



<b>Onderwerp</b> Schipholweg 1 en J.J. Hamelinkstraat 17-45 te Haarlem: omgevingsvergunning voor het realiseren van gebouwen met commerciële voorzieningen, kantoren, restaurant, 243 woningen en parkeervoorzieningen	
Nummer	2024/2059096
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.4 Ruimtegebruik
Afdeling	VTH
Auteur	Heusden-Verhoef, A.F. van
Telefoonnummer	
Email	a.v.heusden@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Er is een aanvraag ingediend 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 heeft betrekking op het bouwen en op het kappen van bomen en is in strijd met het omgevingsplan. Het college kan daarom alleen medewerking verlenen aan de aanvraag als het bereid om af te wijken van het omgevingsplan.</p> <p>Het bouwplan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en met de beleidsdoelen van het gemeentebestuur. Er wordt een bijdrage geleverd aan de toename van het aantal woningen, waaronder een toename van het aantal sociale woningen en middeldure woningen. Het college heeft daarom een ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegd.</p> <p>Er zijn twee zienswijzen ingediend. Het college heeft deze zienswijzen zorgvuldig beoordeeld en is van mening dat de belangen die zijn gemoeid met het bouwplan dusdanig zwaar wegen, dat de omgevingsvergunning ondanks de zienswijzen toch dient te worden verleend. Het college verleent daarom de omgevingsvergunning en stelt gelijktijdig het besluit hogere waarden vast.</p>
Behandelvoorstel voor commissie	Niet van toepassing
Relevante eerdere besluiten	<p>Stedenbouwkundig Programma van Eisen knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid vaststellen (<a href="#">2021/0266076</a>), vastgesteld in de raadsvergadering van de gemeenteraad van 1 juli 2021</p> <p>Het collegebesluit van 23 juli 2024 (<a href="#">2024/1306555</a>) "Schipholweg 1 en J.J. Hamelinkstraat 17-45 te Haarlem: ontwerp-omgevingsvergunning voor het</p>





1. De omgevingsvergunning voor het realiseren van gebouwen met commerciële voorzieningen, kantoren, restaurant, 243 woningen en parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen aan Schipholweg 1 en J.J. Hamelinkstraat 17-45 te verlenen;
2. De zienswijzennota aan de omgevingsvergunning te verbinden;
3. In te stemmen met de goede ruimtelijke onderbouwing zoals deze aan het collegebesluit is toegevoegd;
4. Op grond van de Wet geluidhinder hogere waarden vast te stellen voor de geluidsbelasting van de woningen vanwege het wegverkeer.

### **3. Beoogd resultaat**

Het juridisch-planologisch mogelijk maken 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

#### **1. Argumenten**

1. *Het bouwplan maakt onderdeel uit van de herontwikkeling van dit gebied en past binnen de gemeentelijk vastgestelde beleidskaders*

De gemeenteraad heeft op 1 juli 2021 het Stedenbouwkundig Programma van Eisen knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid vastgesteld. Rondom dit knooppunt zijn verschillende kantoorgebouwen gesitueerd, welke in de loop van de jaren steeds verder leeg zijn komen te staan. Drie verschillende initiatiefnemers zijn voornemens vijf van deze kantoorgebouwen te slopen en te vervangen door nieuwbouw met een gemengde functie, waarbij de woonfunctie de overhand heeft. Het betreft hier de locaties Toekanweg 7, Schipholpoort 40-70 en Schipholweg 1. Tegelijkertijd met Schipholweg 1 zal ook sloop/nieuwbouw plaatsvinden van de sociale huurwoningen aan J.J. Hamelinkstraat 17 t/m 45 (oneven).

Het SPvE vormt het integrale toetsingskader, waaraan initiatieven moeten voldoen met het oog op een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Er worden randvoorwaarden gesteld aan mobiliteit, woningbouw, economische functies en voorzieningen, groen, ecologie, duurzaamheid, klimaatadaptatie en circulariteit en architectonische beeldkwaliteit. Het SPvE brengt als toetsingskader samenhang aan tussen de individuele projecten en is het uitgangspunt voor de verdere samenwerking tussen de drie betrokken initiatiefnemers en de gemeente. Er zijn ook ambities geformuleerd voor een toekomstige herinrichting van de openbare ruimte, die meegenomen worden in de projecten voor de verdere inrichting van het gebied.

Daarnaast is in mei 2023 de Nota parkeernormen in werking getreden. Deze Nota uitvoering draagt mede bij aan de door de gemeente gewenste mobiliteitstransitie en vormt daarmee eveneens een onderlegger voor de toetsing van de ingediende plannen.

Bij de beoordeling van de aanvraag is gebleken dat wordt voldaan aan de eisen van het SPvE, dan wel (voor wat betreft parkeren) aan de Nota parkeernormen. Daarmee is naar het oordeel van het gemeentebestuur sprake van een plan dat op een verantwoorde wijze bijdraagt aan de herontwikkeling van deze locatie en voldoet aan de kaders die de gemeente daaraan stelt. Het gemeentebestuur is daarom bereid medewerking te verlenen aan de omgevingsvergunning.

#### *2. De gevolgen voor de omgeving zijn aanvaardbaar*

Het realiseren van hoogbouw heeft gevolgen voor de omgeving. Dit geldt met name voor de aspecten bezonning, windhinder en uitzicht en daarnaast voor het parkeren. Het college is zich hiervan bewust en heeft daarom onderzocht of deze gevolgen aanvaardbaar zijn. Uit de door de aanvrager ingediende Hoogbouw Effectrapportage en uit de parkeerbalans blijkt naar het oordeel van het college dat de gevolgen voor de omgeving aanvaardbaar zijn. Het college merkt daarbij op dat de herontwikkeling niet alleen voorziet in het realiseren van hoogbouw, maar ook in het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte, waarmee de leefkwaliteit in het gebied wordt vergroot. Het college ziet daarom geen aanleiding de omgevingsvergunning te weigeren.

#### *3. De zienswijzen geven geen aanleiding om de omgevingsvergunning te weigeren*

Voor een volledige weergave van de zienswijzen en onze reactie daarop, verwijzen wij naar de bijgevoegde zienswijzennota. Zoals hieruit blijkt, zien wij in de zienswijzen geen aanleiding om de omgevingsvergunning alsnog te weigeren.

#### *4. Er is sprake van een gecoördineerde besluitvorming. Dat houdt in dat tegelijkertijd met de omgevingsvergunning het besluit hogere waarden in procedure wordt gebracht*

Het college heeft in de vergadering van 23 juli 2024 besloten om de coördinatieprocedure van toepassing te verklaren op de omgevingsvergunning en het besluit hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder. Het ontwerp-besluit hogere waarden heeft daarom gelijktijdig met de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegen. De ingediende zienswijzen hebben geen betrekking op dit ontwerp-besluit. Het definitieve besluit zal tegelijkertijd met de omgevingsvergunning ter inzage worden gelegd.

### **5. Risico's en kanttekeningen**

#### *1. Er kan beroep worden ingesteld tegen de omgevingsvergunning.*

Nadat de omgevingsvergunning is verleend, kan hiertegen beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De omgevingsvergunning is dan ook nog niet onherroepelijk.



## **6. Uitvoering**

De omgevingsvergunning wordt na de verlening gepubliceerd in het elektronisch Gemeentebblad en ter inzage gelegd. De indieners van de zienswijzen worden geïnformeerd over het verlenen van de omgevingsvergunning.

## **7. Bijlagen**

1. Zienswijzennota
2. Ruimtelijke onderbouwing
3. Omgevingsvergunning
4. Besluit hogere waarden