bij aan de beleidsambities van de gemeente om kennisintensieve werkgelegenheid aan te trekken. De plint is grotendeels actief, met name aan de meeste openbare zijde aan de Schipholweg. Het plan maakt geen (grootschalige) detailhandel mogelijk. Dit is ook ongewenst voor deze locatie. Een supermarkt is hier uitgesloten. Kleinschalige detailhandel is mogelijk conform de aanvraag.

De ligging aan het toekomstige plein met OV-knooppunt maakt dit een belangrijke plek voor de stad waar levendigheid noodzakelijk is voor het slagen ervan, ook in het belang van een veilige omgeving. De functies in de plint en op de verdiepingen voegen die levendigheid toe in samenspel met het OV-knooppunt. We verwachten dat ook dat het gebouw een belangrijke bijdrage gaat leveren aan het beoogde interactiemilieu bij Nieuw-Zuid en het toekomstige functioneren van het OV-knooppunt.



Het plan voldoet aan het Haarlemse beleid, uitgewerkt in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Ook voldoet deze binnenstedelijke ontwikkeling aan het landelijke en provinciale beleid. Het advies is om die reden positief.

Landschap:

Relatie ontwerp met toekomstige OV Hub & herinrichting Schipholweg

Onderdeel van de ruimtelijke afweging is de aansluiting van het gebouw op zijn omgeving. Voor de omgeving van de gebouwen is een compleet VO inrichtingsplan openbare ruimte aangeleverd. Het functioneren van het gebouw in zijn omgeving kan hierop beoordeeld worden. Het is opdrachtgever vooraf duidelijk gemaakt dat delen van het plan zullen veranderen als gevolg van de planvorming rond de toekomstige OV Hub en de herinrichting van de Schipholweg. De begrenzing hiervan is indicatief op de tekening Voorlopig Ontwerp aangegeven, en dient nog in detail uitgewerkt te worden. Veranderingen zijn bijvoorbeeld de situering van de aansluiting Hamelinkstraat en pocket park (worden omgedraaid) en de beschikbare `plein`ruimte aan de zuidzijde van het gebouw. Dit betekent dat het plan zoals het voorligt slechts deels op deze wijze zal worden uitgevoerd.

Verblijfskwaliteit

De openbaar toegankelijke ruimte wordt vormgegeven als groene stedelijke ruimte. Rond de gebouwen is voldoende ruimte aanwezig om prettig te verblijven. De ruimtes zijn zo veel mogelijk groen aangekleed en goed toegankelijk. Langs de Schipholweg is de pleinruimte groen afgeschermd van het doorgaande verkeer. Aansluitend op de voorzieningenplint in het gebouw Schipholweg is er ruimte voor lounge en lunchplekken. De ruime uitloop wordt ervaren als een voortzetting van de plint.

Het pocket park aan de Hamelinkstraat is ingericht op spelen en verblijf. Het groen heeft hier een hoge gebruikswaarde, conform de ambities in het SPvE.

Langs de Hamelinkstraat ten noorden van het gebouw Schipholweg 1 wordt voldoende ruimte aangehouden tussen geparkeerde auto's en de woningen op de begane grond. De hoeveelheid groen is hier beperkt. In de DO fase dient onderzocht te worden of hier sterker vergroend kan worden.

Mobiliteit

In de verblijfsruimtes is een hoofdrol weggelegd voor voetgangers en fietsers. Auto's ontsluiten het gebouw aan de achterzijde. De Hamelinkstraat is hierdoor 'steniger' dan het verblijfsgebied, dat groener is ingericht. In het plan worden voldoende en toegankelijke auto- en fietsparkeerplaatsen gerealiseerd, zowel voor bewoners als voor bezoekers. Dit is overeenkomstig het SPvE.

Klimaatadaptatie

Op de planlocatie is geen oppervlaktewater aanwezig. Ten opzichte van de huidige situatie is er een (beperkte) toename van de verharding in het plan. In dit geval is in het kader van de Keur en het compensatiebeleid geen watercompensatie nodig.

Regenwater wordt op de dakvlakken opgevangen en gescheiden afgevoerd. Onder de parkeercarrousel is een buffervat van voldoende capaciteit aanwezig, waardoor het water vertraagd op het gemeenteroel kan afvoeren. Er is daarnaast veel aandacht voor het inrichten van de buitenruimtes van de nieuw te realiseren gebouwen met groen, waardoor het water rechtstreeks in groenvlakken kan infiltreren. De groenvlakken gaan hittestress tegen. Dit is overeenkomstig het SPvE.



Bomenbalans

Ten behoeve van de planontwikkeling worden 3 bomen in openbare ruimte gekapt. Ten behoeve van de planontwikkeling worden 5 bomen op eigen terrein gekapt. Voor deze bomen geldt geen kapvergunningplicht.

Er worden in totaal 17 nieuwe bomen beplant in het plan. Er is sprake van een positieve bomenbalans. Daarnaast worden in de groenvlakken kleinere (meerstammige) bomen geplant, en struiken. Deze extra bomen zorgen voor (extra) verkoeling, schaduw en gaan windhinder tegen.

Wet natuurbeheer

Op de planlocatie is in de huidige situatie fourageergebied voor vleermuizen aanwezig, en leefgebied inclusief nesten huismus. Voor de sloop van de bebouwing is een ontheffing nodig van de Wet natuurbescherming in combinatie met passende mitigerende en compenserende maatregelen. Op 22 maart 2022 is de ontheffing Wnb aangevraagd voor huismus en dwergvleermuis. Gedeputeerde staten van de provincie Noord-Holland heeft de ontheffing op 17 oktober 2022 verleend, met daarin opgenomen passende mitigerende en compenserende maatregelen.

Het betreft zowel maatregelen aan de gevel van het complex aan de Hamelinkstraat, als maatregelen op de (groene) daken van het complex Schipholweg 1. In het DO voor deze ontwikkeling dient dit te worden meegenomen.

Groene gevels en daken

Het plan kent zowel groene gevels als groene daken. De groene gevels maken onderdeel uit van het aanzicht van het gebouw en zijn met zorg vormgegeven. Zo is het onderhoud meegenomen in het ontwerp. Een deel van de daken is toegankelijk en (groen) ingericht op verblijf. Collectief gebruik van het dakvlak en groene daken en gevels zijn passend binnen het SPVE.

Conclusie stedenbouwkundig advies (Landschappelijk)

Er volgt een positief landschappelijk advies op beide deelprojecten. Het plan sluit in hoofdlijnen aan op het SPVE Haarlem Nieuw-Zuid. In de uitwerking zal een nadere afstemming met de planontwikkeling rond de OV Hub moeten plaatsvinden om tot een definitief DO te kunnen komen. Dit staat het verlenen van de omgevingsvergunning niet in de weg.

Aanvullende advies van de afdeling Omgevingsbeleid, team Stedenbouw en planologie op de definitief DO d.d. 23 mei 2024:

Het project is gewijzigd op de wijze waarop de beëindiging van de gevel tot stand is gekomen. Hierover is eerder gesproken binnen het Kwaliteitsteam Haarlem Nieuw-Zuid en is afgestemd met de stadsarchitect. Conclusie was en is dat de doorgevoerde wijziging akkoord is omdat deze zowel de vanuit het SPVE gewenste beëindiging van de torengesels accentueert alsmede een aantal technische ruimten aan het zicht onttrekt waardoor het silhouet op de langere lijnen in en om de stad aan helderheid en afleesbaarheid wint. Al eerder doorgevoerde wijzigingen op de hoek Paltstraat/Hamelinkstraat van buurthuiskamer naar bezoekersfietsenstalling zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt een verslechtering van het plintgebruik, maar komen voort uit de door de gemeente aangescherpte parkeernorm die ook effect heeft op het aantal te stallen fietsen in het gebouw.

De overige wijzigingen betreffen lichte wijzigingen met (beperkt) effect op de beeldkwaliteit – dit ter beoordeling van de Commissie Omgevingskwaliteit. Op grond hiervan volgt een positief stedenbouwkundig advies.



Toets parkeren

De project is voor advies voorgelegd aan de afdeling Beheer en Beleid Openbare Ruimte (BBOR). Het advies luidt als volgt:

“Op 26-6-2023 is er een advies uitgebracht door Verkeer en op 22-11-2023 is er een reactie op het advies toegevoegd. Waar in de aanvrager puntsgewijs reageert op het advies.

Vervolgens is er op 22-11-2023 is er een reactie opgesteld op de reactie van de aanvrager. Meerdere punten in dit advies zijn nog niet beantwoord of gewijzigd.

Gevraagd word om te reageren op het volgende:

Bezoekersfietsen Hamelinkstraat:

De vraag heeft betrekking op de toegankelijkheid van de fietsenstalling voor bezoekers. Hoe komen ze binnen komen, aangezien deze met een deur is afgesloten. Moeten zij eerst aanbellen voordat zij met de fiets naar binnen kunnen?

Bezoekersfietsen niet-woonfuncties:

In het rapport van Goudappel wordt geadviseerd om 70 fietsparkeervervoorziening van de 128 fietsparkeerbehoefte in de openbare ruimte aan te leggen. Dit onderbouwen ze door aan te geven dat er een deel van de fietsers de fiets in de fietsenstalling van de OV-hub zullen parkeren, omdat zij met het OV verder reizen. Nu is de vraag of de OV-hub bij realisatie van dit plan beschikbaar/gerealiseerd is. Naar verwachting is de realisatie van de OV-hub met de bijbehorend fietsenstalling in 2028 afgerond.

Onderbouwing dient aangevuld te worden met een tijdelijke tussen oplossing voor de resterend fietsparkeerbehoefte van 58, totdat de stalling bij de hub gerealiseerd is.

Of kan de initiatiefnemer aantonen dat het plan parallel gaat lopen met de ontwikkeling van de OV-hub.

Voorgestelde locaties voor het realiseren van fietsenstalling in de openbare zijn akkoord.

Definitieve advies volgt na reactie op bovenstaande punten”.

Het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Op basis van de goede ruimtelijke onderbouwing hebben wij geconcludeerd dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De goede ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van dit besluit.

De omgevingsvergunning kan, gelet op artikel 2.10, lid 2 en 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo, op deze grond wel worden verleend.

Wet luchtvaart en Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Het project is gesitueerd op gronden waar het Luchthavenindelingbesluit Schiphol geldt. De maximaal toegestane toetshoogten wordt door het project overschreden.

Voor de activiteit “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening” is een verklaring van geen bezwaar nodig van de Minister van Infrastructuur en Waterstaat (artikel 8.9, derde lid, van de Wet luchtvaart).



Op 20 december 2022 heeft het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat een verklaring van geen bezwaar afgegeven kenmerk LU_WL_2022_10004 / 6985685. Deze verklaring van geen bezwaar maakt onderdeel uit van dit besluit.

OVERWEGINGEN NAAR AANLEIDING VAN DE UITGEBRACHTE ADVIEZEN

De adviezen zijn over het algemeen deugdelijk gemotiveerd. Daarnaast zijn de adviezen deugdelijk tot stand gekomen. Ten aanzien van een drietal onderwerpen behoeven de uitgebrachte adviezen aanvulling. Het college neemt daarom onder aanvulling met onderstaande motivering de adviezen over.

Aantal te kappen en te herplanten bomen

In het advies van de afdeling OMB wordt gesproken over het kappen van 3 bomen in de openbare ruimte en het kappen van 5 particuliere bomen. Aansluitend wordt daarbij gesproken over een herplant van 17 bomen. De aanvraag heeft echter alleen betrekking op het kappen van particuliere bomen. De overige bomen staan op gemeentegrond en een eventuele kap en herplant van deze bomen dient door of namens het college te worden aangevraagd.

Daarbij had de aanvraag oorspronkelijk betrekking op vijf bomen, maar is dit aantal teruggebracht naar vier. De vergunning ziet daarmee ook toe op de kap en aansluitend de herplant van vier bomen.

Parkeren beperkt in de openbare ruimte toegestaan

Ten aanzien van het parkeren overweegt het college het volgende. De laatst ingediende tekeningen zijn ingediend op 16 april 2024. Op dat moment was de Nota parkeernormen in werking getreden. Deze Nota parkeernormen is daarom inhoudelijk toegepast op de nu voorliggende aanvraag.

Op basis van de Nota Parkeernormen moet worden voorzien in voldoende fietsparkeerplaatsen en autoparkeerplaatsen, zowel voor de bewoners en medewerkers als voor de bezoekers. Uitgangspunt is daarbij dat alle voorzieningen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd. Het college vindt het belangrijk dat aan de parkeernorm wordt voldaan. Dit is dan ook een belangrijke eis.

Het college is genuanceerder over het aanbrengen van parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze locatie bevindt zich direct naast een toekomstige OV-hub. Een deel van de voorzieningen in het gebouw aan de Schipholweg richt zich dan ook op de passanten die gebruik maken van deze hub. Het is ook gebruikelijk dat er voor gebruikers van een grotere mobiliteitshub voorzieningen voor de passanten zijn. Voor deze groep bezoekers ligt het meer voor de hand om fietsparkeerplekken in fietsenstallingen bij de OVhub te realiseren.

Voor een deel van de overige bezoekers geldt dat het onwaarschijnlijk is dat zij gebruik gaan maken van een afgesloten fietsenstalling. Daardoor kan de kans ontstaan dat fietsen in de openbare ruimte worden geplaatst. Om dit te ondervangen, verdient het aanbeveling de fietsenstallingen voor een deel van de bezoekers in openbaar toegankelijke ruimte te realiseren. Het bouwplan voorziet hierin.

Voor de autoparkeerplaatsen zal gebruik worden gemaakt van een parkeercarrousel. Deze parkeercarrousel richt zich op de bewoners, medewerkers en een deel van de bezoekers van



Schipholweg 1. In theorie kunnen hierin ook plekken voor incidentele bezoekers worden opgenomen. Tegelijkertijd leert de ervaring dat incidentele bezoekers geen gebruik maken van een dergelijke carrousel, maar hun auto op de eerst beschikbare plek in de openbare ruimte plaatsen. Omdat hier geen sprake is van gereguleerd gebied, kunnen wij dit ook niet voorkomen. Wij vinden het in dit specifieke geval daarom aanvaardbaar dat de incidentele bezoekers hun auto in de openbare ruimte plaatsen. Blijkens de parkeerbalans gaat het daarbij om 8-10 plaatsen, terwijl 16 parkeerplekken beschikbaar zijn. Deze parkeerplaatsen zullen voor iedereen bruikbaar zijn, dus niet alleen voor de bezoekers van deze ontwikkeling.

Hiermee is naar het oordeel van het college goed onderbouwd dat een beperkt deel van de parkeerplaatsen niet op eigen terrein wordt voorzien, maar in plaats daarvan in de openbare ruimte .

Tijdelijke fietsparkeerplaatsen

Voor de 70 fietsparkeerplaatsen in de OV-hub merken wij op dat deze volgens de planning gerealiseerd zijn op het moment dat het gebouw Schipholweg 1 in werking is getreden. Dat neemt niet weg dat het mogelijk is dat dit niet het geval is. Het ingediende bouwplan voorziet dan in het realiseren van deze 70 parkeerplekken op een andere plaats in de openbare ruimte. Het college stemt ermee in dat deze 70 parkeerplaatsen op de in de omgevingsvergunning aangeduide plek worden gerealiseerd. Zodra de fietsparkeerplekken in de OV-hub gereed zijn, mogen deze 70 fietsparkeerplekken worden opgeheven. Dit is geregeld middels een voorwaarde aan deze vergunning.

BEOORDELING VAN DE INGEDIENDE ZIENSWIJZEN

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn zienswijzen ingediend. De indiener van de aanvraag heeft op deze zienswijzen gereageerd.

Wij hebben de ingediende zienswijzen beoordeeld. Na afweging van alle betrokken belangen en na deze beoordeling, zijn wij van mening dat aan het belang dat is gediend met dit bouwplan, een doorslaggevend belang moet worden toegekend. Wij zijn daarom bereid medewerking te verlenen aan het bouwplan. Voor de inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen verwijzen wij naar de zienswijzennota, welke als bijlage bij deze omgevingsvergunning is gevoegd.

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, zijn er ten aanzien van de **“activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening”** geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.



Activiteit “Kappen”

INLEIDING

De omgevingsvergunning voor de activiteit kappen moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.2, lid 1, onder g van de Wabo niet voldoet aan de voorschriften uit de Bomenverordening Haarlem. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

De activiteit kappen is voorgelegd aan de afdeling Beheer en Beleid Openbare Ruimte en is getoetst aan de voorschriften uit de Bomenverordening Haarlem en aan het Stedenbouwkundig Programma van Eisen knooppunt Haarlem Nieuw Zuid (SPvE knooppunt HNZ). Samengevat luidt het advies als volgt:

“De aanvraag betreft het kappen van een 4 tal bomen staande bij de J.J. Hamelinkstraat te Haarlem. Boom 54 (Californische cypres), stamdiameter naar verwachting ca 20cm (niet meer aanezig)

Boom 56 (Californische cypres), stamdiameter 44cm

Boom 58 (Californische cypres), stamdiameter 29cm

Boom 59 (kronkelwilg), stamdiameter 29cm

Gemeente Haarlem wil de woningbouw versnellen en binnenstedelijk verdichten in vooral de ontwikkel-zones in de stad, met een combinatie van wonen, werken en recreëren. Het streven is om 10.000 woningen erbij te bouwen, uiterlijk in 2030. Daarom werkt de gemeente mee aan een plan voor Schipholweg 1 dat de leefbaarheid vergroot en Haarlem oost en Schalkwijk verbindt met de stad. Initiatiefnemer O.C. Spaarne 1 V.O.F. sloopt het bestaande kantoorgebouw dat nu grotendeels leeg staat. Er komt nieuwbouw voor in de plaats met ruimte voor voorzieningen en waarbij de woonfunctie de overhand heeft. Elan Wonen wil haar bezit aan de noordzijde van de J.J. Hamelinkstraat (nummers 17 t/m 45) laten vernieuwen. Zij brengt daarom grond in, in het project en Kenmerk: 2022/1488828 3/10 neemt de sociale huurwoningen af. Voor dit plan is in juni 2020 een startnotitie vastgesteld door de gemeenteraad. In juli 2021 is het Stedenbouwkundig Programma van Eisen knooppunt Haarlem Nieuw Zuid (SPvE knooppunt HNZ) vastgesteld waar de ontwikkeling deel van uit maakt. Het uiteindelijke resultaat is het realiseren van 243 woningen, circa 6.000 m² commerciële functies en een bijpassende inrichting van de openbare ruimte.

De te kappen bomen staan in het geprojecteerde bebouwd gebied en bouwplaats inrichting.

De aanvrager heeft ten behoeve van de ontwikkeling een boominventarisatie laten opstellen,

Groenadvies Amsterdam bv 2018. De conditie van de bomen zijn redelijk en hebben een toekomstverwachting van 10 tot meer dan 25 jaar. Ook is gekeken naar de verplantbaarheid van de bomen. Het onderzoek concludeert dat de bomen niet te verplanten zijn.

Bomen worden niet onnodig gekapt of gesnoeid. De bomen staan in de achtertuin van de percelen. Meerdere percelen hebben zicht op de bomen. Aan de bomen zijn geen extra waarden toe te kennen ten aanzien van natuur- en milieuwwaarden, landschappelijke waarde, cultuurhistorische waarden, Waarden voor stads- en dorpschoon en waarden voor recreatie en leefbaarheid.

Advies:

Gezien de bovenstaande reden heeft de afdeling Beheer en Beleid Openbare Ruimte geen bezwaar tegen de voorgenomen kap van de 4 bomen. Het algemeen maatschappelijk belang weegt zwaarder dan het behoud van de bomen”.



CONCLUSIE

De aangevraagde activiteit is niet in strijd met de voorschriften uit de Bomenverordening Haarlem. Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op “het vellen of doen vellen van een houtopstand” zijn er ten aanzien van de aangevraagde **“activiteit kappen”** geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren en kan de omgevingsvergunning op deze gronden worden verleend.



BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Aanvraagdocument publiceerbaar;
- Positief advies van LIB;
- Besluit aanmeldnotitie MER;
- Collegebesluit;
- Zienswijzennota.

Situatietekeningen

- Terreininrichting situatie bestaand;
- Terreininrichting situatie nieuw;
- Bouwplaats inrichting.

Rapportages

- Beoordeling Brandvoortplanting _gevels;
- Goede Ruimtelijke onderbouwing Schipholweg 1 versie 2.6;
- OKRA fietspark OR bez. comm_240328;
- OKRA Plan VO incl. verbeelding_K-L_230911;
- OKRA Toel. VO landschapsontw_SW1_230911;
- OKRA_Bestaande_situatie_230512;
- OKRA_Details_en_snedes_VO_230911;
- OKRA_Plan_VO_230911;
- Ondergrondse infra v0.9_20230907;
- V&G plan.

Tekeningen

- SW1_AO-A_tek.lijst_22-04-2024;
- SW1_AO-A_tekeningen_22.04.2024;
- SW1_AO-A-5.00-detail-boekje_22.04.2024;
- SW1_AO-A-6.00-won.type-boekje_22.04.2024;
- SW1_AO-A-7.00-kleur_mat.staat_22.04.2024;
- SW1_INST_vwa_en_hwa;
- HH_AO-B_tek.lijst_15-03-2024;
- HH_AO-B_tekeningen;
- HH_AO-B-5.00-detail-boekje_24.05.2024;
- HH_AO-B-5.00-detail-boekje;
- HH_AO-B-6.00-won.typeboekje;
- HH_AO-B-7.00-kleur- mat.staat;
- HH_AO-B-8.00-fietsparkeren.

Constructieve gegevens

- SW1_CON_tek_lijst_26_05_2023;
- SW1_CON_constr_details_24_05_2023;
- SW1_CON_constr_plattegr_26_05_2023;;



- SW1_CON_constr_uitgangspt_12_05_2023
- HAM_CON_tek_lijst_12_05_2023;
- HAM_CON_constr_details_12_05_2023;
- HAM_CON_constr_plattegr_12_05_2023;
- HAM_CON_constr_uitgangspt_12_05_2023.

Bijlagen

- Bijlage 1 – Hoogbouweffectrapportage;
- Bijlage 2 - Archeologisch onderzoek;
- Bijlage 3 – Bezonningsstudie;
- Bijlage 4 - Verkennend bodemonderzoek SW;
- Bijlage 5 - Verkennend en nader bodemonderzoek HAM;
- Bijlage 6 - Bodemonderzoek dieseltank SW;
- Bijlage 7 - Externe veiligheid;
- Bijlage 8 - Geluidsbelasting wegverkeer SW;
- Bijlage 9 - Geluidsbelasting wegverkeer HAM;
- Bijlage 10 - Bomenrapportage;
- Bijlage 11 - Quicksan ecologie;
- Bijlage 12 – Vleermuisonderzoek;
- Bijlage 13 - Ontheffing Wnb;
- Bijlage 14 - Stikstofberekening Cauberg Huygen;
- Bijlage 15 - Onderbouwing parkeren en verkeer, Goudappel Coffeng;
- Bijlage 16 - Wateradvies Rijnland;
- Bijlage 17 - windhinderonderzoek, Peutz;
- Bijlage 18 - Aanmeldnotitie M.e.r.