

Omgevingsvergunning Surinameweg 17 te Haarlem

Burgemeester en wethouders van Haarlem maken bekend dat zij, met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder 1, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, hebben besloten een omgevingsvergunning met het identificatienummer NL.IMRO.0392. OV9120023-va01 te verlenen voor het onderstaande project.

Project

Er is onder nummer 2019-10942 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het herontwikkelen van het Fluor Terrein tot 304 woningen en commerciële ruimten en parkeerplaatsen op het perceel Surinameweg 17 in Haarlem. De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op de activiteiten bouwen, aanleggen, handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en uitweg.

Ter inzage

De omgevingsvergunning en de bijbehorende relevante stukken liggen vanaf dinsdag 16 februari 2021 tot en met dinsdag 30 maart 2021 ter inzage.

De ontwerp-omgevingsvergunning is vanaf 16 februari 2021 te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl, evenals de goede ruimtelijke onderbouwing. Indien u meer stukken in wil zien, raden wij sterk aan de stukken per mail op te vragen. Dit vanwege de maatregelen die momenteel van kracht zijn tegen het verspreiden van het coronavirus (COVID-19). U kunt de omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken opvragen via bedrijven-omgeving@haarlem.nl. Als u meer informatie nodig heeft, kunt u hiervoor bellen naar het telefoonnummer 14 023.

Bent u hiertoe niet in staat, dan kunt u de omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken uitsluitend op afspraak komen inzien. Dit kan van maandag tot en met vrijdag tussen 11.00 en 16.00 uur en op donderdag tussen 11.00 en 20.00 uur in de publiekshal in de Raakspoort, Zijlvest 39, 2011 VB te Haarlem (hoek Zijlvest/Raaks). U kunt een afspraak maken via de website www.haarlem.nl of telefoonnummer 14023.

Beroep

Gedurende de hierboven genoemde termijn van inzage kunnen belanghebbenden gemotiveerd beroep aantekenen bij de Rechtbank Noord-Holland, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. U kunt ook digitaal beroep instellen bij de rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Beroep kan worden ingesteld door degenen die zienswijzen hebben ingediend en door degene aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij geen zienswijzen naar voren heeft gebracht.

Onderwerp Surinameweg 17: ontwerp-omgevingsvergunning bouwen 304 woningen, commerciële ruimten en parkeerplaatsen	
Nummer	2020/915061
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	VTH
Auteur	Heusden-Verhoef, A.F. van
Telefoonnummer	023-5113770
Email	a.v.heusden@haarlem.nl
Kernboodschap	Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het herontwikkelen van het terrein aan Surinameweg 17 (voormalig Fluorterrein) te Haarlem tot 304 woningen, commerciële ruimten en parkeerplaatsen. Het bouwplan is in overeenstemming met het ontwikkelkader Schalkwijk-Midden, dat op 20 juli 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het college besluit daarom de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage te leggen.
Behandelveorstel voor commissie	Ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling
Relevante eerdere besluiten	- Raadsinformatiebrief Schalkwijk-Midden (2019/536370) Commissie Ontwikkeling d.d. 5 maart 2020 - Beschikbaar stellen krediet voor aanlegkosten openbare ruimte en proceskosten herontwikkeling Schalkwoud, Stad Tussen de Bomen (2018/342987) Raad d.d. 18 oktober 2018 - Ontwikkelkader Schalkwijk-Midden (2017/2389496) zoals vastgesteld door de raad op 20 juli 2017 - Ontwikkelstrategie Schalkwijk Midden (2016/50378) zoals besproken in de vergadering van de commissie Ontwikkeling van 19 mei 2016
Besluit College d.d. 1 december 2020	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Het college legt de ontwerp-omgevingsvergunning voor het herontwikkelen van het terrein aan Surinameweg 17 tot 304 woningen, commerciële ruimten en parkeerplaatsen ter inzage; 2. Het college stemt in met de goede ruimtelijke onderbouwing en verbindt deze aan de ontwerp-omgevingsvergunning; 3. Het college stelt de verantwoording van het groepsrisico vast en verbindt deze aan de ontwerp-omgevingsvergunning; 4. Het college legt het ontwerp-besluit tot vaststelling van hogere waarden ten behoeve van de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting vanwege



6. Het college mandateert het hoofd van de afdeling VTH om hogere waarden ten behoeve van de hoogst toelaatbare geluidsbelasting vast te stellen, indien er geen zienswijzen zijn ingediend.

3. Beoogd resultaat

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van 304 woningen, commerciële ruimten en parkeerplaatsen aan Surinameweg 17 te Haarlem.

4. Argumenten

1. Het bouwplan is in overeenstemming met het ontwikkelkader Schalkwijk-Midden

De gemeenteraad heeft op 20 juli 2017 het ontwikkelkader voor Schalkwijk-Midden vastgesteld. In dit gebied zijn van oudsher kantoor- en andere werkfuncties gevestigd, maar de gebouwen zijn in de afgelopen periode in toenemende mate leeg komen te staan. In samenspraak met de eigenaren en overige belanghebbenden is daarom gezocht naar een goede invulling van het gebied. Dit heeft geleid tot het ontwikkelkader Schalkwijk-Midden, welk kader de basis vormt voor de ontwikkeling van het gebied naar een samenhangend en aansprekend woon-werkgebied. De herontwikkeling van het gebied zal zowel plaatsvinden door transformatie van bestaande panden als door sloop-nieuwbouw. De manier waarop de ambities worden gerealiseerd, zijn in het kader vertaald in plotregels en een bijbehorende kaart, de plotregelkaart.

Het bouwplan voor Surinameweg 17 is getoetst aan de plotregels en de plotregelkaart. Het bouwplan is hiermee in overeenstemming en past daarmee binnen het door de gemeenteraad vastgesteld ruimtelijk kader voor dit gebied.

2. Het bouwplan berust op een goede ruimtelijke onderbouwing

Bij het bouwplan is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Uit deze onderbouwing blijkt dat met de ruimtelijk relevante aspecten rekening is gehouden en dat zich geen belemmeringen voordoen.

3. Het bouwplan is vanuit planologisch oogpunt gewenst

Sinds het vertrek van Fluor staat het kantoorgebouw aan Surinameweg 17 grotendeels leeg. Gedeelten van het pand zijn in de afgelopen jaren ingevuld met tijdelijke functies, maar het pand staat in hoofdzaak leeg. De locatie maakt deel uit van het gebied Schalkwijk Midden, dat van oudsher in gebruik was als een kantorenlocatie, maar dat in de afgelopen jaren in steeds grotere mate te kampen kreeg met leegstand. De gemeente zet daarom in op een transformatie van het gebied naar een intensief en hoogstedelijk woon-werkgebied, inclusief een groene buitenruimte.

Het nu voorliggende plan sluit op deze transformatie aan. Het plan voorziet in koop- en huurappartementen om te wonen en te werken. Er komt een gebouw met mobiliteitsoplossingen,

waar bewoners en gebruikers (deel)fietsen kunnen stallen en auto's kunnen parkeren. Hierbij wordt ook voorzien in deelauto's. Verder krijgt dit gebouw een ontmoetingsfunctie voor de bewoners van het gebied. Daarnaast wordt voorzien in ruimte voor commerciële functies, zodat het gebied een levendig karakter krijgt en er wordt voorzien in arbeidsplaatsen.

4. Het bouwplan voorziet in maatregelen ter bevordering van duurzaamheid

Doelstelling is Haarlem Klimaat neutraal in 2030. Duurzame ontwikkeling is één van de speerpunten van gemeentelijk beleid. De praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw geeft de uitwerking aan de uitgangspunten van het milieuprogramma. Om de energievraag te beperken wordt de Trias Energetica toegepast. Zo wordt onder meer voorzien in een goede isolatie van de schil, zonnepanelen op de woongebouwen en een warmte terug win systeem in de woningen. Daarnaast wordt gasloos gebouwd.

Naast deze maatregelen wordt ook ingezet op duurzaamheid door fietsgebruik te bevorderen met goede fietsvoorzieningen, waar mogelijk materiaal her te gebruiken op de locatie zelf of elders en duurzame maatregelen te gebruiken. Een volledig overzicht van de te nemen maatregelen is opgenomen in de goede ruimtelijke onderbouwing die onderdeel uitmaakt van dit besluit.

5. Het bouwplan is vanuit het oogpunt van welstand aanvaardbaar

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) heeft positief geadviseerd over het bouwplan, onder voorwaarde dat de materialen voor de uitvoering nog ter goedkeuring worden voorgelegd aan de commissie. Omdat het advies deugdelijk is gemotiveerd en deugdelijk tot stand is gekomen, nemen wij het advies over. Wij verbinden daarbij de voorwaarde aan de vergunning. Het bouwplan voldoet daarmee naar ons oordeel voldoet aan redelijke eisen van welstand.

6. Het college vindt het bouwplan vanuit het oogpunt van externe veiligheid verantwoord

In de nabijheid van het bouwplan ligt een hogedruk aardgasleiding. Bovendien vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de Amerikaweg/Europaweg. Er is daarom een risico-analyse opgesteld. Uit deze analyse blijkt dat beide risicobronnen (aardgasleiding en LPG-transportroutes) geen plaatsgebonden risicocontour hebben.

Door de functiewijziging neemt het groepsrisico vanwege de aardgasleiding toe met 58 %. Het groepsrisico is de kans dat er 10 of meer doden tegelijkertijd vallen door een ongeval met gevaarlijke stoffen, in dit geval door een ongeval met de hogedruk-aardgasleiding. Indien er een breuk ontstaat in deze aardgasleiding en er vervolgens een ontbranding plaatsvindt van het ontsnappende gas, ontstaat een fakkelbrand. Deze veroorzaakt grote hitte in de directe omgeving. De hittestraling van een fakkelbrand kan (dodelijke) slachtoffers, schade en brand in de omgeving veroorzaken.

Het groepsrisico ligt en blijft liggen onder de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico vanwege de LPG-transportroutes neemt niet toe en blijft kleiner dan 10% van de oriënterende waarde.



Het bouwplan is dicht op de hoge druk-aardgasleiding gesitueerd, zodat hieraan risico's zijn verbonden. Deze risico's zijn klein en kunnen worden beperkt, maar niet worden uitgesloten. Het risico op een incident met een groot aantal slachtoffers is niet nul. De bewoners en de toekomstige gebruikers dienen zich van dit risico bewust te zijn. Het behoort tot de verantwoordelijkheid van de eigenaren van de gebouwen om de (toekomstige) gebruikers hier tijdig over te communiceren, dus voordat er huurovereenkomsten worden getekend. Daarnaast dienen eigenaren vanzelfsprekend ook potentiële kopers te informeren.

Het college is zich bewust van de toename van het groepsrisico, maar is van mening dat deze acceptabel is. Het groepsrisico overschrijdt niet de oriëntatiewaarde. Het plan past binnen het ontwikkelkader voor Schalkwijk-Midden en draagt bij aan een verbetering van het woon- en leefklimaat van de buurt en aan een betere invulling van de beschikbare ruimte.

Tijdens de bouwfase is de kans op (dodelijke) slachtoffers groter dan tijdens de gebruiksfase, omdat er tijdens de bouwwerkzaamheden rondom de aardgasleiding al mensen wonen binnen de eerste en de tweede ring. Bij een calamiteit met deze leiding, vallen in deze ringen (dodelijke) slachtoffers. Daarnaast zal tijdens de gebruiksfase sprake blijven van een risico vanwege de ligging van de gebouwen nabij de hogedrukaardgasleiding. Het college acht deze risico's acceptabel, mede gelet op beperkte bouw mogelijkheden in Haarlem en de grote behoefte aan extra woningbouw indien en voor zover alle maatregelen worden genomen die nodig zijn om de risico's te beperken en uitsluitend indien de Gasunie als beheerder van de leiding instemt met de bouwplannen. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat met de Gasunie al afspraken zijn gemaakt over de te nemen maatregelen, maar dat definitieve afstemming met de Gasunie nog plaats dient te vinden. Het college zal de definitieve omgevingsvergunning niet verlenen, voordat een schriftelijk akkoord van de Gasunie is ontvangen. Daarbij zal het college alle voorwaarden die de Gasunie aan een dergelijk akkoord verbindt, als voorwaarde aan de definitieve omgevingsvergunning verbinden.

De Omgevingsdienst IJmond en de Veiligheidsregio Kennemerland hebben onder voorwaarden positief geadviseerd. Deze voorwaarden zullen aan de vergunning worden verbonden. Gelet hierop en gelet op het gestelde in de verantwoording van het groepsrisico vindt het college het bouwplan vanuit het oogpunt van externe veiligheid acceptabel onder het uitdrukkelijk voorbehoud dat de Gasunie met de bouwplannen en de uitvoering van de werkzaamheden instemt. De volledige verantwoording van het groepsrisico is als bijlage bij deze nota gevoegd.

7. Het bouwplan voorziet in een maatwerkoplossing voor de parkeerbehoefte en draagt bij aan een moderne ontwikkeling van de mobiliteit

De ontwikkeling maakt zoals eerder aangegeven onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling Schalkwijk-Midden. Voor deze gebiedsontwikkeling is een gemeenschappelijk kader vastgesteld waarin is opgenomen dat in beginsel moet worden voldaan aan de vastgestelde parkeernormen, waarbij dubbelgebruik van parkeerplaatsen mogelijk is. Er kan een kleiner aantal parkeerplaatsen

worden gerealiseerd, als het mobiliteitsplan voldoende aannemelijk maakt dat er een structureel lager autogebruik is. Het mobiliteitsplan moet voor de lange termijn geborgd zijn. Daarbij wordt verplicht gesteld dat er sprake is van een financiële borging en een ruimtelijke reservering om indien noodzakelijk, alsnog de gehele geldende parkeernormen te realiseren.

Het bouwplan voorziet in 304 appartementen, 1.321 m² kantoor (zonder baliefunctie) en 380 m² bvo buurtcafé. Op eigen terrein, in de ondergrondse parkeergarage onder het Amerikablok, is ruimte voor 56 exclusieve parkeerplaatsen voor de 56 woningen in het Amerikablok. De Multiflex voorziet in 283 parkeerplaatsen, waarvan 20 parkeerplaatsen voor deelauto's. Daarnaast worden er naar verwachting 12 openbare parkeerplaatsen aan de Europaweg gerealiseerd. De Multiflex is toegankelijk voor alle gebruikers van het bouwplan (bewoners, personeel en bezoekers van bewoners en de commerciële functie).

Er is hier sprake van een bouwplan met gemengde functies. Dat houdt in dat de te realiseren parkeerplaatsen dubbel kunnen worden gebruikt. Overdag worden de beschikbare parkeerplaatsen voor een belangrijk deel gebruikt voor de commerciële functies, terwijl deze 's avonds en 's nachts door de bewoners worden gebruikt. Bij het berekenen van het benodigd aantal parkeerplaatsen is daarom uitgegaan van dubbelgebruik. Het bouwplan dient dan te voorzien in 380 parkeerplaatsen. Er wordt echter voorzien in een mobiliteitsconcept met deelauto's, waardoor het aantal benodigde parkeerplaatsen kan worden verlaagd. De uiteindelijke parkeerbehoefte komt daarmee op 340 parkeerplaatsen. Het bouwplan beschikt over 351 parkeerplaatsen en voorziet daarmee in de parkeerbehoefte.

In het bouwplan is voorzien in een ruimtelijke reservering, zodat het aantal parkeerplaatsen indien noodzakelijk kan worden verhoogd naar 381.

De bewoners en overige gebruikers en bezoekers van Schalkwijk Midden zullen niet in aanmerking komen voor parkeervergunningen in de omliggende buurten in Schalkwijk, indien op enig moment tot het invoeren van parkeerregulering zou worden besloten. Het is de uitdrukkelijke bedoeling dat de parkeerbehoefte van Schalkwijk Midden in het gebied zelf wordt opgevangen.

8. Er is geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk

Omdat het plan in overeenstemming is met het door de gemeenteraad vastgestelde Ontwikkelkader Schalkwijk-Midden, past de aanvraag binnen de door de gemeenteraad vastgestelde categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.



5. Risico's en kanttekeningen

1. Er kunnen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning. Als dit het geval is, vindt een heroverweging plaats

Nadat de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage is gelegd, kunnen hier zienswijzen tegen worden ingediend. Indien dit het geval is, vindt een heroverweging plaats en zal de commissie Ontwikkeling in het kader van deze heroverweging om advies worden gevraagd.

2. Als de Gasunie niet instemt met het bouwplan, kan de definitieve omgevingsvergunning niet worden verleend

De initiatiefnemer heeft voorbereidende gesprekken gevoerd met de Gasunie, maar deze gesprekken zijn nog niet afgerond. De initiatiefnemer heeft aangegeven dit in het volgende stadium van de procedure te zullen doen. Als deze gesprekken niet tot overeenstemming leiden, wordt de definitieve omgevingsvergunning niet verleend.

6. Uitvoering

De ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken worden de dag na publicatie gedurende zes weken ter inzage gelegd. Publicatie vindt plaats door een elektronische kennisgeving in het GVOP en de Staatscourant; Tijdens de termijn van de terinzagelegging kan iedereen een zienswijze indienen. Eventuele zienswijzen zullen bij het nemen van het definitieve besluit worden betrokken.

7. Bijlagen

Bij deze nota zijn de volgende stukken gevoegd:

- A. Ontwerp-omgevingsvergunning
- B. Ruimtelijke onderbouwing
- C. Verantwoording van het groepsrisico
- D. Ontwerp-besluit tot vaststelling hogere waarden



Datum

Ons kenmerk 2019-10942

Bijlage(n) 1. Procedureel;
2. Voorschriften;
3. Overwegingen;
4. Stukken behorende bij dit besluit.

Onderwerp: Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 20 december 2019 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het herontwikkelen van het Fluor Terrein tot 304 woningen en commerciële ruimten en parkeerplaatsen op het perceel Europaweg 1563 t/m 1585; Amerikaweg 12 t/m 244; Surinamepad 98 t/m 238 en 101 t/m 105; Aziëweg 1 t/m 75; Sabapad 2 t/m 84 en Sint Maartenpad 1 t/m 51 en 2 t/m 16 (voormalig Surinameweg 17) in Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2019-10942.

Gebouw E:	Europaweg 1565 t/m 1585	Sint Maartenpad 2 t/m 16	
Gebouw S:	Sabapad 2 t/m 84	Europaweg 1563	
Gebouw T:	Sint Maartenpad 1 t/m 51	Surinamepad 98 t/m 238	Aziëweg 1 en 3
Gebouw A:	Amerikaweg 16 t/m 244	Aziëweg 5 t/m 75	
Gebouw M:	Surinamepad 101, 103 en 105	Amerikaweg 12 en 14	

BESLUIT

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10, 2.11, 2.12, 2.18, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (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 verleend voor de volgende activiteiten:



- het (ver)bouwen van een bouwwerk (verder te noemen de **activiteit bouwen**);
- het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (verder te noemen de **activiteit aanleggen**);
- 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 maken en hebben of het veranderen van een uitweg of het veranderen van het gebruik van een uitweg (verder te noemen **activiteit uitweg**).

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder a, b, c, en de activiteit als genoemd in artikel 2.2, lid 1, onder e Wabo.

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo om af te wijken van artikel 5 van de voorschriften van het bestemmingsplan “Schalkwijk Midden”;
- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1 Wabo om met gebruik making van artikel 3.2.4 af te wijken van artikel 3.2.1 van de regels van het geldende bestemmingsplan “Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018”.

Nog in te dienen gegevens

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

- Constructieve (detail-) berekeningen en tekeningen;
- Aanvullende installatietechnische tekeningen en/of bouwfysische berekeningen.

Er mag niet worden begonnen voordat de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben.

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 belanghebbenden beroep worden aangetekend bij de rechtbank Haarlem.

Dit beroepschrift moet ten minste de volgende gegevens bevatten:

- uw naam en adres;
- de verzenddatum van uw beroep;
- het besluit waartegen u beroep aantekent;
- de reden van uw beroep;
- datum en handtekening.



U kunt de inwerkingtreding van het besluit niet uitstellen door een beroepsschrift in te dienen. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan bij de rechtbank Haarlem een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wanneer de voorlopige voorziening wordt aangevraagd schorst dit de werking van dit besluit totdat de voorzieningenrechter van de rechtbank Haarlem over het verzoek heeft beslist. Het verzoek voorlopige voorziening moet aan dezelfde eisen voldoen als het beroepsschrift. Wij wijzen u er op dat u voor de behandeling van uw verzoek voorlopige voorziening en/of beroepsschrift griffierecht moet betalen.

Wijze van indienen

U kunt het beroepsschrift en/of het verzoek voorlopige voorziening op twee manieren indienen:

- Digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht/>. U heeft daarvoor wel beschikken een elektronische handtekening (DigiD) nodig. U kunt op de genoemde site kijken voor de precieze voorwaarden.
- Per post. Het beroepsschrift en of verzoek voorlopige voorziening moet in tweevoud worden ingediend bij Rechtbank Haarlem, sector Bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

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

mr. H.H.T. de Boer
Afdelingsmanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving

voor deze,

Teammanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving

Deze brief is vanwege het Coronavirus en afspraken rond thuiswerken buiten het gemeentekantoor samengesteld. De brief is derhalve niet van een handtekening voorzien.



BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 20 december 2019 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het herontwikkelen van het Fluor Terrein tot 304 woningen en commerciële ruimten en parkeerplaatsen.

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

- activiteit bouwen;
- activiteit aanleggen;
- activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
- activiteit uitweg.

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder a, b, c, en de activiteit als genoemd in artikel 2.2, lid 1, onder e, 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 het paragraaf 4.2 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.

Zienswijzen en heroverweging

Van 12 december 2020 tot en met 22 januari 2021 heeft de aanvraag, de ontwerpbesluiting en de bijbehorende stukken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen



naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is wel gebruik gemaakt. De ingekomen zienswijzen zijn ingetrokken.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10, voor de activiteit aanleggen aan artikel 2.11, voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12, voor de activiteit uitweg aan artikel 2.18, Wabo. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb)

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, juncto 3 wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

De gemeenteraad van Haarlem heeft echter bij besluit van 13 oktober 2011 (registratienummer 194736) op grond van artikel 6.5, derde lid van het 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, namelijk onder punt 7: 'projecten die in overeenstemming zijn met het beleid dat door de gemeenteraad van Haarlem is vastgesteld'. Op 20 juli 2017 is het 'Ontwikkeldkader Schalkwijk-Midden' vastgesteld door de gemeenteraad. Dit ontwikkelkader omvat het document 'Tussen de bomen' (uitwerking nieuwe identiteit van het gebied) en de 'Werkwijze Ontwikkeldkader en Plotregels Schalkwijk-Midden' (hard toetsingskader). In het ontwikkelkader is bovendien als spelregel opgenomen dat een regieteam controleert en bewaakt dat de planontwikkeling strookt met het ontwikkelkader. Hiertoe toetst zij de plannen aan de plotregels. Op 17 september 2019 heeft het college positief besloten op het Stedenbouwkundig plan van het Fluorterrein Schalkwijk Midden. De commissie Ontwikkeling heeft het besluit van het college voor kennisgeving aangenomen. Op grond van dit gegeven constateren wij dat het college bevoegd is om de omgevingsvergunning af te geven en de commissie hierover informeert.

Er is daarom geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.



BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen

- Met de uitvoering van werkzaamheden waar aanvullende constructietekeningen en/of -berekeningen aan ten grondslag liggen mag niet worden begonnen voordat de medewerker constructie van Team Advies & Ondersteuning, afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben. De vergunninghouder dient hiertoe ten minste drie weken voor de aanvang van de desbetreffende constructiewerkzaamheden (detail) berekeningen en tekeningen aan te leveren bij de medewerker constructie;
- Met de uitvoering van werkzaamheden, waar aanvullende installatietechnische tekeningen en/of bouwfysische berekeningen aan ten grondslag liggen, mag niet worden begonnen voordat de medewerker bouw fysica van Team Advies & Ondersteuning, afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben. De vergunninghouder dient hiertoe ten minste drie weken voor de aanvang van de aan bouw fysica gerelateerde werkzaamheden (detail) berekeningen en tekeningen aan te leveren bij de medewerker bouw fysica;
- De houder van de vergunning moet ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouw werkzaamheden, 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 2020-03533;
- 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 bouwen, alsmede het bouwlawaai, moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit;
- Het bouwafval moet u scheiden in de volgende categorieën:
 - o als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen als bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst.
 - o teerhoudende dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - o teerhoudend asfalt;
 - o bitumineuze dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - o niet-teerhoudend asfalt;
 - o 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);
- 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 2020-03533;
- de materialen voor de uitvoering moeten nog ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Activiteit aanleggen

- 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 bureau Archeologie van de gemeente Haarlem. Het bureau Archeologie zal dan bepalen of archeologisch onderzoek noodzakelijk is en zo ja, in welke vorm. Dat kan zijn een archeologische opgraving of archeologische begeleiding ter plaatse van de bodemversturende werkzaamheden. Indien dit laatste van toepassing wordt, dan dient voorafgaand aan de archeologische begeleiding en/of opgraving 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 bureau Archeologie van de gemeente Haarlem ter beoordeling worden voorgelegd. De archeologische begeleiding/opgraving kan pas starten nadat het PvE door het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem is geaccordeerd;
- 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. De gemeente zal nooit zonder schriftelijke of telefonische notificatie van het bureau 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 bureau Archeologie: dhr. G. van den Berg (023-5113605) of dhr. P. van Kempen (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl);

- Indien bij de niet archeologische bodemversturende werkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is hij volgens de Erfgoedwet (artikel 5.10) verplicht dit direct te melden bij Onze Minister. De melding dient te gebeuren bij het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl);
- Indien grond van de locatie wordt afgevoerd en elders wordt hergebruikt, moet hierbij worden voldaan aan de regels van het Besluit bodemkwaliteit;
- Indien bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen - anders dan beschreven in de bodemonderzoekenrapporten - moet de vergunninghouder dit direct melden bij het meldpunt Bodem van de gemeente Haarlem via het algemene telefoonnummer 14 023 of meldpuntbodem@haarlem.nl;
-

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- De vergunninghouder of degene die de activiteit uitvoert, moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek tonen aan de daartoe bevoegde ambtenaren;
- De constructies en de diverse werkzaamheden dienen qua omvang, opzet en locatie geplaatst respectievelijk uitgevoerd te worden conform de aanvraag, echter voor zover niet strijdig met onderhavige vergunning;
- De vergunninghouder dient ervoor zorg te dragen dat aan alle personen die vergunde werkzaamheden verrichten, waaronder het personeel van derden, een toereikende schriftelijke instructie is verstrekt die is gericht op het voorkomen en uitsluiten van handelingen die tot gevolg (kunnen) hebben dat de aan de vergunning verbonden voorschriften niet worden nageleefd;
- Indien vergunninghouder voornemens is activiteiten c.q. werkzaamheden in afwijking van deze vergunning te laten plaatsvinden, dient dit terstond schriftelijk te worden gemeld aan afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving. Voor veranderingen die van enige betekenis kunnen zijn met betrekking tot de toepasselijke wetgeving, dient opnieuw een aanvraag voor een omgevingsvergunning te worden ingediend;
- De vergunninghouder dient alle mitigerende maatregelen te treffen die in, dan wel bij de aanvraag om de omgevingsvergunning worden voorgesteld;



- Van opgetreden incidenten, waaronder verstaan worden alle gebeurtenissen waarbij onbedoeld schadelijke stoffen vrijkomen, dan wel waardoor anderszins schade aan het betrokken beschermde soorten kan worden toegebracht, dient onverwijld schriftelijk melding te worden gedaan aan afdeling, onder overlegging van alle relevante gegevens;
- De vergunninghouder dient vóór, tijdens en na de uitvoering van de werkzaamheden beschadiging van de betrokken beschermde soorten zoveel mogelijk te voorkomen dan wel te beperken en zo nodig te herstellen;
- De beoogde werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen (dat globaal loopt van maart tot en met juli) uitgevoerd te worden. Bij de uitvoering van de werkzaamheden dient voorafgaand een controle plaats te vinden op de aanwezigheid van broedende vogels. Nesten dienen zo lang deze in gebruik zijn te worden ontzien;
- Er moet altijd voldaan worden aan de zorgplicht. Dieren mogen niet (opzettelijk) worden verstoord. Wanneer er tijdens de werkzaamheden dieren worden aangetroffen, dienen deze naar nabij geschikt leefgebied te worden verplaatst;
- In de beoogde ontwikkeling dient natuurinclusief gewerkt te worden, bijvoorbeeld door het toepassen van groene daken, groene gevels en onverharde, groene ruimte om de gebouwen heen. Door het groen zo veel mogelijk aanéengesloten aan te leggen (en aan te laten sluiten op omliggend groen), worden ecologische routes gevormd voor fauna. Een ander voorbeeld van natuurinclusieve maatregelen betreft het inbouwen/aanbrengen van nestgelegenheid voor o.a. vogels, vleermuizen en insecten in het plan. Voor een optimale inpassing van de natuurinclusieve maatregelen, is het betrekken van een ecooloog bij de planvorming nodig.

Activiteit uitweg

- De vergunninghouder is verantwoordelijk voor het (laten) aanleggen van de uitweg en draagt daar de kosten van. De gemeente kan tot een maand nadat de vergunninghouder de uitweg gereed heeft gemeld, controleren of laten controleren of de uitweg volgens de voorwaarden van de vergunning is aangelegd. Dit kan er toe leiden dat de gemeente de vergunninghouder aanwijzingen geeft tot aanpassingen van de uitweg zodat deze alsnog komt te voldoen aan de voorwaarden van de vergunning;
- De vergunninghouder of degene die de uitweg aanlegt, moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Haarlem tonen;



- Schade aan personen en/of eigendommen van de gemeente en/of derden, die het gevolg is van de aanlegwerkzaamheden of van de aanwezigheid of het gebruik van de aangelegde uitweg komt voor rekening van de vergunninghouder;
- Onderhoud van de uitweg is voor rekening van de vergunninghouder. Ook schade veroorzaakt door derden moet door of in opdracht van de vergunninghouder worden hersteld. Eventueel hieruit voortkomende kosten zijn voor rekening van de vergunninghouder;
- De vergunninghouder dient er voor te zorgen dat de uitweg tijdens en na afronding van eventuele bouw- of sloopwerkzaamheden veilig en in goede staat is;
- De gemeente behoudt zich het recht voor bij wegreconstructies de uitweg te wijzigen of op andere wijze te doen verlopen;
- De werkzaamheden moeten zo worden verricht dat passanten die gebruikmaken van weg, inclusief het trottoir, hiervan geen verkeersoverlast of verkeershinder ondervinden;
- Het goot- en trottoirgedeelte, gelegen ter plaatse van de uitweg, moet tijdens de aanleg van de uitweg schoon worden gehouden;
- Het werk moet zodanig worden uitgevoerd dat van de ter plaatse aanwezige gemeentelijke groenvoorziening zoveel mogelijk gespaard blijft;
- Eventuele straat-, of trottoirkolken moeten tijdens de werkzaamheden beschermd worden tegen indringen van zand, grond en puin;
- Het afvoeren of anderszins verwijderen van vrijgekomen materialen van de openbare weg is voor rekening van de vergunninghouder;
- Veranderingen of opbrekingen aan de rijweg zijn niet toegestaan, met uitzondering van eventuele kantopsluitingen;
- Maatvoering en materiaalkeuze uitrit conform Handboek Inrichting Openbare - Ruimte (HIOR);
- De inrit dient te worden gemaakt met CRUblokken-21 en gele klinkerkeien van 20 x 10 x 8 cm;
- De bestrating moet opgesloten worden met opsluitbanden met afmeting 10 x 20 x 100 cm;
- Bij het trottoir dienen tegels te worden toegepast met een dikte van 8 cm. Het halfsteens verband van de inrit dient een kwartslag gedraaid te zijn ten opzichte van het verband in het trottoir. Aan weerszijden van de inrit moeten drie rijen tegels van 4,5 cm dikte in het zelfde verband als de inrit worden gelegd;
- De kleur van de trottoirtegels moet worden aangepast aan het omliggende trottoir;



- De uitrit dient te worden aangelegd conform tekening met nummer Inritconstructie Standaard detail tekening nummer 3.3.

Externe veiligheid (hoge druk aardgasleiding)

- Er moet in ieder geval aan de randvoorwaarden worden voldaan, die door de leidingbeheerder zijn geformuleerd in de gespreksnotitie van 14 januari 2020, welke is verbonden aan "Onderzoek aspect externe veiligheid-deel 2: Verantwoording GR, Herontwikkeling 'Fluor-locatie' Haarlem van Kuiper Compagnons, d.d. 22 juli 2020". Daarnaast dient te worden voldaan aan eventuele aanvullende en/of aangepaste voorwaarden, welke door de leidingbeheerder in het verdere overleg worden gesteld;

Ten aanzien van het gebouw, worden de volgende maatregelen getroffen:

- De aardgastransportleiding doorsnijdt het plangebied in oost-westelijke richting. Omdat in het geval van een calamiteit vooraf niet bekend is waar deze plaatsvindt, moeten de toegangsdeuren en nooduitgangen aan verschillende zijden van de gebouwen gelegen zijn, zodat er altijd vanuit elk gebouw van de calamiteit af gevlucht kan worden. In het bouwplan wordt hierin voorzien. Daarnaast zal dit als voorwaarde aan de vergunning worden verbonden om te garanderen dat deze situatie ook in stand blijft;
- In de gebouwen moeten de vluchtroutes duidelijk zijn aangegeven;

Ten aanzien van de inrichting van het terrein rondom het gebouw, worden de volgende maatregelen getroffen:

- De grond boven de gasleiding blijft zoveel mogelijk onverhard om inspectie en onderhoud mogelijk te maken. Daar waar het niet anders kan, is open verharding, zoals klinkers, toegestaan;
- Er mag bij de invulling van de openbare ruimte geen diep wortelende bepaling binnen de belemmeringsstrook van 8 meter worden aangebracht, om aantasting van de beschermende coating van de gasleiding te voorkomen;
- Voor de effectieve bluswatervoorziening zijn er brandkranen bij de entrees van de gebouwen en de opstelplaatsen gerealiseerd;

Ten aanzien van de fase nadat het gebouw in gebruik is genomen, gelden de volgende maatregelen:

- De belemmeringsstrook wordt duidelijk gemarkeerd, zodat de gebruikers zich bewust zijn van de aanwezigheid van de gasleiding in de grond;



- Er mogen na de oplevering van het project geen werkzaamheden binnen de belemmeringenstrook van de gasleiding plaatsvinden tijdens de avond- en de nachtperiode. Dit is de periode van 19.00 uur tot 07.00 uur. Dit is de periode waarin de meeste mensen in het plangebied aanwezig zijn. Bij werkzaamheden overdag binnen de belemmeringenstrook moet er communicatie plaatsvinden naar de aanwezigen in het plangebied. Er dient vooraf overleg plaats te vinden met de gemeente en de leidingbeheerder, of evacuatie van de aanwezigen gewenst is en tot welke afstand van de werkzaamheden. Hierbij wordt advies ingewonnen van de Veiligheidsregio Kennemerland. Als evacuatie gewenst is, mogen de werkzaamheden pas worden aangevangen nadat deze evacuatie heeft plaatsgevonden. De evacuatie mag weer worden beëindigd, zodra de werkzaamheden zijn beëindigd;
- Er wordt in een overdrachtsformulier opgesteld door de ontwikkelaar naar de toekomstige eigenaar/eigenaren, waarin de beperkingen met betrekking tot de gasleiding worden beschreven;
- Voor alle activiteiten in de belemmeringenstrook moet eerst goedkeuring door de leidingbeheerder worden gegeven voordat deze activiteiten mogen worden uitgevoerd. Daarbij is een veiligheidsplan noodzakelijk, dat samen met de leidingbeheerder is opgesteld, dan wel door de leidingbeheerder goed is gekeurd;
- Er mag binnen de belemmeringenstrook geen zwaar materiaal worden geplaatst. Ook niet ten behoeve van het onderhoud van de gebouwen of tijdens evenementen. Het verankeren in de grond van (al dan niet tijdelijke) bouwwerken/objecten is binnen deze strook evenmin toegestaan;
- De gebouwen mogen geen functie krijgen waarbij er sprake is van specifiek gebruik voor of door verminderd zelfredzame personen en/of groepen. Hierbij valt onder andere te denken aan zorgfuncties, kinderopvang en begeleid wonen;
- De toekomstige bewoners en gebruikers van de bouwwerken dienen voor het sluiten van de huur- of de koopovereenkomst op de hoogte te worden gebracht van de risico's, zodat zij zijn voorbereid op eventuele calamiteiten. Bij aankoop van een woning of de huur van een appartement moeten nieuwe gebruikers/bewoners worden gewezen op de risico's met betrekking tot externe veiligheid. De vergunninghouder dient hiervoor zorg te dragen. Als de vergunninghouder de ruimtes verkoopt, dient hij een kettingbeding op te nemen in de contracten. Daarin dient te zijn opgenomen dat de volgende eigenaren en verhuurders ervoor zorgen dat ook toekomstige bewoners en gebruikers worden geïnformeerd over de risico's met betrekking tot de externe veiligheid voordat zij de koop- of huurovereenkomst aangaan. De bewoners en gebruikers moeten daarbij voor het in gebruik nemen worden
 - gewezen op de beschikbare rapporten;



- geïnformeerd over de maatregelen die zijn getroffen ter voorkoming en bestrijding van incidenten en de daarbij te volgen gedragslijn;

Er moet een goede informatievoorziening zijn, zodat de in het gebied aanwezige personen weten hoe men moet handelen tijdens een calamiteit. De eigenaren van de gebouwen zijn hiervoor verantwoordelijk;

Tijdens de bouwfase worden de volgende maatregelen getroffen:

- Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt een bouwveiligheidsplan/BLVC plan opgesteld. In dit plan dient beschreven te worden welke veiligheidsmaatregelen worden genomen om de gasleiding te beschermen tijdens de bouwfase. Dit veiligheidsplan moet worden besproken met de Omgevingsdienst IJmond, de brandweer Kennemerland en de leidingbeheerder. De uitkomsten van dit overleg moeten aan de gemeente worden overlegd. De werkzaamheden mogen pas worden gestart, nadat de gemeente het veiligheidsplan/BLVC plan heeft goedgekeurd;
- Indien het project gefaseerd wordt opgeleverd, moet er extra aandacht zijn voor de al aanwezige bewoners in relatie tot de werkzaamheden in of nabij de belemmeringenstrook. Er dient vooraf overleg plaats te vinden met de gemeente en de leidingbeheerder, of evacuatie van de aanwezigen gewenst is en tot welke afstand van de werkzaamheden. Hierbij wordt advies ingewonnen van de Veiligheidsregio Kennemerland. Als evacuatie gewenst is, mogen de werkzaamheden pas worden aangevangen nadat deze evacuatie heeft plaatsgevonden. De evacuatie mag weer worden beëindigd, zodra de werkzaamheden zijn beëindigd.

Gasunie

- Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient de ligging van de leiding te worden gemonitord;
- De meetgegevens dienen na iedere in-meting direct aan Gasunie ter beschikking te worden gesteld. U bent er zelf verantwoordelijk voor dat de ligging van de aardgasleiding bepalend kan zijn voor de positie van de gebouwen. Indien de positie van de gebouwen verschoven moet worden ten opzichte van de ingediende situatietekening, dan is hiervoor een nieuwe omgevingsvergunning noodzakelijk;
- Voor het uitvoeren van de werkzaamheden zijn de Velin-voorwaarden van toepassing.



BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit bouwen

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Geldend bestemmingsplan 'Schalkwijk Midden'

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Schalkwijk Midden' (BP9080004) is vastgesteld door de gemeenteraad op 6 juni 2013, onder nummer 2013/132703. Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming 'Kantoor' en dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 4'. Binnen het bouwvlak is de maximum bouwhoogte 27 meter. Deze bestemmingen vinden zijn weerslag in artikel 8 en 14 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan. Het bouwplan is getoetst aan het bestemmingsplan en de toets luidt als volgt:

Kantoor (artikel 8)

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, nutsvoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding, warmte-koudeopslag, warmte-koude transport.

Gevraagd worden woongebouwen en een gebouw voor commerciële doeleinden en parkeren. Dit is in strijd met de bestemming 'kantoor'. Ook valt de bebouwing grotendeels buiten het aangegeven bouwvlak en de maximum bouwhoogte wordt overschreden.

Dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 4' (artikel 14)

De voor 'Waarde- archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

14.2 Bouwregels

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) geldt de volgende voorwaarde:

1. ter plaatse van de bestemming 'Waarde - archeologie 4' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstoringe bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 2.500 m² betreft en de bouwwerkzaamheden



dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen;

2. Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie' kunnen de volgende voorschriften worden verbonden;
 - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.
3. Het bepaalde in lid 2 sub 1 is niet van toepassing op een bouwplan dat betrekking heeft op vervanging van een reeds bestaand bouwwerk waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.

14.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 4', indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermings- waardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van de bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

14.4 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels.
2. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in dit lid, wordt verleend indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van:
 - a. nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van de gemeentearcheoloog, geen archeologische waarden te verwachten zijn;
 - b. andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

14.5 Omgevingsvergunning-aanlegvergunning

1. Voor de volgende werken of werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist:
 - a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
 - b. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
 - c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
 - d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - e. het uitvoeren van heiverkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
 - f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;



- g. diepploegen;
 - h. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
 - i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
 - j. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
3. Een aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend, indien:
- a. de aanvrager aan de hand van een waardestellend archeologisch onderzoek of een rapport kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - b. de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 - c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning voorwaarden te verbinden, gericht op:
 - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

Er is een aanlegvergunning nodig, omdat op gronden met de bestemming 'Waarde -archeologie 4' werkzaamheden worden uitgevoerd, zoals is bepaald in artikel 14.5 lid 1.

Geldend bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018'

Ook geldt ter plaatse het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018' dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 17 mei 2018. Het bouwplan is getoetst aan het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018' en de toets luidt als volgt:

"In artikel 3.2.1. van de voorschriften is bepaald dat 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'. De aanvraag is hiermee in strijd. Volgens artikel 3.2.4 is het mogelijk om hiervan af te wijken volgens de afwijkingsmogelijkheden die vastliggen in de bovengenoemde beleidsregels."

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 8 van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan "Schalkwijk Midden" en artikel 3.2.1 van '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

De activiteit is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, deze heeft de aanvraag getoetst aan welstandscriteria zoals neergelegd in de Nota Ruimtelijke kwaliteit. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. Het advies luidt als volgt:

“Namens de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Haarlem uit te brengen advies d.d. 14-10-2020.

Het plan is aangepast. De groen ambitie van voorliggend plan is nu geborgd in de uitwerking en detaillering van de bouwblokken en in het bijgevoegde document HAARLEM STAD TUSSEN DE BOMEN DAKTUINEN FLUOR van d.d. 02-09-2020.

De uitwerking van het Amerikablok geeft een goed antwoord op de opmerkingen met betrekking tot het borgen van de groenambitie en de architectonische kwaliteit van de plint. Het blok hecht zich door de groene balkons, groene dakranden en de groene inrichting rondom de plint goed op zijn plek. Ook de gevelwijziging i.v.m. het verplaatsen van de spoel is passend door de deur links uit te lijnen met de ramen erboven.

Afgesproken is dat de definitieve materiaalkeuze voor uitvoering ter goedkeuring aan de commissie zal worden voorgelegd.

De commissie heeft waardering voor de gedane aanpassingen. Aangezien de commissie reeds een positief advies heeft afgegeven voor de bouwblokken E, S, M en T geldt op basis van bovenstaande overwegingen een positief advies ten aanzien van het gehele bouwplan. De gemeente wordt geadviseerd medewerk te verlenen tot bouwen, onder voorwaarde dat de materialen voor de uitvoering nog ter goedkeuring worden voorgelegd aan de commissie.

Als overweging ten overvloede wordt de suggestie meegegeven de dichte gevel van de vide boven de speedgate te voorzien van ramen, dit zou het straatbeeld hier verbeteren.”

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.



Bouwbesluit

Brandveiligheid

De activiteit is door de adviseur brandveiligheid van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de brandveiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. Het advies luidt als volgt:

“Wanneer de parkeergarage voorzien gaat worden van een niet-automatische brandmeldinstallatie in plaats van een brandmeldinstallatie met volledige bewaking dan moet ik u mede delen dat de brandweer bij een brand wel een inzetverplichting heeft maar geen resultaatverplichting. Dit kan betekenen dat wanneer de brand zodanig ontwikkeld is omdat deze te laat ontdekt wordt, de brandweer kan besluiten om geen binnenaanval meer te doen en over gaat op een defensieve buitenaanval. Het gevolg hiervan is een uitbrandsценario en de brandweer zal zijn inzet richten op het beschermen van belendingen.”

Constructieve veiligheid

De activiteit is door de constructeur van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de constructieve veiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Bouwfysica

De activiteit is door de bouwfysicus van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de bouwfysische voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Fiets parkeren

De aanvrager heeft verzocht om op grond van artikel 1.3 en artikel 4.30 van het Bouwbesluit de aangedragen oplossing voor fietsparkeren bij de woningen in de bouwblokken ‘Amerikablok, Surinameblok en Europablok (kopblok) als gelijkwaardig aan te merken.

Dit is beoordeeld door de adviseur parkeervoorzieningen van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer. Er is getoetst aan de ‘Beleidsregel bergingen nieuwe woongebouwen Haarlem 2018’. De adviseur heeft geen bezwaar. Het advies luidt als volgt:

“Op grond van artikelen 4.30 t/m 4.32 van het Bouwbesluit moet een te bouwen woonfunctie, met een gebruiksoppervlakte groter dan 50 m² beschikken over een niet-gemeenschappelijke afsluitbare berging (buitenberging) om fietsen of scootmobielen beschermd tegen weer en wind te kunnen opbergen. Om hiervan af te wijken moet een gelijkwaardige oplossing worden geboden. Deze oplossing moet voldoen aan de voorwaarden en kwaliteitseisen zoals genoemd in de ‘Beleidsregel bergingen nieuwe woongebouwen Haarlem 2018’.



In de aanvraag omgevingsvergunning is een telmodel en onderbouwing gegeven voor het Europablok (Kopblok), de Surinametoren en het Amerikablok. Uit deze gegevens blijkt op welke punten van de beleidsregel wordt voldaan, en welke niet.

Europablok (Kopblok)

Akkoord met de geboden gelijkwaardige oplossing. De eerder gestelde voorwaarden dat per 4 (buitenmodel)fietsen een aansluiting is voor het opladen (aansluiting op een wandcontactdoos) en dat de fietsparkeerplaatsen worden genummerd zijn opgenomen in het plan.

Surinametoren

Akkoord met de geboden gelijkwaardige oplossing. De eerder gestelde voorwaarden dat per 4 (buitenmodel)fietsen een aansluiting is voor het opladen (aansluiting op een wandcontactdoos) en dat de fietsparkeerplaatsen worden genummerd zijn opgenomen in het plan.

Amerikablok

Akkoord met de geboden gelijkwaardige oplossing. De eerder gestelde voorwaarden dat per 4 (buitenmodel)fietsen een aansluiting is voor het opladen (aansluiting op een wandcontactdoos) en dat de fietsparkeerplaatsen worden genummerd zijn opgenomen in het plan.

Uit de NEN2443:2013 toets blijkt dat de fiets- en voetgangersstrook voldoende ruim is (in de bocht) dat fietsers hier veilig kunnen bewegen.

Het Fluorgebouw en het Europablok vallen buiten de toetsing. Aangezien het Fluor gebouw een transformatie betreft, hoeft voor dit gebouw geen toets gedaan te worden op fietsparkeren. De woningen in het Europablok krijgen elk een individuele, afsluitbare berging van minimaal 5 m² en voldoet daarmee aan het Bouwbesluit. De bergingen van deze woningen zijn te bereiken met een fietsgoot.”

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Overige voorschriften

De activiteit is door de planbeoordelaar van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de overige voorschriften van het Bouwbesluit 2012. De planbeoordelaar heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.



Bouwverordening

De activiteit is door de adviseur bodem van de afdeling Milieu, bureau Bodem getoetst aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening inzake bodem. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

Het advies luidt als volgt:

“Op basis van het aanwezige, door een gecertificeerd bureau opgestelde bodemonderzoeksrapport is geconcludeerd dat er ter plaatse van het bouwwerk geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Het bevoegd gezag Wet Bodembescherming is akkoord met het afgeven van de omgevingsvergunning.”

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (ver)bouwen van het bouwwerk zijn er ten aanzien van de activiteit bouwen geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Activiteit aanleggen

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder b van de Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.11 van de Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Er is een aanlegvergunning nodig, omdat op gronden met de bestemming ‘Waarde -archeologie 4’ werkzaamheden worden uitgevoerd, zoals is bepaald in artikel 14.5 lid 1.

Archeologie

In het bestemmingsplan is bepaald dat binnen de bestemming(en) voor bodem verstorende activiteiten van meer dan 2.500 m² en dieper dan 30 cm een archeologisch rapport moet worden overgelegd. Bij het voorliggende bouwplan vinden bodem verstorende activiteiten plaats. Er moet daarom een archeologisch rapport te worden overgelegd. Dit onderzoek is ingediend.

De activiteit is door de adviseur archeologie van afdeling Omgevingsbeleid getoetst. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. Het advies luidt als volgt:

“Wij kunnen instemmen met de aanbevelingen uit het archeologisch rapport (ArcheoPro Archeologisch rapport Nr. 18104). Dit houdt in dat er bij de huidige plannen geen archeologisch vervolgonderzoek nodig is.”



Hiermee is de aanlegactiviteit niet in strijd met het bestemmingsplan.

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het uitvoeren van een werk of werkzaamheid, zoals neergelegd in “Schalkwijk Midden” zijn er ten aanzien van deze activiteit 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.

Onder verwijzing naar de toets aan het bestemmingsplan ‘Schalkwijk Midden’ die staat beschreven bij de overwegingen van de activiteit bouwen van deze beschikking merken wij op dat de aangevraagde bouwactiviteit in strijd is met artikel 18 en 24 van de bij dit bestemmingsplan behorende voorschriften. Deze strijdigheid kan niet worden opgelost met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren.

Medewerking is mogelijk met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo.

De activiteit is voorgelegd aan de afdeling Omgevingsbeleid, team Stedenbouw en planologie. Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het advies luidt als volgt:

TOETSING

Ontwikkelkader Schalkwijk-Midden

Het gebied Schalkwijk- Midden (het gebied tussen de Europaweg, Kennedylaan en Amerikaweg) is van oorsprong een kantorenwijk gelegen tussen de woonwijken van Schalkwijk. Het gebruik als kantorenzone met veel parkeerplaatsen sluit al geruime tijd niet meer aan bij de eisen van bedrijven, de stad en de omwonenden. Een aantal kantoorgebouwen staat leeg of is tijdelijk in gebruik. Huidige gebruikers en eigenaren en de gemeente willen het gebied een nieuwe impuls geven en ontwikkelen binnen hun eigen tempo en wensen. Partijen zijn daarbij gezamenlijk op zoek gegaan naar een gezamenlijke aanpak en eindbeeld. Dit proces heeft geleid tot de Ontwikkelstrategie Schalkwijk Midden die is vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlem (2016/50378). De ontwikkelstrategie bestaat uit drie documenten:

1. Het Manifest (een gezamenlijk gedragen identiteit)
2. Plotregels inclusief plotregelkaart (ruimtelijke en programmatische kaders)
3. Handboek inrichting Schalkwijk Midden (een handboek en een gezamenlijk plan voor inrichting van de openbare ruimte)



Doel van de ontwikkelstrategie is de realisatie van een nieuw stedelijk landschap met daarin een woon-werkgebied met diverse gebouwen, die zowel een relatie aangaan met de stadsstraat Europaweg als met het groene en autoluwe binnengebied. Het concept van “Stad tussen de bomen” staat voor een gebied met een sterk bomenlandschap met een groene corridor als ruggengraat en verbinding voor langzaam verkeer tussen het Spaarne Gasthuis en het winkelcentrum. Langs de corridor worden drie groene verblijfsplekken voorzien waaraan ook werkfuncties zijn gepland.

Er wordt gezocht naar slimme mobiliteitsconcepten waarbij voetganger en fietser voorop staan. In totaal worden er naar verwachting 1.000 woningen en 750 arbeidsplaatsvoorzieningen gerealiseerd in Schalkwijk-Midden.

De Amerikaweg heeft als doorgaande weg een ander karakter dan de Europaweg, waar de plint van de bebouwing diverse functies heeft en zich veel entrees bevinden. Aan de Amerikaweg komen wel entrees, maar in mindere mate en is het programma meer op het wonen gericht.

Meewerken met een afwijking van het bestemmingsplan is mogelijk als de transformatieplannen voldoen aan het ontwikkelkader Schalkwijk Midden. Dit wordt beoordeeld door het Regieteam.

Ontwikkelvisie Europawijk

In december 2019 is de ontwikkelvisie voor de zone Europaweg vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlem. Deze zone heeft met de realisatie van minimaal 2.750 woningen, de grootste woningbouwopgave van de Haarlemse ontwikkelzones. In de ontwikkelvisie Europaweg is de herprofilering van de Europaweg naar een stadsstraat het belangrijkste aangrijpingspunt om de gehele zone te ontwikkelen. Het is daarmee de drager voor de gehele ontwikkelzone.

De zone Europaweg wijkt af van de andere ontwikkelzones in Haarlem omdat de gemeente zelf weinig grondpositie in het gebied heeft en er tegelijkertijd al de nodige ontwikkelingen zijn gestart, waaronder ook Schalkwijk Midden. Vanuit de ontwikkelvisie worden geen nieuwe randvoorwaarden aan deze gebieden gesteld.

Omschrijving plan

Het plan bevindt zich in de meest zuidelijke punt van Schalkwijk-Midden. Het plangebied wordt begrensd door de Europaweg aan de westzijde, de Amerikaweg aan de oostzijde en de Aziëweg aan de zuidzijde. Aan de noordkant wordt het gedeeltelijk begrensd door private (te ontwikkelen) kavels en gedeeltelijk door de groene corridor.

In het plan wordt een zestal gebouwen voorgesteld, conform het concept van “Stad tussen de bomen” gepositioneerd aan weerszijden van de groene corridor en met rooilijnen aan de omliggende straten. Het voormalige Fluor-kantoorgebouw wordt behouden en krijgt een prominente positie in het plan. De nieuwbouw is daaromheen geplaatst, met randen aan de Europaweg en de Amerikaweg.



De gebouwen zijn allen ontworpen als zelfstandige architectonische eenheid die zich voegen in het karakter van het boslandschap en de omliggende wegen. De gebouwen zijn alzijdig met functies en entrees zowel aan de zijde van de Europaweg/ Amerikaweg als aan de corridor. Om de gebouwen heen wordt groene ruimte gerealiseerd in de vorm van twee bosentrees die onderdeel vormen van het bomenlandschap van Schalkwijk Midden.

De gebouwen worden voorzien van een diverse programmatische invulling met in totaal 304 woningen, ca. 1.500 m² bvo commerciële ruimte (kantoorfunctie/ buurtcafé), en parkeer-voorzieningen waarvan 56 parkeerplaatsen in een ondergrondse parkeergarage en 313 parkeerplaatsen in het Multiflex gebouw.

Hieronder worden de verschillende gebouwen kort beschreven.

Transformatie (voormalig Fluor)-gebouw

Het voormalige Fluor kantoorgebouw wordt getransformeerd naar een bijzonder woon-werkgebouw. Het wordt het kloppende hart van de wijk en vanuit alle hoeken prominent zichtbaar. Het bestaande casco wordt gehandhaafd en omsloten door een nieuwe gevel met een alzijdige structuur. In de gevel zorgen prismatische erkers voor buitenruimtes en maximaal daglicht tot diep in de lofts. Doordat de gevel trapsgewijs naar buiten verspringt over de hoger gelegen verdiepingen, ontstaat een trapsgewijs silhouet.

Rondom het gebouw bevindt zich een Delftse stoep die functioneert als buitenruimte en entreezone voor de woningen en de commerciële ruimtes. In de regieteamvergaderingen is meerdere malen benadrukt dat met name op het dak een stevige groene tuin nodig is om dit gebouw onderdeel te laten zijn van de afgesproken identiteit.

Europablok (bestaande uit Townhouses, Kopblok en Surinameblok)

Het Europablok bestaat uit drie gebouwdelen die als eenheid zijn ontworpen. De bouwmassa's worden van elkaar gescheiden met een doorgang tussen de Townhouses en het Surinameblok, en een tussenlid tussen de Townhouses en het Kopblok. In het Surinameblok en het Kopblok bevinden zich commerciële ruimtes op de begane grond. Er zijn entrees aan de Europaweg, maar ook ter plaatse van de bosentree (Surinameblok) en aan de corridor. De Townhouses hebben een buitenruimte die iets verhoogd ligt ten opzichte van de corridor.

De integratie van de twee private buitenruimten op de begane grond in het landschap (de secundaire corridor cq. publieke openbare plein/buitenruimte) is nog niet goed genoeg opgelost. Daarnaast zit de toegang op 1.40 meter+ NAP maaiveldhoogte waardoor een bult in het landschap ontstaat. Deze bult ligt op een kwetsbare plek, namelijk bij een smalle doorgang en recht in het zicht vanaf de corridor. In het Regieteam is afgesproken dat dit geen belemmering is voor het afgeven van de bouwvergunning maar wel verbeterd moet worden. Afgesproken is dat dit wordt aangepast in de uitwerking van het VO buitenruimte naar het DO buitenruimte. Door de hoeken van de buitenruimtes af te ronden en deze te verlagen ten opzichte van de woning, wordt het effect van de



'bult' verminderd. Ook wordt de samenhang tussen buitenruimte en landschap versterkt door een Delftsestoep met dezelfde steen toe te passen als bij Transformatie (Factory) en de Townhouses.

Aan de zuidzijde van het Kopblok bevinden zich buitenruimtes, die (gedeeltelijk) uitkragen over de openbare ruimte. Deze buitenruimtes vormen een eenheid met de rest van het kopblok.

De plint van het gebouw ligt terug ten opzichte van de bovenbouw.

In het ingediende plan vormen de buitenruimtes zich nog maar beperkt onderdeel van het Kopblok.

Amerikablok

Het Amerikablok is een groot gebouw, bestaande uit drie grote bouwdelen bovenop een gedeeltelijk verdiepte parkeergarage. De verschillende bouwdelen worden van elkaar gescheiden door een 'tussenlid', waardoor er een geleding ontstaat en de maat van de korrel in verhouding staat tot deze van de omgeving. De bouwdelen hebben een sterk verwantschap in ritme, materiaal en/of kleur.

Door de aaneengesloten bebouwing ontstaat een zo veel mogelijk geluidsluw binnengebied. Door de volumes verschillende hoogtes te geven, trapt het ensemble af naar de groene corridor voor betere bezonning en betere aansluiting met het landschap.

Aan de zijde van de Amerikaweg sluit het landschap glooiend aan op de uitkragende balkons.

Afgesproken is om de noordgevel van het Amerikablok als groene gevel uit te voeren.

En wat betreft het groen op de daken is afgesproken dat in ieder geval de daken van de voegstukken van het Amerikablok als groene tuinen worden ingericht. Dit is noodzakelijk om het grote gebouw in het landschap te integreren.

Zowel aan de zijde van de Amerikaweg, als aan de zijde van de corridor bevinden zich entrees.

Multiflex

De Multiflex is een multifunctioneel gebouw dat naast een mobiliteits hub/parkeergarage ook voorzieningen herbergt zoals een fietsenstalling, horeca en een ruimte voor een pakket-distributiepunt. Hierdoor zal het gebouw betekenis krijgen voor de hele buurt. Het gebouw is ontworpen als een alzijdige 'doos' met een groen en natuurlijk karakter. Door de gevel rondom te bekleden met lamellen van bamboe en gedeelten van de gevel te laten begroeien, bevinden de auto's zich zoveel mogelijk uit het zicht.

Beoordeling Regieteam

Het project is meerdere malen besproken in het regieteam Schalkwijk Midden. Hierbij is het project getoetst aan het ontwikkelkader: de identiteit en de plotregels.

Toets aan identiteit

Het voorgelegde plan is getoetst aan de identiteit. Eén van de essentiële elementen hierbij is het groene karakter van het maaiveld, de gevels en de daken. Dit is vanaf het begin uitgangspunt geweest en vormt een nadrukkelijk onderdeel van de identiteit van Stad tussen de Bomen. De afspraak is dat er robuust groen gerealiseerd wordt dat vanaf het maaiveld zichtbaar is.



In het regieteam is afgesproken dat het groen op de daken en de gevels op zich geen onderdeel uitmaakt van de vergunning en later uitgewerkt kan worden.

In de voorgestelde gebouwen zijn op de daken onvoldoende randvoorwaarden opgenomen om het robuuste groen te kunnen realiseren. Enerzijds wordt dit veroorzaakt door de hoeveelheid en positie van de installaties op het dak, anderzijds door de technische uitwerking van de daken. Hierdoor is de uitwerking van het groen niet geloofwaardig in de vergunningaanvraag.

Bij het afgeven van deze vergunning moeten garanties afgegeven worden dat er robuust groen gerealiseerd wordt aan de gevels en op de daken, passend bij de nieuwe identiteit van het gebied. ER moeten privaatrechtelijk bindende afspraken gemaakt worden tussen de gemeente en ontwikkelaar over de realisatie en beheer van het robuuste groen.

- ➔ Conclusie: de vergunningaanvraag is niet passend bij de nieuwe identiteit van het gebied. Afgesproken is dat uitwerking van het robuuste groen aan gevel en op daken na vergunningverlening verder uitgewerkt kan worden. Aangezien de vergunningaanvraag onvoldoende geloofwaardigheid biedt dat het het groen uitgewerkt wordt zoals afgesproken in de verschillende regieteams wordt voorgesteld dit privaatrechtelijk vast te leggen. Vastgelegd moet worden dat de ontwikkelaar het groen aan de gevel en daken uitwerkt zoals afgesproken in de verschillende regieteams en passend binnen de identiteit zoals vastgelegd in het ontwikkelkader.

Toets aan plotregels

Vanuit stedenbouw is hierbij getoetst op de volgende aspecten:

- FSI minimaal 2; de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte is bepalend voor de max. fsi;
Toets: *de FSI is >2, dit wordt als positief beoordeeld ivm zorgvuldige uitwerking van de volumes en landschappelijke inpassing*
- De verschijningsvorm en korrelgrootte van de bebouwing is divers;
Toets: *de verschillende gebouwen zijn zeer divers in functie, maat en schaal. Ze hebben alle een eigen karakter waarbij de grotere massa's zich kenmerken door een duidelijke geleding. De samenhang tussen de verschillende gebouwen en gebouwdelen wordt geborgd door keuzes in materiaal en gevelindeling.*
- De gemiddelde bouwhoogte is circa 6 lagen. Op elke plot mag een hoogte-accent komen tot max. 41 meter, met een footprint van maximaal 500 m² bvo;
Toets: *de gebouwhoogte binnen het plan varieert van 3 tot 12 bouwlagen (bovenop een parkeergarage). Het gebouw bevat één hoogte-accent met een maximum hoogte van ca. 38 meter en een footprint van minder dan 500 m².*
- Bij het positioneren van hogere volumes is de verblijfskwaliteit op het maaiveld (bezonning en windhinder) leidend;
Toets: *het hoogte-accent bevindt zich aan de noordzijde van de plot. Hierdoor blijven de bezonningseffecten op het omliggende maaiveld (de corridor) beperkt. Voor het Fluor-gebouw is overeengekomen dat de optoppingen niet leiden tot méér schaduw dan het bestaande gebouw.*
- Minimaal 60 % van de nieuwe bebouwing moet in de rooilijn aan de Europaweg en Amerikaweg gebouwd worden;
Toets: *zowel aan de Europaweg en de Amerikaweg wordt de rooilijn voor minimaal 60% ingevuld.*
- Gebouwen gaan een relatie aan met het boslandschap door middel van een zorgvuldig en geleidelijk vormgegeven tussendomein en/of de realisatie van reliëf;
Toets: *de gebouw en het bijbehorende maaiveldontwerp vormen een sterk onderdeel van het omliggende boslandschap. Door middel van het reliëf in het landschap, niveauverschillen in de gebouwen en de uitwerking van*



de buitenruimtes wordt een goede aansluiting met de corridor geborgd. Ter plaatse van de Europaweg bestaat het tussendomein uit een verhoogde verdieping die toegankelijk is met een trap, ter plaatse van de Amerikaweg wordt het hoogteverschil meer landschappelijk opgelost door middel van een reliëf in de buitenruimte dat aansluit op het gebouw.

- De netto verdiepingshoogte van de begane grond is bij sloop/ nieuwbouw > 3,5 m, zodat er in de toekomst sprake is van flexibel inzetbare gebouwen. Bij de werkruimtes op de begane grond is er een directe link tussen werken en openbare ruimte;

Toets: ter plaatse van de werkfuncties en entrees is de verdiepingshoogte > 3,5 meter.

- Grenzend aan de corridor en pleinen mogen geen achtertuinen, bergingen, achterkanten van bebouwing of blinde gevels langer dan 5 meter gerealiseerd worden;

Toets: aan de zijde van de corridor en de pleinruimte zijn de gebouwen open en transparant. Alleen ter plaatse van de zuidgevel van de Multiflex wordt daarvan afgeweken, dit in verband met de beperkingen van de gasleiding in deze zone.

Nieuwe gebouwen hebben herkenbare ingangen aan de omliggende hoofdwegen en aan de corridor;

Toets: alle gebouwen hebben herkenbare ingangen aan de hoofdwegen en aan de corridor.

- Pleinen krijgen betekenis doordat hier de werkfuncties worden geconcentreerd;

Toets: ten noorden van het te behouden Fluor-gebouw is een pleinruimte voorzien. Hieraan bevinden zich werkfuncties, zowel in de plint van de Multiflex (horeca) als in de plint van het Fluor-gebouw (commerciële ruimte/kantoor)

Vanuit Planologie is hierbij getoetst op de volgende aspecten:

- Maximaal 30% sociale woningbouw; uitgangspunt is een gedifferentieerde woningaanbod

Toets: Er worden verschillende woningtypes aangeboden tussen de 35 en 200 m² in de koop en huursector

- Woningen zijn minimaal 60m² groot; anders schakelbaar

Toets: er zijn geen woningen kleiner dan 60m² BVO

- Elk plot moet naar rato haar bijdrage leveren in het realiseren van arbeidsplaatsen

Toets: Op deze plots moeten 210 arbeidsplaatsen gerealiseerd worden. Er wordt 1500 m² commercieel voorgesteld. Als dat ingevuld wordt met flexwerkplekken kunnen er volgens de arbeidsplaatsen berekening uit de plotregels, voldoende arbeidsplaatsen gerealiseerd worden.

- Dit gebied mag niet concurreren met Schalkstad, aantal m² detailhandel is gelimiteerd

Toets: het aantal m² detailhandel dat hier gerealiseerd mag worden is 140 m². Uit de aanvraag blijkt niet welk aandeel van de commerciële ruimte voorzien is voor detailhandel. De verwachting is dat hier geen detailhandel wordt gerealiseerd. Dit moet gelimiteerd worden tot 140 m².

Vanuit Landschapsarchitect is getoetst op de volgende aspecten:

- Schalkwijk midden is een bosachtig gebied, waar de gebouwen te gast zijn op de bosgrond. Het is een plek om te recreëren, te verblijven, te werken, te fietsen en te wandelen. Het groen in het gebied is de belangrijkste drager van de identiteit en de verblijfskwaliteit van het gebied. Het gevarieerde en gemixte gebied heeft een fijnmazig netwerk met nadruk op langzaam verkeersroutes en aantrekkelijke openbare verblijfsruimte met hoge kwaliteit. De openbare ruimte krijgt onder andere betekenis door de functies die aan deze ruimte grenzen. Er ontstaat een levendig beeld met 'ogen op de straat'.

Toets: Er wordt in hoge dichtheid gebouwd. Om te voldoen aan dit eindbeeld is het noodzakelijk dat er groen aan gevels en op daken toegevoegd wordt.

- Alle openbare en semi-openbare ruimte en erfascheidingen grenzend aan die ruimte krijgen een samenhang door de groene invulling met bomen en groen, waar inheemse beplanting altijd onderdeel van maakt, zodat één landschap ervaren wordt.

Toets: het totale landschap binnen de grenzen van de aanvraag wordt ontworpen en vastgelegd in het DO buitenruimte. De niet bebouwde ruimte omspoelt de gebouwen en vormt één geheel.

- Door het gebied loopt de corridor, een zone van 15 meter breed waar een langzaam verkeersroute over loopt, omgeven door een boslandschap. De route loopt van noord naar zuid door het gebied. Aan deze corridor zijn de autovrije 'pleinruimtes' gesitueerd.

Toets: er komt een corridor van minimaal 17 meter breed, bedoeld voor langzaam verkeer. Aan deze corridor is de pleinruimte gesitueerd.



- Elk plot draagt naar aandeel bij aan de totaal te realiseren 'pleinruimte'; de totale pleinruimte binnen Schalkwijk-Midden heeft een minimum oppervlak van totaal 5.500m².
Toets: Op dit plot moet in totaal 1.542 m² pleinruimte gerealiseerd worden. Pleinruimte die gerealiseerd wordt voldoet hier aan.
- De pleinruimte wordt geactiveerd door de omringende bebouwing.
Toets: aan de pleinruimte liggen de commerciële voorzieningen van het multiflex gebouw en het Fluorgebouw
- De pleinruimte is een openbare ruimte die bedoeld is om te verblijven. De ruimte is nadrukkelijk openbaar en niet alleen te gebruiken voor bezoekers/ gebruikers/ bewoners van het gebouw. Er bevinden zich geen parkeerplaatsen en autoroutes in de pleinruimte.
Toets: er zijn geen autoroutes of parkeerplaatsen gesitueerd op de pleinruimte.
- Bij de bespreking van de plannen in het regieteam dient een bezonningsstudie te worden overlegd waarin is aangetoond dat de voorgestelde bouwmassa geen negatieve consequenties heeft voor de leefomstandigheden van het groen en dat er sprake is van een aantrekkelijk verblijfsklimaat in de openbare ruimte met voldoende zon.
Toets: Dit is gebeurd, er zijn afspraken gemaakt over de effecten die de gebouwen hebben op de bezonning. Na aanpassing van het Fluor gebouw is het regieteam akkoord gegaan
- Naast de pleinruimte heeft elke plot circa 30% (semi-) openbare ruimte waarover een secundaire route loopt. De (semi-) openbare ruimte vormt een continu en toegankelijk landschap op de eigen kavel en naar andere kavels en naar de openbare ruimte. Ook deze (semi-) openbare ruimte heeft verblijfskwaliteit. De fijnmazigheid geeft kansen voor langzaam verkeer, laden en lossen en maakt het gebied veilig en beheersbaar.
Toets: tussen het Surinameblok en het Fluor gebouw loopt de secundaire route. Het groen vormt een aaneengesloten geheel. Volgens de regels is er 30% van de plotgrootte (15.660 m²) nodig exclusief de pleinruimte. Dit betekent een oppervlak van 4.700 m². De groene ruimte die gerealiseerd wordt voldoet hier aan.
- Bestaand groen (waaronder bomen) moet waar mogelijk opgenomen worden in de nieuwe plannen. De ontwikkeling dient hierop afgestemd te worden. Eventuele monumentale bomen dienen behouden te worden. Initiatiefnemer moet voorafgaand aan het ontwerpproces een groentoets uitvoeren; inventarisatie groen en bomen (GPS ingemeten) en voorzien van kwalitatieve beoordeling. De groentoets wordt onderdeel van de vergunningaanvraag.
Toets: Groentoets is gedaan. Er heeft overleg plaatsgevonden over behoud van bestaande bomen, uitkomst hiervan dit overleg was dat de ontwikkelaar streeft om bestaande bomen waar mogelijk in het plan op te nemen en hiervoor met een zorgvuldig voorstel komt. Verplaatsen van bomen is daarbij ook een optie.
- Alle buitenruimte is geschikt voor gebruik als private, semi-openbare of openbare ruimte. Er is geen sprake van restrandjes.
Toets: Het plan voldoet hieraan
- Daar waar private kavels elkaar raken, wordt aan beide zijden een breedte van 5 meter vrij gehouden tot aan de perceelgrens, behalve wanneer dit in overleg met eigenaren van naastgelegen kavels en Regieteam leidt tot een ontwikkeling passend bij het ontwikkelkader.
Toets: hier wordt aan voldaan. Ter hoogte van de multiflex grenst het aan gemeenteground en geldt deze plotregel niet.
- Voor schakel- en nutskasten geldt dat zij inpandig geplaatst moeten zijn, tenzij dit om technische redenen niet kan. Dan is landschappelijke inpassing de minimale voorwaarde.
Toets: Schakel en nutskasten zijn inpandig gesitueerd.
- Tussen plot nummer 10 a en b is een zone vrijgehouden omdat daar een gasleiding ligt.
Toets: deze zone is vrijgehouden

Conclusie:

Bouwaanvraag voldoet aan het ontwikkelkader wat betreft de plotregels. Bouwaanvraag voldoet niet aan afgesproken identiteit. Afgesproken is dat de groenuitwerking op daken, terrassen en aan gevels geen onderdeel uitmaakt van de vergunningverlening. Op de tekeningen die nu ingediend zijn voor de vergunningaanvraag ontbreekt elke suggestie van serieuze vergroening. Op basis van hetgeen



aangeleverd is voor de bouwaanvraag is onvoldoende vertrouwen dat de afspraken die over het groen op de daken, terrassen en aan de gevels gemaakt zijn, nagekomen worden. Ook baart het zorgen dat maar een minimaal aantal bomen in de verschillende renders zijn opgenomen. Deze tekeningen stralen op geen enkele manier uit dat landschap het verbindende element van deze gebiedsontwikkeling is en doet geen recht aan de discussies, gesprekken, verwachtingen die vanaf het begin gevoerd zijn over het samenspel van landschap (groen) en bebouwing in Schalkwijk Midden. Het advies is positief, omdat middels privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt over het groen aan de gevels en op daken en terrassen om garantie te krijgen dat het groen daadwerkelijk gerealiseerd en onderhouden wordt.

Auto parkeren

De activiteit is door de adviseur parkeervoorzieningen van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer getoetst aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening inzake parkeren. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Het advies luidt als volgt:

“De in het bestemmingsplan opgenomen ‘beleidsregels parkeernormen’ verlangen dat: indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto’s in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij een gebouw hoort. Om de omvang te bepalen wordt gebruik gemaakt van de in de beleidsregels opgenomen tabel parkeernormen. Voor de weging per dagdeel wordt aangesloten bij de door het CROW ontwikkelde aanwezigheidspercentages.

De ontwikkeling maakt onderdeel uit van een gebiedsontwikkeling, bekend als ‘Schalkwijk-Midden’. Voor de gebiedsontwikkeling is een gemeenschappelijk kader opgesteld die bestaat uit 3 delen, te weten het Manifest, de Plotregels en het Handboek inrichting Schalkwijk-Midden. In de plotregels is het volgende opgenomen:

- Er moet voldaan worden aan de vastgestelde parkeernormen. Dubbelruimtegebruik van parkeerplaatsen zoals opgenomen in het Haarlems parkeerbeleid behoort tot de mogelijkheden.
- Er kán een kleiner deel van de norm gerealiseerd worden mits het mobiliteitsplan voldoende aannemelijk maakt dat er een structureel lager autogebruik is. Het mobiliteitsplan moet voor de lange termijn geborgd zijn. Daarbij wordt verplicht gesteld dat er sprake is van een financiële borging en een ruimtelijke reservering om indien noodzakelijk, alsnog de gehele geldende parkeernormen te realiseren.

Het bouwplan realiseert 304 appartementen, 1.321 m² kantoor (zonder baliefunctie) en 380 m² bvo buurtcafé. Op eigen terrein, in de ondergrondse parkeergarage onder het Amerikablok, is ruimte voor 56 exclusieve parkeerplaatsen voor de 56 woningen in het



Amerikablok. De Multiflex voorziet in 283 parkeerplaatsen, waarvan 20 parkeerplaatsen voor deelauto's. Ten slotte komen er naar verwachting 12 openbare parkeerplaatsen aan de Europaweg. Dit aantal is echter nog niet zeker. Vooralsnog wordt uitgegaan van 12 parkeerplaatsen.

De Multiflex is toegankelijk voor alle gebruikers van het bouwplan (bewoners, personeel en bezoekers van bewoners en de commerciële functie). Voor de 114 koopwoningen is voor de eerste 5 jaar voor elke woning 1 parkeerplaats 'gereserveerd' in de Multiflex. Deze afspraken worden verankerd in de koopovereenkomsten. Voor de huurwoningen zijn 79 parkeerplaatsen over een periode van 20 jaar vastgelegd in afspraken met de belegger. Dat betekent dat van de 134 huurwoningen 79 woningen gegarandeerd de beschikking krijgen over een parkeerplaats. Voor alle gehuurde parkeerplaatsen geldt dat deze niet vast zijn. Daardoor blijft dubbelgebruik mogelijk.

De ongewogen parkeervraag van het bouwplan is 446,6 parkeerplaatsen. Op het maatgevend moment zijn 387,0 parkeerplaatsen benodigd.

Adviesbureau Spark heeft een parkeernotitie opgesteld (22 april 2020). In de notitie is de parkeervraag van de ontwikkeling berekend conform de gemeentelijke parkeernormen en volgens de mobiliteitsvisie van Dura Vermeer. De mobiliteitsvisie bestaat uit het inzetten van deelauto's om een reductie op het aantal te realiseren parkeerplaatsen te bewerkstelligen. Positief aan de ontwikkeling is dat de deelauto's op een strategische plek liggen, zodat het voor de meeste bewoners aantrekkelijk is om de deelauto te pakken. Ook de inzet op het realiseren van voldoende fietsparkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers en het aanbieden van elektrische deelfietsen draagt bij aan het duurzame concept. Door het concept verwacht Dura Vermeer 340 parkeerplaatsen benodigd te hebben. Het bouwplan beschikt over $283 + 56 + 12 = 351$ parkeerplaatsen en voorziet daarmee ruim in de beargumenteerde parkeerbehoefte. Per saldo gaat het om een afwijking van 37 parkeerplaatsen ten opzichte van de gemeente parkeernormen.

Mocht het mobiliteitsconcept niet aanslaan, kan met behulp van de ruimtelijke reservering alsnog worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. Door de horecavoorziening terug te brengen naar 185 m² bvo kan de Multiflex worden vergroot naar 313 parkeerplaatsen. In combinatie met de 56 parkeerplaatsen in de parkeergarage onder de woningen aan de Amerikaweg en 12 openbare parkeerplaatsen aan de Europaweg zijn er dan voldoende parkeerplaatsen (381) om de gewogen parkeervraag van 380 parkeerplaatsen te faciliteren.

Beoordeling

- De meeste berekeningen in de parkeernotitie zijn niet te volgen en er lijken rekenfoutjes in te zitten. En voorbeeld is de deelautoreductie waarbij voor 20



deelauto's wordt uitgegaan van een reductie van 1 op 4. Echter wordt in de verdere berekening uitgegaan van een reductie van 77 parkeerplaatsen.

- Onduidelijk is wat bedoeld wordt met een harde koppeling tussen parkeerplaatsen en de commerciële functies. Wat betekent dit en welke gevolgen heeft dit voor de parkeerbalans?
- Het bouwplan krijgt 20 deelauto's. Naar onze mening is dit te ambitieus voor deze (ongereguleerde) locatie. Een marktconform aantal zou 3 deelauto's zijn. Dat het aantal deelauto's naar verwachting te veel is komt doordat voor alle koopwoningen voor de komende 5 jaar een parkeerplaats per woning is gereserveerd en voor 134 huurwoningen zijn 79 parkeerplaatsen voor 20 jaar vastgelegd in afspraken met de belegger. De 56 exclusieve parkeerplaatsen voldoen voor de 56 woningen die deze krijgen toegewezen, volledig in de parkeervraag. Deze woningen zijn dus allemaal al gegarandeerd voorzien van een parkeerplaats. Reductie in autobezit kan voor deze woningen alleen voor een eventuele 2e of 3e auto gelden. De huurwoningen hebben een parkeernorm van 1,0 pp/woning. Daarmee zijn 79 huurwoningen volledig voorzien in hun mobiliteitsbehoefte en bestaat vanuit deze woningen geen behoefte voor deelauto's. De koopwoningen hebben een iets hogere parkeernorm (1,2 pp/woning). Voor hen kan de deelauto interessant zijn als vervanger voor de 2e of 3e auto. Per saldo zijn de deelauto's interessant voor $(134 - 79 =) 55$ huurwoningen en voor de resterende parkeervraag vanuit de koopwoningen $(114 \times 0,2 =) 22,8$ parkeerplaatsen. Dat betekent dat de toegepaste deelautoreductie (77 pp) ervan uitgaat dat deze gehele resterende parkeervraag $(55 + 22,8 =) 77,8$ wordt opgevangen met deelauto's. Dat is een forse ambitie.

Vanuit de ambitie om Schalkwijk-Midden te ontwikkelen als duurzame woonwijk is eerder politiek akkoord gegaan om in te zetten om een ambitieuzer mobiliteitsplan dan momenteel als richtlijn wordt aangehouden. Daarnaast is met de ruimtelijke reservering de mogelijkheid behouden om bij te sturen indien dit noodzakelijk blijkt.

- Er wordt gesproken over een maatschappelijke discussie en de ambitie om bewoners en gebruikers een alternatief te bieden. Naast het reduceren van het aantal parkeerplaatsen, wat doet Dura om de alternatieve vervoerswijzen te stimuleren?
- Door het beperkte aantal vakken op maaiveld moeten de plaatsen in (een deel van de) beide parkeervoorzieningen geschikt zijn voor het parkeren van bestelbusjes.
- De parkeervoorzieningen beschikken over voldoende aantal oplaadpunten.

Conclusie: de parkeernotitie, hoewel aan de magere kant voor een overtuigende mobiliteitsvisie, is akkoord;

De Goede Ruimtelijke Onderbouwing is akkoord.

In de door de gemachtigde ondertekende verklaring van 24 juli 2020 wordt afgezien van het recht op parkeervergunningen en bijbehorende bezoekersschijven voor alle woningen in het



project Fluor. Hiermee wordt voorkomen dat, wanneer de locatie binnen gereguleerd gebied komt te vallen in de toekomst, bewoners van het project Fluor aanspraak kunnen maken op een parkeervergunning.

Door bureau Spark is een NEN-toets uitgevoerd voor de stallingsgarage onder het Amerikablok. Uit deze toets blijkt dat de stallingsgarage op enkele kleine punten nog niet voldoet:

- Stopplaatsen: locatie van spiegel en stoplicht aangeven op tekening;
 - Bufferruimte bij de inrit/uitrit: bekend is dat er genoeg bufferruimte is voor inrijdende auto's. Wel graag aangeven op de tekening;
 - Voetgangersvoorziening: er dient een fysieke afscheiding tussen de voetgangersstrook en de rijbaan te zijn. De beperkte breedte van het voetpad net buiten de garage is, omdat dit een klein stuk betreft, akkoord. De helling van de voetgangersvoorziening is wel te steil. Dit moet een trap worden, met een goede fietsgoot;
 - Parkeervakken en wegen: de afmetingen van de parkeervakken is akkoord;
 - Breedte hellingbaan: redresseerstroken aangeven op tekening.
- Op voorwaarde dat deze punten worden uitgewerkt op de tekening dan wel aangepast in het ontwerp, is deze NEN-toets akkoord.

Door bureau Barticipation is een NEN2443:2013 quick scan uitgevoerd voor de niet-openbare parkeergarage Multiflex. Uit deze toets bleek dat de bochten in de garage te nauw waren om verkeer van twee richtingen gelijktijdig te kunnen passeren. Omdat de Multiflex 6 verdiepingen telt en daarmee veel bochten heeft is de kans groot dat verkeer elkaar in de bocht moet passeren. Het ontwerp van de eerste tot en met de vierde laag van de parkeergarage is daarom aangepast. Daardoor gaat per verdieping 1 parkeerplaats verloren. Deze ruimte wordt gewonnen door de parkeerruimte op de begane grond efficiënter in te delen. Per saldo gaan door de wijziging geen parkeerplaatsen verloren. Bij het aanpassen van de bochten is meteen meegenomen dat de miva-plek een betere positie heeft ten opzichte van de lift en dat de voetgangerstoegang naar de parkeerdekken een betere positie heeft. Met deze wijziging is de NEN-toets akkoord.

Vanuit het aspect parkeren wordt geadviseerd medewerking te verlenen aan de aanvraag omgevingsvergunning."

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

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 uitweg

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.2 lid 1, onder e van de Wabo niet voldoet aan het in de algemene plaatselijke verordening van de gemeente Haarlem gestelde toetsingskader. Een toetsing aan dit kader heeft plaatsgevonden.

TOETSING

De activiteit uitweg is voorgelegd aan de afdeling Beheer en Beleid Openbare Ruimte en is getoetst aan de voorschriften uit de Algemene plaatselijke verordening (APV) inzake in-/uitrit. De afdeling Beheer en Beleid Openbare Ruimte is akkoord het afgeven van de omgevingsvergunning. Het advies luidt als volgt:

“Met aanpassing trottoir deze moet doorlopen. Uitvoering volgens HIOR Inritconstructie Standaard detail tekening nummer 3.3”

De activiteit is in overeenstemming met de genoemde algemene plaatselijke verordening. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond niet worden verleend.

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op de activiteit uitweg zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit redenen om de omgevingsvergunning te verlenen.



BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning_20-09-2019
- OP_Paalopgave_Amerikablok_19-12-2019
- 288_10_200_terreininrichting Fluor_22-07-2020
- 18079_Fluor_Bezonningsstudie_21-02-2020
- 180119_DGMR-windonderzoek-SP_09-01-2020
- A_DO00D01_Details_10-12-2019
- Aanvullend funderingsadvies_24-6-2019
- A-bwk-do-000-compleet_12-10-2020
- A-bwk-do-400-details_12-10-2020
- A-bwk-do-810_BVO_en_GO_24-06-2020
- A-constructietekeningen plattegronden_10-12-2019
- A-constructietekeningen wanden op assen_samengevoegd_09-12-2019
- berekening verdunningsfactor_blok T_21-07-2020
- blok T_Blitta_geluidsscherm_d_d_24-04-2020
- bouwbesluitrapportage_Amerikablok_24-06-2020
- bouwbesluitrapportage_Europablok_24-06-2020
- bouwbesluitrapportage_Surinametoren_24-06-2020
- bouwbesluitrapportage_Transformatieblok_24-06-2020
- bouw fysica_multiflex_18-06-2020
- brandveiligheid_parkeergarage_multiflex_04-02-2020
- Capaciteitsberekening_Vuilwaterafvoer
- Capaciteitsberekening_Waterleiding_13-12-2019
- checklist-veilig-onderhoud-2012
- DO-610_Fall-back_scenario_parkeergarage_16-07-2020
- E_DO00D01_Detailboek_10-12-2019
- E-bwk-do-400-details_03-09-2020
- E-bwk-do-810_VO_en_GO_24-06-2020
- E-bwk-do-compleet_07-09-2020
- E-constructietekeningen plattegronden_10-12-2019
- E-constructietekeningen wanden op assen_samengevoegd_10-12-2019
- epc_multiflex_15-06-2020
- Europablok_Kopblok_Verdunnings_factor_15-07-2020
- EV_advies VRK_Surinameweg_17_10-02-2020
- Externe_Veiligheid_Verantwoording_GR-10_incl_bijlagen_22-07-2020
- Fluorterrein_voorstel_opstelplaats_16-11-2018
- Fundatieadvies_Multiflex_20-01-2020
- Funderingsadvies_Amerikablok_en_Europablok_24-5-2019
- Funderingsadvies_Fluor transformatie_7-6-2019



- Gelijkwaardigheid_BMI_Multiflex_21-07-2020
- GRO_inclusief bijlage_17-06-2020
- hogere_waarden_wet_geluidhinder_12-09-2019
- inventarisatie voortuigbewegingen_stikstof_Fluor_Multiflex_31-10-2019
- Kleur-_en_materiaalstaat_Europablok-kopblok_16-12-2019
- Kleur-_en_materiaalstaat_Europablok-townhouses_16-12-2019
- kleur-_en_materiaalstaat_multiflex_30-04-2020
- Kleur-_en_materiaalstaat_Surinameblok_16-12-2019
- Kleur-_en_materiaalstaat_transformatieblok_17-12-2019
- kleur-_en_materialenstaat_Amerikablok_29-05-2020
- Kopblok_Principe_dakinstallaties
- M_JVZ_19413_38-00_tm_38-05_constructie_10-01-2020
- maatvoering_Premium_enkelzijdig_10-01-2018
- M-bwk-do-compleet_15-09-2020
- Multiflex_NEN_2443-2013_PRE-TOETS
- Multiflex-Fallback_scenario_16-07-2020
- Notitie_Amerikablok_Omgevingslawaa_i_Hafen City Fensters_16-07-2020
- Notitie_installaties_transformatie_09-12-2019
- onderbouwing_fietsparkeren_Amerikablok_27-02-2020
- onderbouwing_fietsparkeren_kopblok_27-02-2020
- onderbouwing_fietsparkeren_Surinameblok_27-02-2020
- ontwerpvoets_NEN2443_stallinggarage_Amerikablok_06-01-2020
- Overzicht_trafo_ruimten_02-10-2020
- PFAS_Surinameweg_17_19-12-2019
- S_DO00D01_Detailboek_10-12-2019
- S-bwk-do-400-details_03-09-2020
- S-bwk-do-810_BVO_en_GO_24-06-2020
- S-bwk-do-compleet_07-09-2020
- S-constructietekeningen plattegronden_10-12-2019
- S-constructietekeningen wanden op assen_samengevoegd_10-12-2019
- Situatietekening bestaand_19-08-1971
- SPARK-Notitie_Parkeren_Fluor_22-04-2020
- T_CWI-1_tm_6_werktuigbouwkundige installaties_16-12-2019
- T-bwk-do-400-details_31-07-2020
- T-bwk-do-810_BVO_en_GO_24-06-2020
- T-bwk-do-compleet_07-09-2020
- T-constructietekeningen plattegronden + palenplan_09-12-2019
- T-constructietekeningen sloop_09-12-2019
- T-DO0D001_Details_09-12-2019
- telmodel_Amerikablok_27-02-2020
- telmodel_Kopblok_27-02-2020



- telmodel_Surinameblok_10-12-2019
- Terreinriool_multiflex_wabo_17-04-2020
- Transformatie_verdunningsfactor_22-06-2020
- Uitgangspunten_rapport_Surinameblok_10-12-2019
- Uitgangspuntenrapport_Amerikablok_10-12-2019
- Uitgangspuntenrapport_kopblok_en_townhouses_10-12-2019
- VELIN_graafvoorwaarden_april_2017
- verklaring afstand doen van recht parkeervergunning_24-07-2020
- verzoek gelijkwaardigheid_bergingen_nieuwe_woongebouwen