

Gemeente Haarlem, besluit omgevingsvergunning verleend, Californiëplein 16, 17, 17a en 18 en Costa del Sol 184-190 te Haarlem, zaaknummer: 2023-00957 - het realiseren van vijf torens met daarin woningen, een parkeergarage en een commercieel en/of maatschappelijk programma, verzonden 20 december 2023

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.OV9120024-va01 te verlenen voor het bovenstaande project.

Project

De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op de activiteit(en) bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Besluit vaststelling hogere waarden te Haarlem

Daarnaast maken burgemeester en wethouders bekend dat zij, op grond van de artikelen 82, 83 en 110a van de Wet geluidhinder en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht hebben besloten om over te gaan tot vaststelling van hogere waarden dan de in de Wet geluidhinder genoemde voorkeursgrenswaarden voor de geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen aan het Californiëplein 16, 17, 17a en 18 en Costa del Sol 184-190 te Haarlem. Dit betreft de gevels van woningen aan de Europaweg en aan de Briandlaan.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig conform 3.30 Wro en conform de Coördinatieverordening Haarlem (2020/512694 d.d. 26 september 2019 en het bepaalde in paragraaf 3.3 Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure).

Ter inzage

De omgevingsvergunning en de bijbehorende relevante stukken liggen vanaf 22 december 2023 tot en met 2 februari 2024 ter inzage.

U kunt de omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken digitaal inzien op [mijnpublicaties](#). De bijbehorende stukken kunt u 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.

De omgevingsvergunning is daarnaast vanaf 22 december 2023 te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Wij adviseren u bij het maken van een afspraak rekening te houden met de termijn waarbinnen beroep kan worden ingediend.

Beroep

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

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

Het beroep moet worden ingesteld binnen zes weken ná de dag waarop deze besluiten ter inzage is gelegd. Dit moet schriftelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State: Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Het beroepschrift dient te worden ondertekend en bevat tenminste: de naam en het adres van de indiener; de dagtekening; een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht; de gronden van het beroep.

Diegene die beroep heeft ingesteld kan bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een verzoek om voorlopige voorziening indienen. Een verzoek om voorlopige voorziening dat binnen de beroepstermijn is ingediend schort de werking van het besluit op tot dat op het verzoek is beslist. Voor de behandeling van zowel een beroepschrift als een verzoek om een voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd. Voor nadere informatie over deze procedure(s) kunt u zich wenden tot de Raad van State (telefoon 070 - 426 44 26)

Crisis- en herstelwet

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

Onderwerp Centrum Schalkwijk-Verlenen omgevingsvergunning realisatie 5 woontorens met commerciële functies aan het Californiëplein 16,17,17a en 18 en Costa del Sol 184-190	
Nummer	2023/2028502
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.3 Aantrekkelijke leefomgeving
Afdeling	VTH
Auteur	Aygunes-Karaca, Z.
Telefoonnummer	023-5113740
Email	z.karaca@haarlem.nl
Kernboodschap	Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van 5 woontorens met commerciële functies aan het Californiëplein 16, 17, 17a en 18 en Costa del Sol 184-190. Deze aanvraag betreft de blokken A tot en met E van fase 2 in het centrum Schalkwijk. Hiertoe is op 22 september 2022 het “Stedenbouwkundig Programma van Eisen Centrum Schalkwijk - Fase 2” (SPvE) vastgesteld. In het SPvE zijn gemeentelijke randvoorwaarden, eisen en wensen vastgelegd, waaraan de nieuwe gebouwen en openbare ruimte moeten voldoen. Hiermee zijn de gemeentelijke ambities en gewenste kwaliteit voor de transformatie van fase 2 geborgd. In navolging op het SPvE hebben de ontwikkelende partijen een “Stedenbouwkundig Plan Centrum Schalkwijk, Fase 2” (SP) opgesteld. Op 20 juni 2023 is het SP door het college vastgesteld. De ontwerp omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken hebben van 5 oktober 2023 tot en met 16 november 2023 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend welke dateert van 26 november 2023. Deze is ruim buiten de termijn ingediend. De aangedragen opmerkingen betroffen vooral verkeerskundige aspecten van het bouwplan. Deze zijn door de vakafdelingen zorgvuldig beoordeeld. De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen van het bouwplan. Geadviseerd wordt mee te werken aan de aanvraag omgevingsvergunning Het college besluit de omgevingsvergunning te verlenen.
Behandelvoorstel voor commissie	N.v.t.

Relevante eerdere besluiten	▪ Vaststellen Uitwerking SDO Deelplannen Haarlem Schalkstad, in raadsvergadering van 3 juli 2014 (2014/184918) ▪ Vaststellen informatienota 'Ontwikkelzone Europaweg, drie maatwerkafspraken', in college van 23 april 2019 (2019/195098) ▪ Vaststellen informatienota 'Centrum Schalkwijk ontwikkeling fase 2', in college van 10 november 2020 (2020/1018342) ▪ Vaststellen ontwikkelovereenkomst fase 2 centrum Schalkwijk, in college van 13 april 2021 (2021/161049) ▪ Ontwerp-Stedenbouwkundig Programma van Eisen fase 2 centrum Schalkwijk, in college van 15 februari 2022 (2021/580472) ▪ Centrum Schalkwijk - vaststellen Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor ontwikkeling fase in de raadsvergadering van 22 september 2022 (2022/692880) ▪ Centrum Schalkwijk-Vaststellen Anterieure overeenkomst en Stedenbouwkundig plan Fase 2 in de college 20 juni 2023 (2023/710251) ▪ Centrum Schalkwijk - Terinzagelegging ontwerp-omgevingsvergunning realisatie 5 woontorens met commerciële functies aan het Californiëplein 16, 17, 17a en 18 en Costa del Sol 184-190 in collegevergadering van 26 september 2023 (2023/1151033)
Besluit College d.d. 19 december 2023	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. De ingekomen zienswijze d.d. 26 november 2023 niet ontvankelijk te verklaren 2. Op grond van de Wet geluidhinder hogere waarden vast te stellen voor de geluidsbelasting op de woningen vanwege wegverkeer en daartoe een besluit ter inzage te leggen, hiermee wordt het besluit omgevingsvergunning samen met het besluit hogere waarden gecoördineerd conform de Coördinatieverordening Haarlem (2020/512694), <i>zie bijlage 4</i>; 3. De gevraagde omgevingsvergunning te verlenen; 4. De verdere uitvoering en ondertekening van het besluit aan het hoofd en de teammanager van de afdeling VTH te mandateren. de secretaris, de burgemeester,



1. Inleiding

De ambitie voor het centrum van Schalkwijk is om het huidige 'winkelcentrum' te transformeren naar een multifunctioneel en levendig 'stadsdeelcentrum' voor de wijk. Dit betekent dat het centrum vele functies dient te herbergen, naast retail ook cultuur en ontspanning, horeca, sport en maatschappelijk, werken en wonen. In fase 2 wordt aan de zuidzijde van het centrum Schalkwijk voornamelijk ingezet op de realisatie van woningen (ca. 1.150 woningen) van hoog stedelijke kwaliteit. Hiermee wordt een grote bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave van Haarlem en de ambitie om de komende jaren 10.000 extra woningen toe te voegen.

Programma

Onderhavige aanvraag betreft de realisatie van 5 gebouwen (blokken A t/m E). De beoogde ontwikkeling voorziet in totaal in de realisatie van 569 woningen in de verdeling 20% sociaal, 60% middelduur en 20% vrije sector. Concreet betekent dit de realisatie van 114 nieuwe sociale huurwoningen, 205 woningen in het segment midden-laag, 136 woningen in het segment middenhoog en 114 vrije sector woningen. Daarnaast wordt binnen het projectgebied 2.322 m² b.v.o. aan commerciële en/of maatschappelijke voorzieningen in de plint aan het Marktplaatsplein (thans Californiëplein) gerealiseerd, waaronder bijvoorbeeld (commerciële-) sportfuncties met sport gerelateerde ondergeschikte horecafuncties, culturele functies, zakelijke functies en kantoren, publieke- en/of overheidsgerelateerde functies, (commerciële en/of maatschappelijke) dienstverlenende functies of kleinschalige bedrijvigheid, uitgezonderd detailhandel en zelfstandige horeca.

Met de ontwikkeling van fase 2 wordt er een belangrijke nieuwe stap gezet in de herontwikkeling en revitalisatie van het Centrum Schalkwijk. Met deze nota besluit het college de omgevingsvergunning voor de bouwblokken A t/m E van fase 2 ter inzage te leggen.

Zienswijzen

De ontwerp omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken hebben van 5 oktober 2023 tot en met 16 november 2023 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend welke dateert van 26 november 2023. Deze is ruim buiten de termijn ingediend. De aangedragen opmerkingen betroffen onder meer parkeer- en verkeerskundige aspecten. Deze zijn door de vakafdelingen zorgvuldig beoordeeld. De zienswijze heeft verder niet geleid tot wijzigingen van het bouwplan.

2. Besluitpunten college

1. De ingekomen zienswijze d.d. 26 november 2023 niet ontvankelijk te verklaren;
2. op grond van de Wet geluidhinder hogere waarden vast te stellen voor de geluidsbelasting op de woningen vanwege wegverkeer en daartoe een besluit ter inzage te leggen, hiermee wordt het besluit omgevingsvergunning samen met het besluit hogere waarden gecoördineerd conform de Coördinatieverordening Haarlem (2020/512694);
3. De gevraagde omgevingsvergunning en te verlenen;
4. De verdere uitvoering en ondertekening van het besluit aan het hoofd en de teammanager van de afdeling VTH te mandateren.

3. Beoogd resultaat

Het juridisch planologisch mogelijk maken van de herontwikkeling van fase 2, de bouwblokken A t/m E. Met de ontwikkeling van fase 2 wordt nieuwbouw met gemengd programma (o.a. wonen, maatschappelijk, horeca, diensten) gerealiseerd. Deze ontwikkeling draagt bij aan de revitalisatie van het centrum Schalkwijk en aan de ambities van de gemeente Haarlem om betaalbare nieuwe woningen te realiseren.

4. Argumenten

1. *De ontvangen zienswijze is- ondanks buiten de termijn ingediend- alsnog zorgvuldig beoordeeld.*

Ondanks dat de zienswijze buiten de wettelijke termijn van zes weken is ingediend, heeft alsnog een zorgvuldige beoordeling plaatsgevonden. De parkeer- en verkeerskundige aspecten welke door de indiener is aangedragen, zijn door vakdisciplines van de gemeente (her)beoordeeld. De zienswijze heeft niet geleid tot een aangepaste omgevingsvergunning of een weigering ervan. Er zal contact worden opgenomen met de indiener van de zienswijze om de aangedragen punten te bespreken.

2. *Het bouwplan en de verkeerseffecten ervan zijn afgestemd op de omliggende ontwikkelingen*

De inhoudelijke gronden van de zienswijzen hebben deels te maken met de algemene verkeersafwikkeling rondom Europaweg-Aziëweg en de ontsluiting van de Meerwijk. Uit de berekeningen en metingen volgt dat de berekende toename als gevolg van het bouwplan geen significante gevolgen heeft voor de leefbaarheid en de verkeersveiligheid op de Europaweg-Aziëweg.

3. *Vaststelling hogere waarden geluidshinder*

In de ontwerp omgevingsvergunning is het ontwerpbesluit Wet geluidshinder ter inzage gelegd voor de zienswijze. In deze nota wordt de hogere waarde voor de geluidsbelasting vastgesteld.



5. Risico's en kanttekeningen

Het ontwerp voor de openbare ruimte en windklimaat ter plaatse van blokken E en D zijn middels anterieure overeenkomst geborgd

Het door de ontwikkelaars opgestelde SP is een uitwerking en geeft nadere invulling aan de randvoorwaarden, eisen en wensen van de gemeente in het SPvE. Op onderdelen is het SP gedetailleerder uitgewerkt dan normaal gebeurt in deze fase. Dit komt omdat de ontwikkelaars parallel aan het opstellen van het SP de gebouwonwerpen hebben uitgewerkt voor de aanvraag omgevingsvergunning. Dit om het ontwikkelproces te versnellen. Met name het ontwerp voor de openbare ruimte, en het windklimaat ter plaatse van blokken E en D (voorzieningen in de openbare ruimte) vergen nog nadere afstemming tussen partijen. Hierover zijn bindende afspraken gemaakt met ontwikkelaars in de reeds gesloten anterieure overeenkomst.

6. Uitvoering

De omgevingsvergunning en het besluit Hogere Waarden wordt na de verlening gepubliceerd in het elektronisch Gemeentebblad en ter inzage gelegd. De omwonenden kunnen dan binnen zes weken beroep instellen

7. Bijlagen

1. Besluit omgevingsvergunning centrum Schalkwijk fase 2 bouwblokken A t/m E
2. Ruimtelijke onderbouwing
3. Verbeelding
4. Besluit vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder

Datum 20 december 2023
Ons kenmerk 2023-00957
Bijlage(n) 1. Procedureel;
2. Voorschriften;
3. Overwegingen;
4. Stukken behorende bij dit besluit.

Onderwerp: Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 9 februari 2023 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de herinrichting van het gebied en het realiseren van 5 woontorens met een parkeergarage en commerciële functies op de locatie met de kadastrale percelen, gemeente Haarlem, sectie X en perceelnummers 381, 817, 818 en 1946 sectie Y en perceelnummers 861, 862, 1611, 1721, 2176, 4138, 4211 en 4285 te Haarlem (Californieplein 16,17,17a en 18 en Costa del Sol 184 - 190). De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2023-00957.

De aanvraag betreft het realiseren van vijf torens met daarin woningen, een parkeergarage en een commercieel en/ of maatschappelijk programma van maximaal 2550 m2 bvo. Daarnaast betreft de aanvraag de herinrichting en het gebruiken van het terrein rondom deze torens als openbare ruimte c.q. verkeersruimte.

De bouwhoogte van blok A bedraagt: 71,75 meter t.o.v. peil

De bouwhoogte van blok B bedraagt: 41,5 meter t.o.v. peil

De bouwhoogte van blok C bedraagt: 56,5 meter t.o.v. peil

De bouwhoogten van blok D, het tussen gedeelte en blok E bedraagt respectievelijk: 24 meter, 13 meter en 33 meter t.o.v. peil.

Ondergeschikte bouwdelen zijn niet meegerekend in de bouwhoogte.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10, 2.12, 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 bouwen van een bouwwerk (verder te noemen de **activiteit 'bouwen'**);
- het bouwen en/of gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit (verder te noemen de **activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'**);
- het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (verder te noemen de activiteit **'aanleggen'**);



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

Nog in te dienen gegevens

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

- Definitieve constructieve (detail-) berekeningen en tekeningen;
- Bij de situaties met een wokkeltrappenhuis zijn de afname punten in overleg met de brandweer buiten de trappenhuisen geplaatst. Omdat het niet duidelijk is aan welke zijde het afname punt zich bevindt moeten er in de lifthal bordjes worden geplaatst per verdieping in overleg met de brandweer waaruit duidelijk blijkt aan welke zijde het afname punt van de droge blusleiding zit.
- De definitieve uitwerking van de ventilatie in de algemene ruimten, gemeenschappelijke ruimten en de deelvoertuigenstalling;
- Een detail waaruit blijkt dat de woning scheidende metalstud wanden op de begane grondvloer voldoen aan de vereiste geluidwering.

Beroepsmogelijkheid en inwerkingtreding

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

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

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

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

Het beroep moet worden ingesteld binnen zes weken ná de dag waarop deze besluiten ter inzage is gelegd. Dit moet schriftelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State: Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Het beroepschrift dient te worden ondertekend en bevat tenminste: de naam en het adres van de indiener; de dagtekening; een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht; de gronden van het beroep.

Diegene die beroep heeft ingesteld kan bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een verzoek om voorlopige voorziening indienen. Een verzoek om voorlopige voorziening dat binnen de beroepstermijn is ingediend schort de werking van het besluit op tot dat op het verzoek is beslist. Voor de behandeling van zowel een beroepschrift als een verzoek om een voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd. Voor nadere informatie over deze procedure(s) kunt u zich wenden tot de Raad van State (telefoon 070 - 426 44 26)



Crisis- en herstelwet

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

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

W. Stoeckart
Afdelingsmanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving

voor deze,

Teammanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving



BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 9 februari 2023 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: De aanvraag betreft het realiseren van vijf torens met daarin woningen, een parkeergarage en een commercieel en/ of maatschappelijk programma van maximaal 2550 m2 bvo. Daarnaast betreft de aanvraag de herinrichting en het gebruiken van het terrein rondom deze torens als openbare ruimte c.q. verkeersruimte.

De bouwhoogte van blok A bedraagt: 71,75 meter t.o.v. peil

De bouwhoogte van blok B bedraagt: 41,5 meter t.o.v. peil

De bouwhoogte van blok C bedraagt: 56,5 meter t.o.v. peil

De bouwhoogten van blok D, het tussen gedeelte en blok E bedraagt respectievelijk: 24 meter, 13 meter en 33 meter.

Ondergeschikte bouwdelen zijn niet meegerekend in de bouwhoogte.

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

- activiteit 'bouwen';
- activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening';
- activiteit 'uitvoeren van een werk'.

Het betreft hier de activiteit(en) als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder a, b en c van de Wabo.

Bevoegd gezag

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

Volledigheid

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

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

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op volledigheid.

Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om de ontbrekende gegevens aan te vullen. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie



bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen.

Ondergeschikte wijzingen

Het plan is gedurende de ter inzage periode op kleine punten aangepast waarvan de voornaamste wijziging het plaatsen van bordessen betreft ter plaatse van de balkons die boven het water zijn gesitueerd. De overige wijzigingen hebben met name betrekking op het impregneren van muren, lichtplan gebouwen, uitwerking groendak, verfijning van bouwkundige detaillering, andere plaatsing koelers (niet zichtbaar vanuit openbare ruimte).

De aanpassingen hebben geen gevolgen voor de belangen van derden. Wij zijn van mening dat de punten ondergeschikte wijzigingen zijn en hiervoor het plan niet opnieuw ter inzage hoeft te worden gelegd.

Zienswijzen en heroverweging

Van 5 oktober 2023 tot en met 16 november 2023 heeft de aanvraag, de ontwerpbeschikking en de bijbehorende stukken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Binnen de gestelde termijn zijn geen zienswijze ontvangen.

Op 26 november 2023 is één bezwaar ingediend. Dit bezwaar hebben wij aangemerkt als een zienswijze. De zienswijze is buiten de ter inzage termijn ingediend. Wij hebben de zienswijze dan ook als niet-ontvankelijk verklaard.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig conform 3.30 Wro en conform de Coördinatieverordening Haarlem (2020/512694 d.d. 26 september 2019 en 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 handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12.

Voor de gecoördineerde besluitvorming staat direct beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Wet geluidhinder en hogere waarde wegverkeer

Vaststelling hogere waarden van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege het wegverkeer vast te stellen voor de gevels van het plan tot maximaal 63dB.

Het college besluit op grond van de Wet geluidhinder hogere waarden vast te stellen voor de geluidsbelasting op de woningen vanwege wegverkeer.

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning was samen met het ontwerpbesluit hogere waarden ter inzage gelegd en gecoördineerd conform de Coördinatieverordening Haarlem (2020/512694).



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 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. De aanvraag is in overeenstemming met het, specifiek voor dit project genomen raadsbesluit, namelijk het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Voor het verlenen van de omgevingsvergunning is dan ook geen VVGB vereist. Het college is bevoegd om een besluit te nemen op de aanvraag.



BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit 'bouwen'

- 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 op 14 023 of meldpuntbodem@haarlem.nl.
- Bij de situaties met een wokkeltrappenhuis zijn de afname punten i.o.m. de brandweer buiten de trappenhuisen geplaatst. Omdat het niet duidelijk is aan welke zijde het afname punt zich bevindt moeten er in de lifthal bordjes worden geplaatst per verdieping i.o.m. de brandweer waaruit duidelijk blijkt aan welke zijde het afname punt van de droge blusleiding zit.
- Aan alle artikel van hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit 2012 moet voldaan worden.
Bouwbesluit 2012, Hoofdstuk 8. Bouw- en sloopwerkzaamheden
Afdeling 8.1. Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden

Artikel 8.1. Aansturingsartikel

1. De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.
2. Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling.

Artikel 8.2. Veiligheid in de omgeving

1. Bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:
 - a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
 - b. letsel van personen die het bouw- of sloofterrein onbevoegd betreden, en
 - c. beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.
2. Bij bouw- en sloopplaatsen van een te bouwen of te slopen gebouw wordt een veiligheidsafstand vrijgehouden bepaald volgens paragraaf 6.2 van de Landelijke richtlijn Bouw- en sloopveiligheid, versie 1.2 augustus 2018.

Artikel 8.3. Geluidhinder

1. Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd.



2. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid worden de in tabel 8.3 aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden.

Dagwaarde - maximale blootstellingsduur

- ≤ 60 dB(A) - onbeperkt
- > 60 dB(A) - 50 dagen
- > 65 dB(A) - 30 dagen
- > 70 dB(A) - 15 dagen
- > 75 dB(A) - 5 dagen
- > 80 dB(A) - 0 dagen

3. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het eerste en tweede lid. Onverkort het gestelde in de ontheffing, wordt bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden gebruik gemaakt van de best beschikbare stille technieken.
4. Indien het bevoegd gezag met betrekking tot het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden beleidsregels als bedoeld in titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht heeft vastgesteld, is in afwijking van het derde lid geen ontheffing vereist indien het uitvoeren van de werkzaamheden voldoet aan die beleidsregels en het bevoegd gezag ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van die werkzaamheden in kennis is gesteld van de aanvang van de werkzaamheden.

Artikel 8.4. Trillingshinder

1. Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel d, van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B «Hinder voor personen in gebouwen» 2006.
2. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van de trillingsterkte, bedoeld in het eerste lid.

Artikel 8.5. Stofhinder

Tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloofterrein te voorkomen.

Artikel 8.6. Grondwaterstand

Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden leidt niet tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen.

Artikel 8.7 Veiligheidsplan

De op grond van de artikelen 8.2 tot en met 8.6 te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een veiligheidsplan. Het plan bevat ter beoordeling door het bevoegd gezag:

- a. ten minste een tekening waaruit de bouw- of sloopplaatsinrichting blijkt met:
 - 1° de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;



- 2° de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - 3° de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;
 - 4° de aan- en afvoerwegen;
 - 5° de laad-, los- en hijszones;
 - 6° de plaats van bouwketen;
 - 7° de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 - 8° de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
 - 9° de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;
- b. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of sloopmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;
- c. indien een bouwput wordt gemaakt:
- 1° de hoofdropzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
 - 2° de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
 - 3° de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;
- d. een rapport van een akoestisch onderzoek, indien aannemelijk is dat de dagwaarde vanwege het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden meer bedraagt of de maximale blootstellingsduur in dagen langer duurt dan de waarden, bedoeld in artikel 8.3, tweede en derde lid, of indien aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, vierde lid;
- e. een rapport van een trillingenonderzoek, indien aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillingssterkte veroorzaakt dan de trillingssterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid.
- f. de naam en contactgegevens van diegene die het treffen van de maatregelen, bedoeld in artikel 8.2, coördineert.

Artikel 8.7a. Veiligheidsmaatregelen aanbrengen gespoten PUR-schuim

Bij het aanbrengen van gespoten PUR-schuim in de kruipruimte van een woonfunctie:

- a. zijn tijdens het aanbrengen van het gespoten PUR-schuim en ten minste twee uur na afloop van de werkzaamheden in de woonfunctie geen andere personen aanwezig dan de personen die het gespoten PUR-schuim aanbrengen; en
- b. wordt tijdens het aanbrengen de kruipruimte geventileerd met ten minste een ventilatiecapaciteit van 30 keer het volume van de kruipruimte per uur.

Afdeling 8.2. Afvalscheiding

Artikel 8.8. Aansturingsartikel

1. Bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en slooafval deugdelijk wordt gescheiden.
2. Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling en de krachtens die bepalingen gegeven voorschriften.



Artikel 8.9. Scheiden bouw- en sloopafval

Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven over de te scheiden categorieën bouw- en sloopafval en de opslag en afvoer daarvan op en van het terrein bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden.

- De volgende onderdelen moeten nog ter goedkeuring worden voorgelegd aan de supervisor:
 - De in het SPVE gestelde vraag om ook de textuur en plastiek van het metselwerk zelf in te zetten om de gevels te verzachten, is echter niet voldoende meegenomen. In de plint, als overgang tussen het openbare maaiveld en het privé domein, is een expressiever verband zeer gewenst. Hierbij moet onderzocht worden of en hoe nestkasten van vleermuizen meegenomen kunnen worden in de gevel.
 - Onderzocht moet worden hoe omgegaan moet worden met de privacy van de 3 balkons aan de zuidgevel van toren A. Hier komen 3 balkons heel dicht tegen elkaar. Hier zouden voorzieningen nodig zijn om enige privacy te hebben. De voorzieningen moeten nog nader worden uitgewerkt.

Activiteit 'aanleggen'

- Indien het bouwplan en/of de bodemverstorende 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.
- Indien bij de bodemverstorende 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 Team Erfgoed/vakgroep Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl).
- 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 opgravingsvergunning van de Minister en toestemming van de gemeente Haarlem, verboden. Indien bij de werkzaamheden in het kader van de omgevingsvergunning een zaak wordt gevonden, waarvan men weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat het een archeologische vondst is, dient men dit direct te melden bij het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl).
- 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, 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: mevr. A. van Zalinge of dhr. P. van Kempen (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl).



VVGB ILT

- De maximumhoogte van de woontoren(s) binnen het plangebied is 75m (75,7m+NAP) inclusief opbouw;
- Door overschrijding van de 'inner horizontal surface' en 'conical surface' moeten de 75m hoge woontoren(s) voorzien worden van luchtvaart- obstakellichten volgens ICAO/EASA voorschriften.

Mededelingen

- Hoogheemraadschap van Rijnland. De waterhuiskundige belangen zijn voldoende gewaarborgd. Voor de werkzaamheden is wel een watervergunning nodig voordat de bouwwerkzaamheden kunnen starten. Met name het dempen van oppervlaktewater, het bouwen in de beschermingszone van de primaire watergang, het onttrekken van grondwater en overige tijdelijke werken in de watergang beïnvloeden de waterhuishouding.
- ILT en ontheffing bouwkransen. Bouw- en materiaalbedrijven moeten rekening houden met hoogtebeperkingen bij het gebruik van bouwkransen in de regio Schiphol. Deze staan in het [Luchthavenindelingsbesluit Schiphol](#). Met de [LIB webapplicatie](#) en [kaarten van het LIB](#) kunt u bepalen waar en wanneer een ontheffing nodig is. Een ontheffing vraagt u via het [aanvraagformulier](#) aan bij de ILT. De behandeltermijn van uw aanvraag bij ILT bedraagt 6 tot 8 weken.
- Als aangegeven in artikel 8.3 , derde lid van het Bouwbesluit 2012 kan het bevoegd gezag ontheffing verlenen van het eerste en tweede lid. Onverkort het gestelde in de ontheffing, wordt bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden gebruik gemaakt van de best beschikbare stille technieken.
Het kan dus zo zijn dat u geen ontheffing krijgt voor bepaalde werkzaamheden. Bijvoorbeeld voor het heien of voor het vlinderen. Het is belangrijk om zo vroeg mogelijk te bekijken of er een ontheffing of meerdere ontheffingen nodig zijn zodat u in een vroeg stadium nog de bouwwijze kan aanpassen of voorstellen kan doen die de geluidsniveau doen beperken naar omringende geluidgevoelige objecten.



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 van de Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 van de Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Geldende bestemmingsplannen

De activiteit vindt plaats in een gebied waar de bestemmingsplannen 'Schalkstad', 'Schalkstad 1^e fase ontwikkeling', 'Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018', 'Reparatieplan B Haarlem 2019' en 'Reparatieplan C Haarlem 2020' gelden.

t.a.v. bestemmingsplan 'Schalkstad'

Het project is gelegen op gronden met de enkelbestemmingen 'Bedrijf', 'Centrum-1', 'Verkeer', 'Groen', 'Water' en met de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 4' en met diverse functieaanduidingen 'detailhandel uitgesloten', 'horeca', 'maatschappelijk', 'specifieke vorm van verkeer – windschermen en luifels', 'specifieke vorm van sport – sportschool'. De maximale toegestane bouwhoogte bedraagt 9 meter.

Het project is in strijd met het bestemmingsplan 'Schalkstad' omdat het op de aangevraagde gronden niet is toegestaan om vijf torens met daarin woningen, een parkeergarage en een commercieel en/of maatschappelijk programma van maximaal 2550 m² bvo te realiseren. Het project is daarnaast in strijd omdat niet binnen de bouwvlakken wordt gebouwd en alle toegestane bouwhoogten overschreden worden.

Het project is in strijd met dit bestemmingsplan omdat de enkelbestemmingen 'Bedrijf', 'Centrum-1' en 'Groen' niet bestemd zijn voor openbare ruimte.

t.a.v. bestemmingsplan 'Schalkstad 1^e fase ontwikkeling'

Het project is gelegen op gronden met de enkelbestemming 'Verkeer' en met functieaanduiding 'brug'.

Het project is niet in strijd met dit bestemmingsplan.

t.a.v. bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018'

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken geldt dat in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht en in stand worden



gehouden op eigen terrein voor parkeer- of stallingsgelegenheid en laad- en losmogelijkheden overeenkomstig de 'Beleidsregels parkeernormen 2015'.

Het plan is in strijd met dit bestemmingsplan omdat niet voldaan wordt aan de 'Beleidsregels parkeernormen 2015'.

t.a.v. de bestemmingsplannen 'Reparatieplan B Haarlem 2019' en 'Reparatieplan C Haarlem 2020'

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

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

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

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

Welstand

Het project is meerdere malen voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Het op plan is getoetst aan de welstandscriteria zoals neergelegd in de Nota Ruimtelijke kwaliteit en aan de criteria uit het Stedenbouwkundig Plan van Eisen – centrum Schalkwijk fase 2. Daarbij heeft de ARK kennisgenomen van het advies van de supervisor.

Het plan is behandeld in de vergadering van 11 september 2023. Het advies van de commissie luidt als volgt:

'Advies: Akkoord, met voorwaarden

Aanwezig zijn de externe supervisor, procesmanager en stedenbouwkundige van de gemeente. De behandeling concentreert zich uitsluitend op de blokken A-E.

Bevindingen

De commissie heeft kennis genomen van het advies van de supervisor d.d. 8 augustus. Zij heeft waardering voor het feit dat een groot deel van



haar opmerkingen uit het overleg van 7 augustus daarin is overgenomen maar blijft zorgen houden over de volgende punten:

- De zichtbaarheid van de installaties op de lagere bouwblokken. Deze dienen zorgvuldig geïntegreerd te worden in het ontwerp in verband met het zicht op de 'vijfde gevel' vanuit de hogere gebouwen. Ze dienen niet groter dan strikt noodzakelijk te zijn.
- De mate van plastic en textuur in de gevel. In de presentatie van 11 september wordt daar onvoldoende op gereageerd door de architect. Kleurgebruik is één middel om verzachting aan te brengen maar alleen is dat onvoldoende.
- De groenvoorzieningen en het beheer op de daken is nog niet overtuigend in de detaillering meegenomen en de ervaring leert dat dit een kwetsbaar punt is in de uitwerking. Mogelijk is het een idee om onderscheid te maken tussen kijkgroen en gebruiksgroen.

De supervisor gaat uit van een akkoord met voorwaarden wat betreft het ontwerpbesluit. Wat betreft de aanvraag omgevingsvergunning zal er een planning dienen te worden gemaakt met daarin opgenomen de momenten waarop deze vragen worden beantwoord of de aanpassingen worden getoond.'

Wij nemen het advies van de ARK over en hebben de brief met het advies en voorwaarden van de supervisor, document 0_D-00 advies supervisor.pdf, opgenomen als bijlage.

Wij hebben het plan op 20 november 2023 opnieuw voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Het advies van de commissie luidt als volgt:

'Advies: Akkoord, met voorwaarden

Aanwezig zijn de externe supervisor en procesmanager van de gemeente. Het betreft een collegiaal overleg over Schalkwijk fase 2. De behandeling concentreert zich uitsluitend op de blokken A-E. De commissie onthoudt zich tijdens deze behandeling van een advies over de blokken F, G, H en O2.

De procesmanager geeft aan dat de zienswijzetermijn erop zit en dat er geen zienswijzen zijn ingediend. De gemeente is daarom voornemens om het ontwerpbesluit om te zetten in een definitief besluit omgevingsvergunning.

De vraag die voorligt aan de ARK is of zij kan instemmen met de volgende nog openstaande voorwaarden:

- De gebouwen zijn groot; we hebben daarom in het SPVE een aantal eisen opgenomen om de geveloppervlaktes te 'verzachten'. één middel, het toepassen van sprongen (in totaal 190mm) in het metselwerk is goed verwerkt in de stukken. De in het SPVE gestelde vraag om ook de textuur en plastic van het metselwerk zelf in te zetten om de gevels te verzachten, is echter niet voldoende meegenomen. In de plint, als overgang tussen het



openbare maaiveld en het privédomein, is een expressiever verband zeer gewenst. Dit is ook wenselijk in de overgang van gebouw naar de lucht, in de kroon/dakrand zagezegd.

- De eis om nestkasten mee te nemen in de gevel.
- Op het gebied van het gebruik van het groen aan/op de gebouwen zijn er een aantal zaken niet uitgewerkt. Dit dient in detailbladen nog te worden aangeleverd.
- Een aantal droge koelers staan wél op de doorsnedes, maar niet op het dakplan. Vooral aan de oostkant van gebouw D-E lijken ze vanaf de straat té zichtbaar te zijn. Dit voldoet dan niet aan SPvE blz. 50. Hier dient de dakrand verhoogt te worden of ze moeten beter meeontworpen worden. In het algemeen: de daken van gebouwdeel D en E dienen als 5de gevel ontworpen te zijn, zonder verrommeling.
- Balkons boven water oostgevel blok A: De trapjes staan dicht bij de balustrade (voldoet waarschijnlijk dit aan het bouwbesluit). Bovendien dient hier verrommeling voorkomen te worden door de behoefte aan privacy mee te nemen in het ontwerp.
- Bevindingen

De commissie heeft moeite om de plannen te beoordelen op basis van pas in de vergadering aangeleverde stukken maar heeft de volgende opmerkingen:

- Voer de installaties uit in een groene kleurstelling zodat ze wegvallen bij het groen dak en onderbouw, in dit specifieke geval. De commissie spreekt haar zorgen uit met betrekking tot ongewenste precedentvorming betreffende zichtbaarheid van installaties op lagere daken bij verdere ontwikkelingen in Schalkwijk en adviseert daarom nadrukkelijk het toestaan van deze installaties te omschrijven als eenmalig, in afwijking van het bkp.
- Heroverweeg het gebruiksgemak versus de veiligheid van de balkons boven het water aan de oostgevel van blok A en vergeet niet om de erfafscheidingen mee te ontwerpen. De commissie blijft graag op de hoogte van de voortgang en adviseert om de lessen van blok A-E mee te nemen naar blok F, G en H.

Wij nemen het advies over. Het plan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

De aanvrager heeft op 22 november 2023 een aangepast plan aangeleverd. De supervisor heeft de aanpassingen beoordeeld. De brief met het advies en voorwaarden van de supervisor 0_supervisoradvies advies supervisor 28-11-2023, zijn opgenomen als bijlage. De volgende voorwaarden nemen wij over om nog nader uit te werken en ter goedkeuring voor te leggen aan de supervisor.

- De in het SPVE gestelde vraag om ook de textuur en plastic van het metselwerk zelf in te zetten om de gevels te verzachten, is echter niet voldoende meegenomen. In de plint, als overgang tussen het openbare maaiveld en het privédomein, is een expressiever verband zeer gewenst. Hierbij moet onderzocht worden of en hoe nestkasten van vleermuizen meegenomen kunnen worden in de gevel.
- Onderzocht moet worden hoe omgegaan moet worden met de privacy van de 3 balkons aan de zuidgevel van toren A. Hier komen 3 balkons heel dicht tegen elkaar. Hier zouden



voorzieningen nodig zijn om enige privacy te hebben. De voorzieningen moeten nog nader worden uitgewerkt.

Bouwbesluit

De aanvrager heeft op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 een aantal verzoeken om gelijkwaardigheid gedaan voor de volgende onderdelen:

- Voor het mogen spuien via balkondeuren;
- Een aantal trapbordessen hebben een doorgang van minder dan 1,2 meter;
- Toiletruimtes kleiner dan 0,9 x 1,2 meter, gemeten tussen de tegels;
- Geen individuele buitenbergingen en buitenruimten voor het plaatsen van fietsen.

Wij kunnen ons vinden in het verzoek om deze gelijkwaardigheden en hebben daarbij het volgende overwogen:

- Het spuien via deuren is niet toegestaan omdat tijdens het spuien inbrekers naar binnen kunnen sluipen. De balkondeuren in dit project zijn praktisch onbereikbaar voor inbrekers;
- Trapbordessen zouden een doorgang van 1,2 meter moeten hebben zodat rolstoelgebruikers kunnen keren. Het is echter zeer onwaarschijnlijk dat een rolstoelgebruiker over trappen vlucht;
- Er worden hangtoiletten toegepast waardoor achter het toilet minder ruimte is ivm installaties. De effectieve ruimte blijft gelijk aan een toilet waar een standaard toilet kan staan;
- Het is in een flat niet mogelijk om fietsbergingen te realiseren die rechtstreeks bereikbaar zijn vanuit de woningen. De gedachte is dat fietsbergingen goed bereikbaar zijn en dat er voldoende ruimte is om de fietsen te plaatsen. In dit project is hier sprake van. De gemeente Haarlem heeft deze gelijkwaardigheid ook opgenomen in haar parkeerbeleid 'Nota Parkeernormen'.

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

Bouwverordening

Bodem

Op basis van de aanwezige bodemonderzoeksrapportages is geconcludeerd dat er ter plaatse van de bouwwerken geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Uitgestelde inwerkingtreding (artikel 6.2c, eerste lid, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) is daarom niet aan de orde.

Overige voorschriften

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

CONCLUSIE

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



Activiteit '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 van het bestemmingsplan 'Schalkstad'.

Archeologie

In het bestemmingsplan is bepaald dat binnen de bestemmingen 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.

Voor het plangebied is een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd (Econsultancy-rapport 11212.007). Wij kunnen instemmen met het advies uit het archeologisch rapport. Dit houdt in dat bij de voorgenomen ontwikkeling geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is. De geplande werkzaamheden kunnen dus zonder verder archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

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 "Schalkstad" 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.

Strijdigheden

De aangevraagde activiteit is in strijd met het bestemmingsplan 'Schalkstad' en het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018'.



Buitenplanse afwijkingsmogelijkheid

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

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

Nu het plan voldoet aan de gestelde voorwaarden om medewerking te verlenen kan medewerking worden verleend aan het aangevraagde project.

Wet luchtvaart en Luchthavenindelingbesluit Schiphol

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

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een verklaring van geen bezwaar nodig van de Minister van Infrastructuur en Waterstaat (artikel 8.9, derde lid, van de Wet luchtvaart).

Op 8 december 2021 heeft het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat een verklaring van geen bezwaar afgegeven. Deze verklaring van geen bezwaar maakt onderdeel uit van dit besluit.

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.



BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- O_Aanvraagdocument publiceerbaar 09-02-2023.pdf
- O_supervisoradvies 28-11-2023.pdf
- O_BLOK B OV B101-105 PLATTEGRONDEN 22-11-2023.pdf
- O_DOCUMENTENLIJST 22-11-2023.pdf
- O_BLOK A OV A101-105 PLATTEGRONDEN 22-11-2023.pdf
- O_BLOK C OV C101-105 PLATTEGRONDEN 22-11-2023.pdf
- O_Daktuin DE VO 22-11-2023.pdf
- O_GEVELS 22-11-2023.pdf
- O_kleur- materialenstaat 22-11-2023.pdf
- O_OV BLOK ABC DOORSNEDEN 22-11-2023.pdf
- O_T-00 Situatie bestaand en nieuw OV_001-002 02-06-2023.pdf
- O_T-04 Plattegronden blok D-E OV_DE101-111 02-06-2023.pdf
- O_T-08 Details bouwkundig - blok A tm E - OV_DETAILS_2 02-06-2023.pdf
- O_T-11 Elektrotechnische en werktuigbouwkundige tekeningen - 02-06-2023.pdf
- O_T-12 Riolering en ventilatieinstallaties Woningtype B1.7 02-06-2023.pdf
- O_T-13 Verdunningsfactor en installaties 02-06-2023.pdf
- O_T09 Bouwbesluittekeningen - BB - 02-06-2023.pdf
- O_T14 Ontwerpboek welstand OV-901 16-12-2022.pdf
- O_D-00 advies supervisor.pdf
- O_D-01 Memo geluid 16-12-2022.pdf
- O_D-02 BVO staat OV_842 02-06-2023.pdf
- O_D-03 Checklist veilig onderhoud OV-831 16-12-2022.pdf
- O_D-04 Documentenlijst Elektrotechnische en werktuigbouwkundige 02-06-2023.pdf
- O_D-05 Documentenlijst EW installaties 03-02-2023.pdf
- O_D-06 GO staat OV_841 02-06-2023.pdf
- O_D-07 Installaties toelichting 03-02-2023.pdf
- O_D-08 Kleur en materiaalstaat OV-811-KMS.pdf
- O_D-09 memo_BVO-GO 24-08-2023.pdf
- O_D-10 V en G plan 09-02-2023.pdf
- O_D-11 Verzoek nemen besluit hogere waarden Wet geluidhinder 09-02-2023.pdf
- O_MER-00 besluit MER aanmeldnotitie.pdf
- O_MER-01 Aanmeldnotitie vormvrije Mer-beoordeling_Schalkstad_Zuidstrook 02-06-2023.pdf
- O_GRO-01 Ruimtelijke onderbouwing_Schalkwijk A tm E 01-09-2023.pdf
- O_GRO-02 Bijlage 1 Archeologisch_bureauonderzoek (2020) 02-06-2023.pdf
- O_GRO-03 bijlage 2 Ruimtelijke ordening - archeologisch_inventariserend_veldonderzoek 02-06-2023.pdf
- O_GRO-04 Bijlage 3 - Bezonningsonderzoek 02-06-2023.pdf
- O_GRO-05 bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek 20KL090 (07-01-2021)
Costa_del_Sol_184_en_186 02-06-2023.pdf



- O_GRO-06 bijlage 5 Verkennend_bodemonderzoek 20KL089 Californieplein 18 02-06-2023.pdf
- O_GRO-07 bijlage 6 Verkennend bodemonderzoek 20KL515 Californieplein_17-17a 02-06-2023.pdf
- O_GRO-08 Bijlage 7 Aanvullend_PFAS_onderzoek_Costa_del_Sol_190 02-06-2023.pdf
- O_GRO-09 bijlage 8 Onderzoek wegverkeerslawaaai 22 september 2022 02-06-2023.pdf
- O_GRO-10 Bijlage_9_-_Hoogbouweffectrapportage 02-06-2023.pdf
- O_GRO-11 Bijlage_10_-_Bomen_Effect_Analyse_.pdf.pdf
- O_GRO-12 Bijlage 11 - Verklaring_van_geen_bezwaar_Lib 02-06-2023.pdf
- O_GRO-13 Bijlage 12_-_Quickscan_Wet_natuurbescherming (2020).pdf
- O_GRO-14 Bijlage 13 - nader onderzoek vleermuizen (2020) 02-06-2023.pdf
- O_GRO-15 Bijlage 14 steenmarter uit 2020 - 02-06-2023.pdf
- O_GRO-16 Bijlage 15 Stikstofdepositieberekening 02-06-2023.pdf
- O_GRO-17 Bijlage 16 Mobiliteitsplan 02-06-2023.pdf
- O_GRO-18 Bijlage 17 Digitale_watertoets 02-06-2023.pdf
- O_GRO-19 Bijlage 18_-_Toekenning_BRC_waterdemping_.pdf.pdf
- O_GRO-20 Bijlage 19 Windklimaatonderzoek 02-06-2023.pdf
- O_GRO-21 bijlage_20_-_Notitie_windklimaat 02-06-2023.pdf
- O_GRO-22 bijlage 21 externe_veiligheid_Californieplein_Haarlem 02-06-2023.pdf
- O_GRO-23 bijlage 22 Verkennend bodemonderzoek 17KL387 Californieplein 16 Haarlem 02-06-2023.pdf
- O_GRO-24 bijlage 23 Indicatief bodemonderzoek 18KL428 Californieplein 16 Haarlem 02-06-2023.pdf
- O_GRO-25 bijlage 24 Verkennend bodemonderzoek_Costa_del_Sol_190_Haarlem 02-06-2023.pdf
- O_GRO-26 bijlage 25 Quikscan_Wet_natuurbescherming 02-06-2023.pdf
- O_GRO-27 Bijlage_26 Aanmeldnotitie_mer-beoordeling_Schalkstad_Zuidstrook_2.0.pdf
- O_R-00 gebruiksfase_D3_-_AERIUS.pdf
- O_R-01 aanlegfase_D3_-_AERIUS.pdf
- O_R-02 2 oplegnotitie_RI_2023-04-14.pdf
- O_R-03 Blok A, B en C rapport bouwfysische, brandveiligheids- en akoestische aspecten 14-04-2023.pdf
- O_R-04 Blok D-E bouwfysische, brandveiligheids- en akoestische aspecten 02-06-2023.pdf
- O_R-05 Brandveiligheid Invulling eisen NEN 6075 WRD rev. 3 03-11-2022.pdf
- O_R-06 Brandveiligheid UPD sprinkler Parkeergarage Schalkstad blok D-E 20-01-2023.pdf
- O_R-07 Geluidsbelasting_wegverkeerslawaaai_22_september_2022.pdf
- O_R-08 Installaties toelichting 03-02-2023.pdf
- O_R-09 Onderzoek wegverkeerslawaaai 02-06-2023.pdf
- O_R-10 rapport_onderzoek_stikstofdepositie juli 2023.pdf
- O_R-11 UPD-parkeergarage_Schalkwijk Zuid.pdf
- 7501101_1688623704752_rapport_onderzoek_stikstofdepositie_11212005_D3_Californieplein_Schalkstad_te_Haarlem.pdf



- 7501101_1693560295090_Bijlage_26_-_Aanmeldnotitie_mer-beoordeling_Schalkstad_Zuidstrook_2.0.pdf
- 0_CA-01 Constructie documentenlijst 03-02-2023.pdf
- 0_CB-01 Funderingsadvies HT210024 08-12-2022.pdf
- 0_CB-02 Constructie Blok D-E UPD 001 02-06-2023.pdf
- 0_CB-03 Constructie blok_A_B_C UPD 001 02-06-2023.pdf
- 0_CT-01 Constructie palenplan en plattegronden Blok A OV-A-001 tm OV-A-123 03-02-2023.pdf
- 0_CT-02 constructie fundering begane grond 28-DO-A-100 02-06-2023.pdf
- 0_CTA-01 constructie blok A - 8e verdieping-108_T-720128-DO-A-108 02-06-2023.pdf
- 0_CTA-02 constructie blok A 1e verdieping-101_T-720128-DO-A-101 02-06-2023.pdf
- 0_CTA-03 Constructie blok A 2e verdieping-102_T-720128-DO-A-102 02-06-2023.pdf
- 0_CTA-04 Constructie blok A 3e tm 7e verdieping 720128-DO-A-103 02-06-2023.pdf
- 0_CTA-05 Constructie blok A 9e tm 13e verdieping 20128-DO-A-109 02-06-2023.pdf
- 0_CTA-06 Constructie blok A 14e verdieping 114_T-720128-DO-A-114 02-06-2023.pdf
- 0_CTA-07 Constructie blok A 15e tm 22e verdieping 0128-DO-A-115 02-06-2023.pdf
- 0_CTA-08 Constructie blok A dakvloer -DO-A-123_T-720128-DO-A-123 02-06-2023.pdf
- 0_CTA-09 Constructie blok A details T-720128-DO-A-200 02-06-2023.pdf
- 0_CTA-10 Constructie blok A palenplan 1_T-720128-DO-A-001 02-06-2023.pdf
- 0_CTB-01 Constructie blok B palenplan 1_T-720128-DO-B-001 02-06-2023.pdf
- 0_CTB-02 constructie blok B fundering en begane grond 28-DO-B-100 02-06-2023.pdf
- 0_CTB-03 Constructie blok B 1e verdieping-101_T-720128-DO-B-101 02-06-2023.pdf
- 0_CTB-04 Constructie Blok B - 102_T-720128-DO-B-102_2e verdieping 02-06-2023.pdf
- 0_CTB-05 Constructie Blok B - 720128-DO-B-103_3e_t-m_5e verdieping 02-06-2023.pdf
- 0_CTB-06 Constructie - Blok B - 6e verdieping 106_T-720128-DO-B-106 02-06-2023.pdf
- 0_CTB-07 Constructie - Blok B - 7e en 8e verdieping - 7_T-720128-DO-B-107 02-06-2023.pdf
- 0_CTB-08 Constructie - Blok B - 9e verdieping --109_T-720128-DO-B-109 02-06-2023.pdf
- 0_CTB-09 Constructie - Blok B - 10e tm 12e verdieping - 0128-DO-B-110 02-06-2023.pdf
- 0_CTB-10 Constructie - Blok B - dakvloer --DO-B-113_T-720128-DO-B-113 02-06-2023.pdf
- 0_CTC-01 Constructie blok C palenplan 1_T-720128-DO-C-001 02-06-2023.pdf
- 0_CTC-02 Constructie blok C fundering begane grond 28-DO-C-100 02-06-2023.pdf
- 0_CTC-03 Constructie blok C 1e verdieping-101_T-720128-DO-C-101 02-06-2023.pdf
- 0_CTC-04 Constructie blok C 2e verdieping-102_T-720128-DO-C-102 02-06-2023.pdf
- 0_CTC-05 Constructie blok C 3e tm 6e verdieping T-720128-DO-C-103_3e_-_6e 02-06-2023.pdf
- 0_CTC-06 Constructie blok C 7e verdieping-107_T-720128-DO-C-107 02-06-2023.pdf
- 0_CTC-07 Constructie blok C 8e tm 11e verdieping 20128-DO-C-108 02-6-2023.pdf
- 0_CTC-08 Constructie blok C 12e verdieping 112_T-720128-DO-C-112 02-06-2023.pdf
- 0_CTC-09 Constructie blok C 13e tm 17e verdieping 0128-DO-C-113 02-06-2023.pdf
- 0_CTC-10 Constructie blok C dakvloer -DO-C-118_T-720128-DO-C-118 02-06-2023.pdf
- 0_CTD-01 Constructie blok D 4e verdieping-104_T-720128-DO-D-104 02-06-2023.pdf
- 0_CTD-02 Constructie blok D 5e tm 9e verdieping 720128-DO-D-105 02-06-2023.pdf
- 0_CTD-03 Constructie blok D dakvloer -DO-D-110_T-720128-DO-D-110 02-06-2023.pdf



- O_CTDE-01 Constructie - Blok D-E - palenplan T-720128-DO-DE-001 02-06-2023.pdf
- O_CTDE-02 constructie - Blok D-E - kelder --DO-DE-099_T-720128-DO-DE-099 02-06-2023.pdf
- O_CTDE-03 Constructie - Blok D en E - begane grond (+1320) -720128-DO-DE-100a 02-06-2023.pdf
- O_CTDE-04 Constructie - Blok D en E - begane grond -100_T-720128-DO-DE-100 02-06-2023.pdf
- O_CTDE-05 Constructie Blok D- E - 1e verdieping - 101_T-720128-DO-DE-101 02-06-2023.pdf
- O_CTDE-06 Constructie Blok D E 2e verdieping -102_T-720128-DO-DE-102 02-06-2023.pdf
- O_CTDE-07 Constructie blok D-E - 103_T-720128-DO-DE-103_3e_verdieping 02-06-2023.pdf
- O_CTDE-08 Constructie - details Blok D- E - T-720128-DO-DE-200 02-06-2023.pdf
- O_CTE-02 Constructie - Blok E - 5e verdieping - 105_T-720128-DO-E-105 02-06-2023.pdf
- O_CTE-03 constructie Blok E 6e verdieping -106_T-720128-DO-E-106 02-06-2023.pdf
- O_CTE-04 Constructie Blok E dakvloer - --DO-E-107_T-720128-DO-E-107_Dakvloer 02-06-2023.pdf
- O_CTE-01 Constructie Blok E - 4e verdieping-104_T-720128-DO-E-104 02-06-2023.pdf

Vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem,

Gelet op de artikelen 45, 82, 85 en 110a van de Wet geluidhinder en artikel 3.2 van het Besluit geluidhinder en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht,

Overwegende:

- dat wij hebben besloten om een omgevingsvergunning te verlenen zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Algemene bepalingen omgevingsrecht voor het bouwen van 569 woningen aan het Californiëplein 16, 17, 17a en 18 en Costa del Sol 184-190 te Haarlem;
- dat de bouw van 569 woningen past binnen de door ons voorgestane ruimtelijke en functionele ontwikkelingen van het gebied;
- dat de 569 woningen zijn gelegen nabij de Europaweg en de Briandlaan;
- dat artikel 82, tweede lid, van de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) in samenhang met artikel 3.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh) regelt dat voor geluidgevoelige gebouwen de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de gevel vanwege wegverkeerslawaaï (de zgn. voorkeursgrenswaarde), 48 dB bedraagt;
- dat wij ingevolge artikel. 85, lid 1 Wgh in samenhang met artikel 3.2 Bgh een hogere waarde dan de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in art. 82, tweede lid, Wgh in samenhang met artikel 3.2 Bgh kunnen vaststellen, mits deze hogere waarde in stedelijke gebied niet meer dan 63 dB en in buitenstedelijk gebied niet meer dan 53 dB bedraagt;
- dat uit de ruimtelijke onderbouwing van “Onderzoek wegverkeerslawaaï Schalkstad fase 2 Californiëplein te Haarlem” d.d. 22 september 2022 (rapportnummer 11212004) volgt dat de voorkeursgrenswaarden voor de geluidsbelasting op de gevels van de te bouwen woningen aan de Europaweg en aan de Briandlaan worden overschreden;
- dat die overschrijdingen evenwel de toegestane hogere waarde van 53 dB in buitenstedelijk gebied en 63 dB in stedelijk gebied vanwege het wegverkeerslawaaï niet te boven gaan;
- dat het treffen van maatregelen in het overdrachtsgebied - het gebied tussen de geluidsbron en de gevels van de woningen - op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard stuit;
- dat gezien het voorgaande de noodzaak bestaat tot vaststelling van hogere waarden voor de ter plaatse ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting op gevels van de geluidgevoelige gebouwen;

- dat aan de woningen waarbij de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden voldoende maatregelen getroffen worden, zodat wordt voldaan aan het Beleid hogere waarde van de gemeente Haarlem.

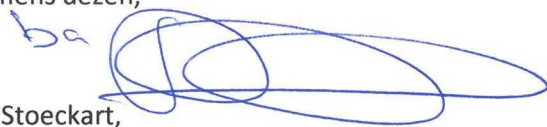
Hebben besloten:

hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting als volgt vast te stellen:

- De hoogst te verlenen hogere waarde vanwege de Europaweg bedraagt 60 dB.
- De hoogst te verlenen hogere waarde vanwege de Briandlaan bedraagt 53 dB.

Burgemeester en wethouders van Haarlem,

namens dezen,



W. Stoeckart,

Manager afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving