

Ruimtelijke onderbouwing van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een woonhuis aan de Zuid-Schalkwijkerweg 55 te Haarlem.

Beschrijving feitelijke en toekomstige situatie:

Het nieuwe woonhuis komt in de plaats van een woning, welke inmiddels met een sloopvergunning in 2011 gesloopt is, op een terrein aan de Zuid-Schalkwijkerweg 55 te Haarlem. Kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie Y, no. 497 en 3132.

Dit terrein of projectgebied heeft, net als de omringende terreinen, een weilandachtig karakter en is omgeven door sloten. Het ligt aan de westzijde van de Zuid-Schalkwijkerweg en is over een dam met duiker vanaf deze weg te bereiken.

Het projectgebied is onderdeel van het bestemmingsplan Schalkwijkerweg, vastgesteld door de Gemeenteraad van Haarlem. Het bestemmingsplan is voorbereid door de afdeling Stadsontwikkeling van de gemeente Haarlem en voldoet aan alle vereisten voor een hedendaags bestemmingsplan. Het bestemmingsplan en de bebouwingsmogelijkheden zijn in het kader van de vaststelling van het plan uitgebreid besproken met belanghebbenden.

In dit bestemmingsplan is voor het projectgebied de bouwmogelijkheid voor een woonhuis aangegeven. Deze bouwmogelijkheid is echter geheel gebaseerd op een plan van een architect, is toegesneden op diens opdrachtgever en zeer specifiek van vorm. Voor dit plan is nooit een bouwaanvraag ingediend en het is bekend dat dit ook niet zal gebeuren.

De huidige eigenaar van het projectgebied, aanvrager van de omgevingsvergunning, heeft met zijn architect overleg gepleegd met de afdeling Stadsontwikkeling (de Heer Ir. J. van den Tillaart) en met de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit over de mogelijkheid een meer passend plan op het projectgebied te realiseren. Uit dit overleg is het huidige plan ontstaan, dat voldoet aan de eisen van het vigerende bestemmingsplan voor het projectgebied . De m2. bebouwingsoppervlak en de m3. inhoud zijn minder dan het bestemmingsplan toestaat, de goot- en nokhoogte zijn gelijk aan het bestemmingsplan. De plaatsing van het grondvlak op het projectgebied is echter anders. Met deze plaatsing zijn Stadsontwikkeling en ARK geheel accoord. Voor dit onderdeel dient echter een projectbesluit genomen te worden, waaraan Stadsontwikkeling wil meewerken.

Belang van de aanvrager:

De aanvrager wil, als eigenaar van het projectgebied, een in de omgeving passend woonhuis realiseren voor de huisvesting van hemzelf en zijn gezin.

Verkeerskundige aspecten:

De verkeerskundige aspecten zijn uitgebreid beschreven in het bestemmingsplan. Op eigen terrein worden twee parkeerplaatsen gerealiseerd.

Flora en Fauna, Kabels en leidingen, Maatschappelijke uitvoerbaarheid:

Deze aspecten zijn uitgebreid beschreven in het bestemmingsplan. Er komen geen beschermde diersoorten en plantensoorten voor op het projectgebied. De bestaande kabels en leidingen van het voormalige woonhuis worden weer benut. Andere kabels en leidingen zijn niet aanwezig op het projectgebied. De algemene inspraak bij de vaststelling van het bestemmingsplan, ook door wijkraad en andere betrokkenen, heeft voor het projectgebied geen bezwaren opgeleverd.

Economische uitvoerbaarheid:

Het bouwplan wordt gefinancierd door de aanvrager, welke hiertoe met een financiële instelling bij de aankoop van de grond in juli 2010 een overeenkomst heeft afgesloten. Het deel van de financiering bestemd voor de bouw staat in depot. Er is geen sprake van planschade.

Beleidskader

Nota ruimte

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Een belangrijk basisprincipe is het leggen van verantwoordelijkheden en bevoegdheden op het juiste niveau. Rijk, provincie en gemeente zijn verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er is pas sprake van bemoeienis rijk of provincie met het gemeentelijk ruimtelijk beleid indien dat noodzakelijk is of vanwege onderscheden “nationale” resp. “provinciale” belangen.

De Nota Ruimte bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid in Nederland of specifieke gebieden binnen Nederland. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor verschillende ruimteveragende functies op het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het beleid zich vervolgens op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie, bevorderen van krachtige steden en vitaal platteland, borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale, ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden en borgen van de veiligheid.

Haarlem maakt deel uit van een belangrijk stedelijk netwerk: de Randstad. Het ontwikkelingsperspectief is gericht op de ruimtelijke, culturele en economische diversiteit van de Randstad te behouden en te versterken. Volgens de Nota Ruimte is becijferd dat tussen 2010 en 2030 rekening gehouden moet worden met een vraag naar ruimte voor 360.000 tot 440.000 woningen, waarvan een deel van de woningen kan worden gebouwd door ‘verdichting’ in bestaand stedelijk gebied.

Conclusie: Het bouwplan Kloosterstraat 2 is gelegen in bestaand stedelijk gebied van Haarlem en voorziet in woningbouw.

Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2010 heeft de Provinciale Staten van Noord Holland de Structuurvisie Noord-Holland 2010 vastgesteld.

In het kader van het hoofdbelang duurzaam ruimtegebruik worden gemeenten gestimuleerd het bestaand stedelijke gebied beter te benutten doort de aanwijzing van het Bestaand Bebouwd gebied (BBG) Het BBG vervangt hiermee de rode contouren uit het oude Streekplan. Door o.a. te verdichten, het woningbouwprogramma zoveel mogelijk te verwezenlijken binnen het BBG, wordt intensivering en bundeling van stedelijkheid bevorderd. Dit komt zowel het realiseren van (hoog)stedelijke voorzieningen in de metropolregio, als het behouden van regionale/lokale voorzieningen in kleinere kernen in het noorden ten goede.

Conclusie: Het bouwplan valt binnen de BBG en voldoet aan de provinciale uitgangspunten, er gelden verder geen eisen uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

Structuurplan Haarlem

De gemeente Haarlem heeft in 2005 het Structuurplan Haarlem 2020 vastgesteld. Uitgangspunt voor de ruimtelijke ontwikkeling van Haarlem is dat bewust met schaarse ruimte wordt omgegaan en dat er contrasten in de stad zijn. In het structuurplan is het gebied van het bouwplan aangewezen als gebied dat geschikt is voor functiemenging. Functiemenging betekent een intensiever gebruik van de beschikbare ruimte.

Woonvisie 2006-2012

Haarlem kiest in in de Woonvisie Haarlem 2006-2012 voor: ‘meer, beter, dynamisch en betaalbaar’. In de Woonvisie zijn uiteenlopende maatregelen opgesomd die een bijdrage moeten leveren aan bovengenoemde speerpunten. Haarlem zet in op het opvoeren van de woningbouwproductie. Een

betere woningvoorraad heeft met name betrekking op herstructurering, duurzaam bouwen en het bevorderen van sociaal- economisch gemengde buurten. Het creëren van een gedifferentieerd woningaanbod, het vernieuwen van de woningvoorraad en het vergroten van de toegankelijkheid en het verbeteren van de leefomgeving zijn hierbij belangrijke aandachtspunten.

Concept Woonvisie Haarlem 2012-2016

Haarlem onderzoekt de mogelijkheid van particulier opdrachtgeverschap bij nieuwbouw en bestaande bouw en betreft hierbij particuliere initiatiefnemers en corporaties.

Waar de vorige woonvisie nog de speerpunten “meer, beter, dynamisch en betaalbaar” kende, ligt in deze nieuwe woonvisie het accent vooral op “kwaliteit”.

Het zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte is ook in deze woonvisie uitgangspunt. woonvisie Haarlem 2012- -2016 (met doorkijk naar 2020)

Verdere speerpunten in het coalitieakkoord zijn onder meer de aanzet voor wijkverbetering, behoud van betaalbare huurwoningen, het toevoegen van woningbouw in het middensegment, betaalbare woningen voor jongeren, levensloopbestendig bouwen, , gevarieerd woningaanbod in de wijken van Haarlem.

Conclusie: Het bouwplan leidt tot toevoeging van de woningvoorraad door middel van zelfbouw en is in overeenstemming met de concept Woonvisie Haarlem 2006-2012 en met het toekomstige Woonvisie Haarlem