

Notitie

Concept

betreft: Woningbouw Spaarndamseweg 13 te Haarlem
Verwerking/beantwoording reacties vooroverleg

datum: 5 oktober 2022

referentie: KvdN/IKa/CJ/O 16087-9-NO

van: MSc I.H. Kalverboer

1 Inleiding

Het voornemen bestaat om aan de Spaarndamseweg 13 te Haarlem woningbouw te realiseren. Aan de orde is de ontwikkeling van een appartementencomplex dat ruimte zal bieden aan circa 150 huurappartementen en gemeenschappelijke voorzieningen. Het vigerende bestemmingsplan 'Land in Zicht', dat op 20 april 2011 onherroepelijk is geworden, voorziet niet in de beoogde ontwikkeling. Om de ontwikkeling planologisch juridisch mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Het voorontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegestuurd aan de zogenaamde vooroverlegpartners. De volgende organisaties hebben een vooroverlegreactie ingediend:

- Hoogheemraadschap van Rijnland
- Veiligheidsregio Kennemerland
- Omgevingsdienst IJmond
- GGD Brandweer Veiligheidsregio Kennemerland

In voorliggende notitie wordt de inhoud van de vooroverlegreacties beschreven en wordt aangegeven op welke wijze de reacties meegenomen zijn/worden bij de beoogde ontwikkeling.

2 Hoogheemraadschap van Rijnland

Door het Hoogheemraadschap is aangegeven dat er nog een aantal zaken om een nadere toelichting vragen in het bestemmingsplan.

Compensatieplicht

Aangegeven is dat de wijze van compensatie nader toegelicht moet worden. Daarbij moet tevens inzicht gegeven worden in de locatie van de compensatiemaatregel. Bovendien wordt geadviseerd om aan te geven welke oppervlakten zijn meegerekend in de toename aan verharding. Bovendien wordt aangekaart om de invulling van de gronden met de bestemming 'Groen' nader toe te lichten. Dit vanwege het feit dat niet gegarandeerd kan worden dat deze gronden geen plaats maken voor overige functies, zoals voetpaden, fietsenstallingen etc.

Als reactie hierop is in september 2022 door MUG nader beschouwd op welke wijze kan worden voldaan aan de eisen omtrent de waterhuishouding. Hier wordt naar verwezen in de toelichting. In voorliggende situatie zal de compensatieplicht naar verwachting worden ingevuld door de toepassing van infiltratiekratten. De locatie hiervan is in de toelichting aangegeven. Ook is aangegeven dat in de toekomstige situatie sprake is van 1.707 m² aan bebouwing, en 943 m² aan overige verharding.

Op basis van de regels van het bestemmingsplan wordt het overigens, om nog enige flexibiliteit te bewaren, niet verplicht dat de gronden met de bestemming 'Groen' geheel groen worden uitgevoerd. Het is echter voor de ruimtelijke kwaliteit, en voor de compensatieopgave van belang dat deze gronden ook daadwerkelijk grotendeels groen worden uitgevoerd. Dit is ook voorzien in het stedenbouwkundig plan. Mocht de toename aan verharding overigens hoger uitvallen dan thans wordt voorzien dan zal dit uiteraard ook op adequate wijze meegenomen worden in de compensatieopgave. Er zal immers voldaan moeten worden aan het beleid van het Hoogheemraadschap. Verdere borging is hiermee niet benodigd in het bestemmingsplan.

Wijze afvoer hemelwater

Gevraagd is om een nadere toelichting op de wijze van afvoer van hemelwater. Graag wil men toegelicht zien hoe de hemelwaterafvoer wordt gerealiseerd voor het gehele dakoppervlak en erfverharding.

In het voornoemde onderzoek van MUG is niet alleen gekeken naar de compensatieopgave, maar ook op de mogelijkheden om bijvoorbeeld de piekbelasting van hemelwater op te vangen. Ook hiervoor zullen de infiltratiekratten een oplossing bieden. Dit is aangegeven in de toelichting van het bestemmingsplan.

Groendak

Gevraagd wordt om de rol van een groendak toe te lichten. Een groendak is niet direct geschikt als alternatieve waterberging en wordt niet zonder meer meegerekend als compensatie.

In de toelichting wordt nu duidelijk aangegeven dat deze groendaken niet de oplossing zijn voor de gehele compensatieopgave. Wel kunnen groendaken bijvoorbeeld bijdragen aan de mogelijkheden om de piekbelasting van hemelwater op te vangen.

Overig

In het advies van het Hoogheemraadschap wordt tot slot aangegeven dat de Keur en de uitvoeringsregels (o.a. ten aanzien van compensatie) in acht genomen dienen te worden bij de beoogde ontwikkeling. Ingeval sprake is een grondwateronttrekking en/of lozing van grondwater dient een vergunning/melding op grond van de Waterwet te worden aangevraagd.

Bij de beoogde ontwikkeling zullen deze adviezen in acht worden genomen.

3 Veiligheidsregio Kennemerland

Aangegeven is dat vanuit het aspect externe veiligheid geen aandachtspunten zijn op te merken. Deze reactie behoeft geen verdere actie.

4 Omgevingsdienst IJmond

Door Omgevingsdienst IJmond is aangegeven dat men akkoord gaat met de tekst in de toelichting, en dat er geen bijzonderheden worden opgemerkt voor de verbeelding. Wel wordt nog aangekaart dat in de regels van het bestemmingsplan een gecombineerde definitie voor beperkt kwetsbaar en kwetsbaar objecten wordt gegeven. Gewenst is om deze begrippen apart in de definities op te nemen. Als reactie hierop zijn deze begrippen separaat in de begrippenlijst van de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

5 GGD Brandweer Veiligheidsregio Kennemerland

Vanuit het perspectief van de publieke gezondheid en crisisbeheersing is advies uitgebracht door de VRK. Hierbij wordt opgemerkt dat een deel van het advies pas meegenomen kan worden bij de verdere uitwerking van het bouwplan. Onderstaand wordt per punt nader toegelicht welke adviezen zijn gegeven, en hoe dit meegenomen zal worden bij de beoogde ontwikkeling.

Gezondheid algemeen

Om gezondheid beter te verankeren is aangegeven om in het bestemmingsplan expliciet de gezondheidseffecten toe te lichten, en om daarbij te verwijzen naar het beleidskader 'Regionale nota gezondheidsbeleid 2021-2028 'Samen gezond in Kennemerland'.

Als reactie hierop is in het hoofdstuk 'Beleidskader' een paragraaf opgenomen waarin de voornoemde nota wordt behandeld.

Elektromagnetische velden

Het herplaatsen van het wijkverdeelstation en een tweede nog te realiseren transformatorruimte zijn onderdeel van het inrichtingsplan en zullen worden opgenomen in het gebouw. De GGD adviseert in zijn algemeenheid om langdurig verblijf van kinderen in een magneetveld sterker dan 0,4 microtesla zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden. Meestal is het extreem laagfrequente veld aan één kant van het transformatorhuisje hoger dan aan de andere drie kanten. Aan de kant met het sterkste veld is het veld binnen anderhalf tot vier meter van de muur zwakker dan 0,4 microtesla. Het advies is om in de planning van woningen hiermee rekening te houden.

Bij de uitwerking van de plannen zal hier rekening mee gehouden worden. De transformatorruimte bevindt zich op de begane grond, alwaar zich direct grenzend hieraan geen woningen bevinden. Daarnaast betreft de doelgroep van de beoogde ontwikkeling jongeren tussen de 18 en 28 jaar. Naar alle verwachting is hiermee geen sprake van het langdurig verblijf van kinderen.

Geluid

Opgemerkt wordt dat het appartementengebouw op een geluidbelaste locatie wordt gebouwd. Het advies is daarbij om nogmaals te bekijken of stedenbouwkundige, bron- en overdrachtsmaatregelen mogelijk zijn. Als positief wordt opgemerkt dat een groot deel van de beoogde appartementen voorziet in een geluidluwe zijde (grenzend aan het binnengebied), waar mogelijk een slaapkamer aan gesitueerd kan worden. Dit is niet mogelijk voor alle appartementen. Het advies is om te bepalen of het geluidsniveau binnen in elke woning aanvaardbaar is (<33 dB Lden) en om slaapkamers in het gebouw zo in te richten dat slaapkamers op de plekken met het minste geluid worden gesitueerd.

Voorgaand advies zal worden meegenomen in de verdere uitwerking van het bouwplan. De mogelijkheden voor stedenbouwkundige, bron- en overdrachtsmaatregelen zijn in het kader van het akoestisch onderzoek voor de beoogde ontwikkeling reeds uitvoering beschouwd. Gezien de beperkte ruimte op het kavel zijn de mogelijkheden hiervoor echter beperkt gebleken. Als stedenbouwkundige maatregel is, om het wooncomfort zoveel mogelijk te waarborgen, derhalve een gemeenschappelijke binnengebied in het plan opgenomen. Hier grenzen de appartementen aan. Wat betreft het binnenniveau zullen de woningen voldoen aan de nieuwbouweisen uit het Bouwbesluit 2012. Hiermee wordt een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat zeker gesteld.

Luchtkwaliteit

In het concept bestemmingsplan worden de waarden van de Wet Milieubeheer gehanteerd. Het advies is om maatregelen te nemen zodat wordt gestreefd naar de gezondheidkundige advieswaardes van de WHO. Bij voorkeur wordt ingezet op maatregelen voor het beperken van de uitstoot (bijv. snelheidsverlaging op omliggende wegen, beperking van uitstoot van aggregaten, verbod op houtstook en roken, afremmen van autoverkeer in de wijk).

Als reactie is in de toelichting van het bestemmingsplan verwezen naar de WHO-advieswaarden. Verder zijn de voorgestelde maatregelen buiten de invloedssfeer van de beoogde ontwikkeling gelegen. Bij mogelijke ontwikkelingen in de omgeving kunnen deze adviezen meegenomen worden door het bevoegd gezag.

Duurzaamheid

Wat betreft duurzaamheid zijn diverse aandachtspunten aangedragen:

- Let bij isolatie en verduurzaming van het pand op mogelijke gezondheidsrisico's: denk aan mogelijkheden voor natuurlijke ventilatie (mogelijkheid om een raam open te zetten) en maatregelen voor verkoeling tijdens hitte (zonwering, reflecterende daken, geen overmatig gebruik van glasoppervlakken).
- Denk bij de plaatsing van de warmtepomp aan het (laagfrequente) geluid dat deze produceert. Maak een keuze voor apparatuur waarbij het (laagfrequente) geluid wordt vermeden.
- Geef huurders vooraf voorlichting over de werking van en het (gezond) omgaan met ventilatie, isolatie en de warmtepomp.

Voorgaande punten zullen meegenomen worden in de verdere uitwerking van het bouwplan.

Toegankelijkheid van zorg

Voorts is er advies uitgebracht ten aanzien van de toegankelijkheid. Daarbij is aangegeven dat de nieuwe bebouwing goed bereikbaar moet zijn voor hulpdiensten, en dat voldaan wordt aan de bereikbaarheidsnorm van de Regionale Ambulancevoorziening. Daarnaast wordt nog geadviseerd om het zorgaanbod te bekijken en te bevorderen dat het aanbod van zorg in het gebied (breder dan het plangebied) van aanvaardbaar niveau is en blijft, afgestemd op de behoefte en onder alle omstandigheden.

De beoogde bebouwing is goed ontsloten, de in-/uitrit van de beoogde bebouwing bevindt zich direct aan de Spaarndamseweg. Het advies ten aanzien van het zorgaanbod valt vooralsnog buiten de invloedssfeer van het bestemmingsplan, maar zal meegenomen kunnen worden bij verdere besluitvorming van het bevoegd gezag.

Zelfredzaamheid

Geadviseerd is om rekening te houden met voldoende vlucht- én schuilmogelijkheden, ook voor verminderd zelfredzamen. Daarnaast kan voor een eventuele ontruiming en ontvluchting een veilige verzamelplek ingericht worden.

Voorname adviezen zullen bij de verdere uitwerking van het bouwplan in acht worden genomen. Het waarborgen van de veiligheid is van groot belang. Er zal dan ook worden voorzien in voldoende vlucht- en schuilmogelijkheden.

Zoetermeer,

Deze notitie bevat 5 pagina's.