

Gemeente Haarlem, besluit omgevingsvergunning verleend, Andalusië 83, 51, 52, 52a, 54. 54a, Rivieradreef 26 en 54 en Rivieraplein 1 -11 en Californiëplein 15 te Haarlem, zaaknummer 2023-01561 - het realiseren van drie torens, verzonden 19 maart 2024

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.OV9120025-va1 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 Andalusië 83, 51, 52, 52a, 54. 54a, Rivieradreef 26 en 54 en Rivieraplein 1 -11 en Californiëplein 15 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 20 maart 2024 tot en met 1 mei 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 20 maart 2024 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 3 woontorens met commerciële en maatschappelijke functies aan het Californiëplein 15, Rivièraplein 3, 3A, 4, 7, 7A, 7B 9, 10, 11 en Rivièradreef 54, 54A	
Nummer	2024/26169
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.4 Ruimtegebruik
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 3 woontorens met commerciële en maatschappelijke functies aan het Californiëplein 15, Rivièraplein 3, 3A, 4, 7, 7A, 7B 9, 10, 11 en Rivièradreef 54, 54A. Deze aanvraag betreft de blokken F,G en H van fase 2 in het centrum Schalkwijk. Hiertoe is op 22 september 2022 het “Stedenbouw- kundig 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 23 oktober 2023 tot en met 4 december 2023 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze is tijdig ingediend. De zienswijze is door de desbetreffende vakafdelingen zorgvuldig beoordeeld. In de zienswijzenota is de zienswijze verwerkt met daarin de gemeentelijke reactie. De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen van het bouwplan. Geadviseerd wordt mee te werken aan de aanvraag omgevingsvergunning.
Behandelveorstel voor commissie	Niet van toepassing



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 3 gebouwen (blokken F,G en H). De beoogde ontwikkeling voorziet in totaal in de realisatie van 625 woningen in de verdeling 20% sociaal, 60% middelduur en 20% vrije sector. Concreet betekent dit de realisatie van 124 nieuwe sociale huurwoningen, 225 woningen in het segment midden-laag, 149 woningen in het segment middenhoog en 127 vrije sector woningen.

Daarnaast wordt binnen het projectgebied 3.326 m² b.v.o. aan commerciële en/of maatschappelijke voorzieningen in de plint gerealiseerd, waaronder bijvoorbeeld (commerciële-) horecafuncties, culturele functies, zakelijke functies en kantoren, publieke- en/of overheidsgerelateerde functies, (commerciële en/of maatschappelijke) dienstverlenende functies of kleinschalige bedrijvigheid. Daarnaast is in blok H een beperkte hoeveelheid 200 m² b.v.o. detailhandel toegestaan omdat bij blok H het ingekorte toekomstig winkelcircuit begint.

De ontwerp omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken hebben van 23 oktober 2023 tot en met 4 december 2023 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze is tijdig ingediend. De zienswijze is door de desbetreffende vakafdelingen beoordeeld. In de zienswijzenota is de zienswijze verwerkt met daarin de gemeentelijke reactie. (Bijlage 2). De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen van het bouwplan.

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 F, G, en H van fase 2 ter inzage te leggen.

2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. De ingekomen zienswijze ongegrond 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), zie *bijlage 5*;

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.

3. Beoogd resultaat

Het juridisch planologisch mogelijk maken van de herontwikkeling van fase 2, de bouwblokken F, G en H. 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 heeft niet geleid tot het wijzigen van het bouwplan

De zienswijze is ingediend door een belanghebbende met eigendommen, grenzend aan het plangebied. De aangedragen punten in de zienswijze hebben onder meer betrekking op de (financiële) uitvoerbaarheid van het plan, de maatwerkafspraken, etc. De ontvangen zienswijze heeft niet geleid tot het wijzigen van het bouwplan.

2. Vaststelling hogere waarden geluidshinder

In de ontwerp omgevingsvergunning is het ontwerpbesluit Wet geluidshinder ter inzage gelegd voor de zienswijze. Hierop zijn geen inhoudelijke zienswijzen binnengekomen. 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 F en H (voorzieningen in de openbare ruimte) vergen nog nadere afstemming tussen partijen. Het ontwerp voor de openbare ruimte moet voldoen aan de kaders en kwaliteitseisen zoals vastgesteld in het SPvE.



Voor het ontwerptraject van de openbare ruimte zijn een drietal toets- en goedkeuringsmomenten anterior afgesproken, te weten bij het Schets Ontwerp, Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp. De gemeente toetst op deze vastgestelde momenten of het ontwerp voldoet aan de kaders van het vastgestelde SPvE.

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 F, G en H
2. Zienswijzenota
3. Ruimtelijke onderbouwing
4. Verbeelding
5. Besluit vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder

Datum**Ons kenmerk** 2023-01561**Bijlage(n)** 1. Procedureel;
2. Voorschriften;
3. Overwegingen;
4. Stukken behorende bij dit besluit.**Onderwerp:** Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 2 maart 2023 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de herinrichting van het gebied en het realiseren van drie woontorens met een parkeergarage en commerciële/ en of maatschappelijke functies op de locatie met de kadastrale percelen, gemeente Haarlem, sectie Y en perceelnummers 2004, 3435, 2542, 4285, 2160, 2162, 2826, 2870, 2871, 2872, 2825, 2158, 2159, 2157, 2156, 847, 848, 976, 2153, 2154, 2155, 2214 te Haarlem (Andalusië 83, 51, 52, 52a, 54, 54a, Rivieradreef 26 en 54 en Rivieraplein 1 -11 en Californiëplein 15). De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2023-01561.

De aanvraag betreft het realiseren van drie torens met daarin woningen, een parkeergarage en een commercieel en/ of maatschappelijk programma van maximaal 3326 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 F bedraagt voor het lage torendeel 24,8 meter t.o.v. peil, voor het middel torendeel 32,3 meter t.o.v. peil, voor het hoogste torendeel 41,3 meter t.o.v. peil en voor het lagere tussendeel 7,5 meter t.o.v. peil.
De m2 van het niet woonprogramma bedraagt in blok F 2090m2, waarvan 1932m2 maatschappelijk, 126m2 horeca en 32m2 dienstverlening. Geen detailhandel toegestaan.
- De bouwhoogte van blok G bedraagt voor de toren 72,9 meter t.o.v. peil, waarbij een gedeelte een bouwhoogte heeft van 20,3 meter t.o.v. peil en een gedeelte een bouwhoogte heeft van 5,3 meter t.o.v. peil.
De m2 van het niet woonprogramma bedraagt in blok G 570m2, waarvan 527m2 horeca en 43m2 dienstverlening. Geen detailhandel toegestaan.
- De bouwhoogte van blok H bedraagt: 74,415 meter t.o.v. peil
De m2 van het niet woonprogramma bedraagt in blok H 667m2, waarvan 465m2 horeca in de zuidelijke ruimte, waar geen detailhandel is toegestaan. In de noordelijke ruimte is naast horeca ruimte voor detailhandel tot 200,7m2. Voor het totale niet woonprogramma (zowel de noordelijke als de zuidelijke ruimte) zijn er naast de genoemde functies ook mogelijkheden voor kleinschalige bedrijvigheid, kantoorruimte, commerciële dienstverlening, sport, co-workingspaces, pakketpunten en andere wijkverzorgende economische functies.



Ondergeschikte bouwdelen, een optionele opbouw bij blok H ten behoeve van PV panelen en installaties zijn niet meegerekend in de bouwhoogte. De totale bouwhoogte mag niet hoger worden dan 75,7m +NAP, dit in verband met de afgegeven VVGB van ILT.

BESLUIT

Wij hebben ons voornemen om de omgevingsvergunning te verlenen gedurende 6 weken, van 23 oktober 2023 tot en met 4 december 2023, ter inzage gelegd. Gedurende deze periode is er één zienswijze ingediend. De zienswijze vormt geen aanleiding om de omgevingsvergunning niet te verlenen.

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1, 2.10, 2.11 en 2.12, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besloten:

- Op grond van artikel 1.3, lid 1 van het Bouwbesluit 2012 in te stemmen met de verzoeken om gelijkwaardigheid;
- Op grond van artikel 2.12, lid 1, sub c van de Wabo af te wijken van de bepalingen van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen;
- De omgevingsvergunning, onder het stellen van voorwaarden, te verlenen 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'**);
- De voorschriften, overwegingen en de bij dit besluit behorende stukken als bedoeld in respectievelijk bijlage 2, 3 en 4, onderdeel uit te laten maken van dit besluit.

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



Voorwaarden

Nog in te dienen gegevens:

Ten aanzien van constructie.

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

- Constructieve (detail-) berekeningen en tekeningen;

Ten aanzien van redelijke eisen van welstand

De onderstaande punten mogen niet eerder worden uitgevoerd dan nadat de supervisor of de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit akkoord heeft gegeven op de volgende onderdelen:

Algemeen voor alle blokken

- Conform de eisen uit het SPvE moeten voor alle blokken de zones voor reclame duidelijk aan te worden gegeven op de geveltekeningen. De installaties moeten zo veel mogelijk uit het zicht worden gepositioneerd of zorgvuldig mee ontworpen worden.

Blok F (Groosman)

- Het glas in de plint van het gebouw ter plaatse van parkeergarage moet nader worden uitgewerkt met een kunstuiting;
- De precieze uitstraling van het plafond en verlichting van de arcade dient nader toegelicht te worden;
- Er moet een voorstel komen voor de heldere belijning en de hekwerken van de setback. De heldere belijning van de setback dreigt te verrommelen en de hekwerken van de setback moeten zoveel mogelijk een object van de tweede orde worden.
- Voor de hekwerken van de balkons en loggia's moeten detailtekeningen en een visualisatie van een eventuele print op het glas worden overlegd.

Blok G (INBO)

- De combinatie van plafond van de overstek en de betonbalk waar de eerste verdiepingen op rusten (ter plaatse van die overstek) dient verzacht te worden om de lengte van die gevel te breken en van meer menselijke maat te voorzien.
- De kleuren van de prefab beton elementen moeten nader bepaald worden en getoond middels monsters/proefvlakken of mock-ups;
- Er is behoefte aan een overhoeks gevelfragment van de ramen met tussenliggend paneel, balkons, hekwerken en metselwerkverband.

Blok H (Koschuch)

- Het beeld van de HWA's is nog niet helder. Ook de wijze waarop de pijp vervolgens achter de horizontale banden loopt is niet helder verwoord in de tekeningen. Dit moet worden uitgewerkt;
- De verlichting in de hoofdentree, mede in relatie tot sociale veiligheid, dient nog beter uitgewerkt te worden;
- De privacy schermen zijn nog niet voldoende uitgewerkt op het gebied van hoogte, kleur en materialisatie. Dit moet nog verder worden uitgewerkt.



Ten aanzien van het Bouwbesluit

- Er mag niet worden begonnen met de werkzaamheden voordat het bouwveiligheidsplan is goedgekeurd door de toezichthouder van de gemeente Haarlem.

Parkeren

- De eigenaren, gebruikers en bezoekers van de ontwikkeling van fase 2 komen nu en in de toekomst niet in aanmerking voor een parkeervergunning en/of een bezoekersregeling in de nabijgelegen zones van vergunninghoudersgebieden.

Gelijkwaardigheid

- Het woongebouw moet worden voorzien van de maatregelen die genoemd zijn in eis G3 nummer 9 in de Handleiding 2020 Nieuwbouw van het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Deze voorwaarde op verzoek van de aanvrager voor blok H.

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,

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



BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 2 maart 2023 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

De aanvraag betreft het realiseren van drie torens met daarin woningen, een parkeergarage en een commercieel en/ of maatschappelijk programma van maximaal 3326 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 F bedraagt voor het lage torendeel 24,8 meter t.o.v. peil, voor het middel torendeel 32,3 meter t.o.v. peil, voor het hoogste torendeel 41,3 meter t.o.v. peil en voor het lagere tussendeel 7,5 meter t.o.v. peil.
De m² van het niet woonprogramma bedraagt in blok F 2090m², waarvan 1932m² maatschappelijk, 126m² horeca en 32m² dienstverlening. Geen detailhandel toegestaan.
- De bouwhoogte van blok G bedraagt voor de toren 72,9 meter t.o.v. peil, waarbij een gedeelte een bouwhoogte heeft van 20,3 meter t.o.v. peil en een gedeelte een bouwhoogte heeft van 5,3 meter t.o.v. peil.
De m² van het niet woonprogramma bedraagt in blok G 570m², waarvan 527m² horeca en 43m² dienstverlening. Geen detailhandel toegestaan.
- De bouwhoogte van blok H bedraagt: 74,415 meter t.o.v. peil
De m² van het niet woonprogramma bedraagt in blok H 667m², waarvan 465m² horeca in de zuidelijke ruimte, waar geen detailhandel is toegestaan. In de noordelijke ruimte is naast horeca ruimte voor detailhandel tot 200,7m². Voor het totale niet woonprogramma (zowel de noordelijke als de zuidelijke ruimte) zijn er naast de genoemde functies ook mogelijkheden voor kleinschalige bedrijvigheid, kantoorruimte, commerciële dienstverlening, sport, co-workingspaces, pakketpunten en andere wijkverzorgende economische functies.

Ondergeschikte bouwdelen, een optionele opbouw bij blok H ten behoeve van PV panelen en installaties zijn niet meegerekend in de bouwhoogte. De totale bouwhoogte mag niet hoger worden dan 75,7m +NAP, dit in verband met de afgegeven VVGB van ILT.

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 activiteiten 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.

Wijziging van de aanvraag lopende de behandeling

De activiteit 'het vellen van een houtopstand' heeft u laten vervallen. Aangezien deze activiteit niet onlosmakelijk verbonden is met de andere aangevraagde activiteiten en deze separaat aangevraagd kan worden zien wij dit als een ondergeschikte wijziging van de aanvraag.

Ondergeschikte wijzingen

Het plan is gedurende de ter inzage periode op kleine punten aangepast en gegevens van de tekeningen, rapportages en de GRO zijn op elkaar afgestemd. De wijzigingen en verduidelijkingen hebben betrekking op de daktuin, kleine tekstuele aanpassingen en interne wijzigingen in verband met brandweereisen.

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 23 oktober 2023 tot en met 4 december 2023 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. Binnen de gestelde termijn is één zienswijze ontvangen.

De zienswijze is beantwoord in de bij het besluit behorende zienswijze nota. De zienswijze heeft er niet geleid tot een ander besluit dan dat de aanvraag kan worden verleend.

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 en daartoe een ontwerpbesluit ter inzage te leggen, hiermee wordt het ontwerpbesluit omgevingsvergunning samen met het ontwerpbesluit hogere waarden 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 het ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken ter inzage te leggen.



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
- 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 sloopafval 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.



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 Team Erfgoed/Vakgroep Archeologie van de gemeente Haarlem. Het Team Erfgoed/Vakgroep Archeologie zal dan bepalen of archeologisch onderzoek noodzakelijk is en zo ja, in welke vorm.
- De monsters en onderzoeksdocumentatie van het archeologische booronderzoek (Transect-rapport 4810) dienen binnen twee jaar na afronding van het archeologisch veldwerk te worden aangeleverd aan het archeologisch depot van de gemeente Haarlem conform de eisen van het depot, de vigerende versie van de KNA en de Haarlemse Richtlijnen voor archeologisch onderzoek.
- 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. 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 Team Erfgoed/vakgroep Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl).
- De gemeente zal nooit zonder schriftelijke of telefonische notificatie van het Team Erfgoed/Vakgroep 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 Team Erfgoed/Vakgroep Archeologie (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl).
- Het concept-bureauonderzoek door Transect dient alsnog te worden aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van het Team Erfgoed/Vakgroep Archeologie (Bureau Transect is hiervan op de hoogte gesteld, laatstelijk per mailbericht aan Job de Wit (Transect) op 29-06-2023). Ook het rapport van het booronderzoek is in conceptversie bijgevoegd bij de aanvraagdocumenten en moet nog worden aangepast naar de status 'definitief'. Deze definitieve versie dient alsnog ter beoordeling te worden aangeboden aan het Team Erfgoed/Vakgroep Archeologie van de gemeente Haarlem.

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 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.
- Het project voorziet in parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit betekent dat er geen gebruik gemaakt hoeft te worden van openbare parkeerplaatsen. Als in de toekomst betaald parkeren wordt ingevoerd of een vergunningstelsel wordt ingevoerd voor het parkeren dan komen de bezoekers en gebruikers van dit project niet in aanmerking voor een parkeervergunning.
- Voor de sloopwerkzaamheden zal een aparte sloopmelding moeten worden ingediend.



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', '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 'Centrum-1', 'Verkeer', 'Horeca' en 'Maatschappelijk', met de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 4', met functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – windschermen en luifels', met bouwaanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – passage' en 'onderdoorgang'. De maximale toegestane bouwhoogte bedraagt 15 meter.

Het project is in strijd met het bestemmingsplan 'Schalkstad' omdat het op de aangevraagde gronden niet is toegestaan om drie torens met daarin woningen, een parkeergarage en een commercieel en/of maatschappelijk programma van maximaal 3326 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 'Centrum-1', 'Horeca' en 'Maatschappelijk' niet bestemd zijn voor openbare ruimte.

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 voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, deze heeft de aanvraag Op 25 september 2023 getoetst aan welstandscriteria zoals neergelegd in de Nota Ruimtelijke kwaliteit en aan de criteria uit het Stedenbouwkundig Plan van Eisen – centrum Schalkwijk fase 2. Het advies van de commissie luidt als volgt:

'Akkoord, met voorwaarden

Aanwezig zijn de externe supervisor, procesmanager en stedenbouwkundige van de gemeente.

Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor Schalkwijk fase 2. De behandeling beperkt zich uitsluitend tot de blokken F, G en H. De supervisor geeft een toelichting op de voorwaarden in zijn adviesbrief:

Voor alle blokken adviseert de commissie om de zones voor reclame duidelijk aan te geven op de geveltekeningen en de installaties zo veel mogelijk uit het zicht te positioneren of zorgvuldig mee te ontwerpen, conform de eisen uit het SPvE.

Blok F (Groosman)

- *De hekwerken van de balkons en loggia's die aan openbaar gebied grenzen zijn wegens akoestische eisen van stripstaal naar glas omgezet. In overleg met architect en*



ontwikkelaar is dit thema besproken en zijn de nodige aanpassingen gesuggereerd qua kleurstelling, materiaal en detaillering.

- *De manier waarop het glas in de plint van het gebouw ter plaatse van parkeergarage wordt uitgewerkt (met een kunstuiting) is veelbelovend maar nog niet voldoende uitgewerkt.*
- *De groene band in de bekroning van het gebouw is niet zichtbaar uitgewerkt in de stukken die ontvangen zijn.*
- *De precieze uitstraling van het plafond en verlichting van de arcade dient nader toegelicht te worden.*
- *De heldere belijning van de setback dreigt te verrommelen en de hekwerken van de setback moeten zoveel mogelijk een object van de tweede orde worden.*
- *Het ontwerp voor de opgang tot de daktuin in het middengebied is nog niet klaar. Ter goedkeuring moet dit worden voorgelegd*

Bevindingen

De commissie heeft de volgende opmerkingen:

- *Het voorstel voor de hekwerken van de balkons en loggia's is voorstelbaar maar de commissie heeft nog wel behoefte aan een detailtekening en een visualisatie van een eventuele print op het glas.*
- *De commissie wil graag de uitwerking zien van de kunstuiting op het glas in de plint.*
- *De opgang naar de daktuin dient niet in één lijn te liggen met de gevel en voldoet niet aan de voorwaarde uit het SPvE dat je er op kan kijken.*
- *Voor alle daken behalve die van de hoogste drie gebouwen is een groen dak verplicht.*
- *Installaties dienen mee ontworpen te zijn of ondergeschikt te blijven.*

Blok G (INBO)

- *De combinatie van plafond van de overstek en de betonbalk waar de eerste verdiepingen op rusten (ter plaatse van die overstek) dient verzacht te worden om de lengte van die gevel te breken en van meer menselijke maat te voorzien.*
- *De kleuren van de prefab beton elementen moeten nader bepaald worden en getoond middels monsters/proefvlakken of mock-ups.*
- *Er is behoefte aan een overhoeks gevelfragment van de ramen met tussenliggend paneel, balkons, hekwerken en metselwerkverband.*

Bevindingen

De commissie heeft de volgende opmerkingen:

- *Zij waarschuwt voor de kans op vervuiling van de prefab betonelementen.*
- *Het groendak op het middelste bouwdeel is niet terug te zien op de detaillering, een groendak is conform het BKP wel een vereiste.*
- *De commissie is bezorgd over de mate van verfijning op het straatniveau en het risico op verarming op termijn.*
- *Er wordt geadviseerd om meer te doen met de onderbouw door het toepassen van natuurinclusieve maatregelen of gevelornamentiek.*



- *De commissie is nog niet overtuigd van de gekozen steensoort en voeg. Zij adviseert een monsterboord maken en een aantal referentieprojecten aanleveren.*
- *De commissie is nog niet overtuigd van de kwaliteit van de uitwerking van de balkons, zie hiervoor het vorig advies. (Relevante deel advies 11-09-2023. De commissie is nog niet overtuigd van de betonnen balkons. De constructie oogt wat armoedig en is kwetsbaar voor vervuiling. Ook maken de balusters en balustrade een onnodige zware indruk en staan ze op de waterslagen van de balkons. Daarnaast heeft de commissie behoefte aan een bemonstering van de materialen.)*

Blok H (Koschuch)

- *Het beeld van de HWA's is nog niet helder. Ook de wijze waarop de pijp vervolgens achter de horizontale banden loopt is niet helder verwoord in de tekeningen.*
- *De verlichting in de hoofdentree, mede in relatie tot sociale veiligheid, dient nog beter uitgewerkt te worden.*
- *De privacy schermen zijn nog niet voldoende uitgewerkt op het gebied van hoogte, kleur en materialisatie.*

Bevindingen

De commissie heeft de volgende opmerkingen:

- *De commissie vraagt aandacht voor de privacyschermen en adviseert om deze mee te ontwerpen.*
- *De commissie heeft behoefte aan een detailtekening van de HWA.*

Afgesproken wordt dat de plannen nog een keer worden voorgelegd aan de commissie. Er wordt een planning gemaakt waarbij de openstaande punten worden gegroepeerd.'

Wij hebben de aanvrager op d.d. 13 oktober 2023 verzocht het plan aan te passen. De aanvrager heeft op 15 oktober 2023 een aangepast plan aangeleverd.

De aanvrager heeft de voorgenoemde voorwaarden van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit voor wat betreft de daktuin verwerkt in een aangepast plan. De overig punten zijn nog niet verwerkt in het aangepaste plan. Wij nemen, na overleg met de aanvrager, de overige voorwaarden van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit dan ook op als voorwaarden in dit besluit.

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

Bouwbesluit

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

- Het aan de binnenzijde van de franse balkons realiseren van een opstapmogelijkheid tussen de 0,2 en 0,7 m boven de vloer, waarbij het overklauteren alsnog voorkomen wordt;



- Het niet toepassen van een bordes om het balkon te bereiken vanuit de woning.
- Het toepassen van een opstap van hoger dan 20 cm ter plaatse van de fietstrap, in de fietsenstalling, en het hekwerk.
- Een aantal trapbordessen hebben een doorgang van minder dan 1,2 meter;
- Het toepassen van een 'hellingbaan' om de woning te bereiken. De hellingbaan wordt gemaakt over een lengte van 35 cm en met een helling van 1:7.
- Geen individuele buitenbergingen en buitenruimten voor het plaatsen van fietsen.
- Het toepassen van een draaicirkel van 1,5 meter bij 1,5 meter voor rolstoelgebruikers op de galerij.
- De deur van de traforuimte draait over de openbare weg. Deuren mogen niet over de openbare weg draaien omdat de deur dan tegen een weggebruiker aan kan komen. Het over de openbare weg draaien van een deur is alleen toegestaan als het een vluchtdeur betreft. Dit omdat een vluchtdeur incidenteel open gaat. Een trafodeur wordt sporadisch gebruikt en kan gelijk gesteld worden met een vluchtdeur.
- De aanvrager wil in de nachtelijke uren de toegangsdeuren alleen toegankelijk maken voor gebruikers van het woongebouw.
- De balkondeuren worden gebruikt om te kunnen spuien.

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

- Om vallen van kleuters te voorkomen bij een open raam moet boven de vloer een afscheiding aanwezig zijn met een hoogte van 0,85 meter. Er mag geen opstap mogelijkheid zijn tussen 0,2 meter en 0,7 meter boven de vloer. De afstand tussen de afscheiding en de opstap van 0,2 meter is 0,65 meter. 0,65 meter is de afstand die een kleuter niet eenvoudig kan overklauteren. De aanvrager heeft de afscheiding verhoogt naar 0,885 meter en een opstap (glaslat) gerealiseerd op een hoogte van 0,225 meter (in strijd met het Bouwbesluit 2012). De afstand die overklautert zou moeten worden is nu 0,66 meter en daarmee hoger dan de minimale vereiste 0,65 meter.
- Een bordes boven aan een trap moet worden gemaakt om uit te kunnen rusten en om een draaiende deur te kunnen openen. Door het in deze situatie niet toepassen van een bordes (slechts 42cm) kan nog steeds uitgerust worden voordat je de tredes oploopt en kan nog steeds de deur veilig worden opgedaan. De trap wordt daarbij alleen gebruikt door de aanwezigen in de woning en de deur is ook nog transparant.
- De woning moet bereikbaar zijn voor rolstoelgebruikers. De aangedragen oplossing geeft nog steeds de mogelijkheid dat rolstoelgebruikers de woning kunnen bereiken. De hoogte tussen de galerij en de toegang van de woning moet minder dan 2 cm zijn. De aanvrager heeft een hoogte 5,2 cm tussen de galerij en de toegang van de woning gerealiseerd. Als oplossing is een helling gemaakt met een steilte van 1:7 over een lengte van 35 cm. Dit is voor een rolstoelgebruiker nog acceptabel om de hoogte te kunnen overbruggen.
- Om fietsen in de stalling te kunnen zetten is een trap met een fietsgoot en een hekwerk gemaakt. Het hekwerk staat op een boom die hoger is dan 20 cm boven de traprede. Dit mag



niet omdat tussen de traprede en het hekwerk geen opstap mag zijn van 20 cm. Dit om overklauteren te voorkomen. Door het hekwerk hoger te maken wordt alsnog voorkomen dat kleuters over de trapleuning klimmen.

- 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;
- Op een galerij moet voor rolstoelers een vierkant vlak aanwezig zijn van 1,5 meter bij 1,5 meter om te kunnen draaien. De aanvrager heeft een cirkel getekend van 1,5 meter bij 1,5 meter om te kunnen draaien op de galerij. Dit omdat de spijlen van de hekwerken voor de hekwerken op een afstand zitten van 1,22 meter. Het idee is dat een rolstoelgebruiker kan draaien met zijn rolstoel. Een draaicirkel van 1,5 meter bij 1,5 meter is voldoende om een rolstoel te kunnen draaien.
- 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 postbode moet zijn werk kunnen doen. Door in de nachtelijke uren de toegangsdeuren automatisch te sluiten en deze in de ochtend automatisch weer te ontsluiten kan de postbode op reguliere werktijden de post bezorgen. De aanvrager heeft aangegeven een voorwaarde op te willen laten nemen in verband met de Politiekeurmerk Veilig Wonen voor blok H.
- 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;

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.

Wij kunnen instemmen met het advies uit het rapport van het archeologisch bureauonderzoek (Transect-rapport 3950 (concept-versie 1.1, d.d. 16-03-2022), voorzover dit de te nemen vervolgstap(pen) betreft. Dit houdt in dat er ter plaatse van het plangebied in eerste instantie een vervolgonderzoek moet plaatsvinden in de vorm van een verkennend booronderzoek door middel van grondboringen (IVO-o). Afhankelijk van de resultaten van het verkennend booronderzoek dient rekening te worden gehouden met de mogelijkheid van aanvullend archeologisch veldonderzoek. In eerste instantie kan hierbij worden gedacht aan een proefsleuvenonderzoek (IVO-p), mogelijkerwijze gevolgd door een Opgraving (AO), al dan niet in de variant Archeologische Begeleiding (AO-b).

De activiteit kan onder het stellen van voorwaarden worden verleend.

CONCLUSIE

Nu onder het stellen van voorwaarden het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden geborgd kan worden 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 afwijkmogelijkheid

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:

Algemeen

- Zienswijzennota
- Aanvraagdocument publiceeraar.pdf
- Besluit MER aanmeldnotitie 17-10-2023.pdf
- 1 - Bijlage 1 - Archeologisch Bureauonderzoek (15 maart 2022) d.d. 15-10-2023.pdf
- Eigendomsgrens_1_333_.pdf
- Eigendomsverhoudingen - situatietekening.pdf
- R2100756-06 - Barrièrewerking Ontwikkeling Schalkwijk d.d. 15-10-2023.pdf
- Rapport mobiliteitsplan (011597.20221124.R1.06) d.d. 15-10-2023.pdf
- Rapportage IVO Haarlem, Riveiraplein versie 1.1_compleet (Archeologie) d.d. 15-10-2023.pdf
- asbest inventarisatie 22_0120_versie_01_Rivieradreef_11_.pdf
- asbest inventarisatie 22_0237_versie_01-gecomprimeerd_.pdf
- asbest inventarisatie_22_0037_versie_01_Rivieradreef_10.pdf
- Asbest_Rapportage_22_0212_versie_01 Vml. politiebureau gelegen aan Riveiraplein 4 te Haarlem.pdf
- Asbest_Rapportage_22_0218_versie_01Winkel M & S Mode gelegen aan Riveiraplein 3a te Haarlem.pdf
- Asbest_Rapportage_22_0229_versie_01 Vml. bankgebouw gelegen aan Riveiraplein 7 te Haarlem.pdf
- Asbest_Rapportage_22_0237_versie_01_.pdf
- asbestinventarisatie 08-02-2022 Mcdonalds.pdf
- Bodem - Aanvullend verkennend bodem- en asbestonderzoek7 dec 2022.pdf
- Bodem - Actualiserend en Verkennend Floriadeplein e.o. 2017.pdf
- M.e.r. aanmeldnotitie Waterwet.pdf
- Sloopgrenzen overkapping zuidzijde winkelcentrum.pdf
- Totaalgebied Bijlage_IIA_Kaart_Exploitatiegebied_-_A 17-07-2023.pdf
- Watertoets digitaal.pdf

Goede Ruimtelijke onderbouwing

- Goede ruimtelijke onderbouwing 15-10-2023.pdf
- 1 - Bijlage 1 - SPvE Centrum Schalkwijk - Fase 2 (14 juli 2022).pdf
- 2 - Bijlage 2 - Vvgb brief woontorens Schalkwijk, te Haarlem (2021-12-08).pdf
- 3 - Bijlage 3 - Aanmeldnotitie Centrum Schalkstad fase 2, west (5 oktober 2023).pdf
- 4 - Bijlage 4 - Milieuhygiënisch vooronderzoek bodem (28 juni 2021).pdf
- 5 - Bijlage 5 - Verkennend bodem- en asbestonderzoek (21 juli 2022).pdf
- 6 - Bijlage 6 - R2210174-01 Verkennend bodemonderzoek Riveiraplein Haarlem (september 2022).pdf
- 7 - Bijlage 7 - Quicksan Flora en Fauna (april 2021).pdf
- 8 - Bijlage 8 - Nader onderzoek vleermuizen V&D Haarlem (september 2021).pdf



- 9 - Bijlage 9 - AERIUS-berekening Schalkwijk Haarlem (20 februari 2023).pdf
- 9a - Bijlage 9a - AERIUS_Bijlage_Bouwfase (20 februari 2023).pdf
- 9b - Bijlage 9b - AERIUS_Bijlage_Gebruiksfase (20 februari 2023).pdf
- 10 - Bijlage 10 - Bomeneffectanalyse (11 april 2022).pdf
- 11 - Bijlage 11 - Vervangend geluidsrapport 30 mei 2023 - geluidsbelasting wegverkeer.pdf
- 12 - Bijlage 12 - Bezonningsonderzoek (18 juli 2022).pdf
- 13 - Bijlage 13 - Archeologisch onderzoek (1 augustus 2023).pdf
- 14 - Bijlage 14 - Rapport mobiliteitsplan (1 april 2023).pdf
- 15 - Bijlage 15 - Windhinderonderzoek (18 juli 2022).pdf
- 16 - Bijlage 16 - Aanvullende memo windhinder (8 november 2022).pdf
- 17 - Bijlage 17 - Windhinder Schalkstad Haarlem resultaten.pdf
- 18 - bijlage 18 - Barrièrewerking Ontwikkeling Schalkwijk (21 september 2023).pdf

Blok F algemeen bouwkundig

- BlokF_Schalkstad_Daktuin_250124
- Blok F _ Goosman - 1e verdieping - DO20101_herzien 17-07-2023.pdf
- Blok F _ Goosman - 2e verdieping - DO20102_herzien 17-07-2023.pdf
- Blok F - Bouwfysica - commerciële plint geregistreerd EP online.pdf
- Blok F - G Opstelplek brandweer.pdf
- Blok F - Goosman - 4e verdieping DO20104_herzien 17-07-2023.pdf
- Blok F - Goosman - 5e verdieping DO20105_herzien 17-07-2023.pdf
- Blok F - Goosman - BVO GO oppervlakten OV20601_herzien 17-07-2023.pdf
- Blok F - Goosman - DO20100 begane grond 17-07-2023.pdf
- Blok F - Goosman - linkerzijgevel - DO20201_herzien 17-07-2023.pdf
- Blok F - Goosman - rechterzijgevel aanzicht DO20203_herzien 17-07-2023.pdf
- Blok F - plattegronden - Rivieraplein 31-05-2023.pdf
- Blok F - Risico Inventaristatie en toetsing Bouwbesluit en gelijkwaardigheden herzien 17-07-2023.pdf
- Blok F - Welstand - achtergevel as-x - DO20202.pdf
- blok F - Welstand - linkerzijgevel as 1 DO20201.pdf
- blok F - Welstand - rechterzijgevel as n DO20203.pdf
- blok F - Welstand - voorzaanzicht As A _DO20200.pdf
- Blok F AFvoer regenwater- 76-1_notitie_waterberging_230414_rdg_pdf.pdf
- Blok F Analyse liftinstallatie 31-05-2023.pdf
- blok F begane grond d.d. 15-10-2023.pdf
- Blok F checklist_veilig_onderhoud 17-07-2023.pdf
- blok F dakaanzicht d.d. 15-10-2023.pdf
- blok F Doorsnede A d.d. 15-10-2023.pdf
- blok F doorsnede F en perspectief F d.d. 15-10-2023.pdf
- blok F Doorsnede G-H en perspectief Blok F d.d. 15-10-2023.pdf
- blok F doorsnede J en perspectief Blok F d.d. 15-10-2023.pdf
- Blok F en H Verzoek hogere waarde en afwijken van beleid.pdf



- Blok F G en H - Bemalingsadvies Schalkwijk 17-07-2023.pdf
- Blok F G H - toelichting Niemann - risicoinventarisatie 02-03-2023.pdf
- Blok F rapport brandveiligheid_H_7685-11-RA-002.pdf
- blok F Renvooi d.d. 15-10-2023.pdf
- Blok F Schalkwijk Blok_01 Commercieel_2 EP-online 31-05-2023.pdf
- Blok F Schalkwijk Blok_01 EP-online - commerciële plint - bibliotheek 230407.pdf
- Blok F Schalkwijk Blok_01 EP-online - woongebouw.pdf
- Blok F Schalkwijk_Blok_01 EP-online - commerciële_plint.pdf
- Blok F Schalkwijk_Blok_01 Commerciële plint_EP-online 230407.pdf
- Blok F sittatie DO20000_herzien 17-07-2023.pdf
- blok F tekeningenlijst d.d. 15-10-2023.pdf
- Blok F tm G AERIUS - berekening 20-02-2023.pdf
- Blok F tm H Verzoek vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit Schalkwijk, Haarlem.pdf
- Blok F tm H Wnb - QuickScan Flora en fauna 2020.pdf
- Blok F tm H Wnb - vleermuizen onderzoek (niet aanwezig in 2021).pdf
- Blok F_Bijlage_4 inzet collectieve ventilatie-installatie tvvv ongewenste rookverspreiding.pdf
- Blok F_Detailboek.pdf
- Blok_F - Bouwfysica - woongebouw_230407 geregistreerd.pdf
- Blok_F materiaal en afwerkstaat.pdf
- Blok_F_-_bouwfysica en akoestiek Rapport 1.pdf
- Blok_F_-_bouwfysica en akoestiek Rapport 2.pdf
- blok_F_Bouwbesluit BV_GVO en VVO.pdf
- blok_F_DO20000 situatie.pdf
- blok_F_DO20004 Rijksdriehoekcoördinaten - situatie.pdf
- blok_F_DO20010 3D tekeningen.pdf
- blok_F_DO201-1 lijkt dubbel.pdf
- Blok_F_DO201-1 tekening kelderverdieping o.a. parkeren.pdf
- blok_F_DO20101 eerste verdieping - parkeergarage - woningen - bibliotheek.pdf
- blok_F_DO20102 tweede verdieping woningen - daktuin.pdf
- blok_F_DO20103 derde verdieping woningen.pdf
- blok_F_DO20104 vierde verdieping woningen.pdf
- blok_F_DO20105 vijfde verdieping woningen.pdf
- blok_F_DO20106 zesde verdieping woningen.pdf
- blok_F_DO20107 zevende verdieping woningen - dak lager deel.pdf
- blok_F_DO20108 achtste verdieping woningen.pdf
- blok_F_DO20109 negende verdieping woningen.pdf
- blok_F_DO20110 tiende verdieping woningen en dak.pdf
- blok_F_DO20111 elfde verdieping woningen en dak.pdf
- blok_F_DO20112 twaalfde verdieping woningen.pdf
- blok_F_DO20113 dertiende verdieping woningen.pdf
- blok_F_doorsende D.pdf



- blok_F_doorsnede B.pdf
- blok_F_doorsnede C.pdf
- blok_F_doorsnede E.pdf
- Blok_F_materialen en buitenschil.pdf

Blok F constructie

- CON - Blok F - 11e verdieping T-121149-DO-F-111.pdf
- CON - Blok F - 1e verdieping Trebbe-121149-DO-F-101.pdf
- CON - Blok F - 2e verdieping T-121149-DO-F-102.pdf
- CON - Blok F - e verdieping Trebbe-121149-DO-F-105.pdf
- CON - Blok F - palenplan - T-121149-DO-F-001_Palenplan_herzien 17-07--2023.pdf
- CON - Blok F - T-121149-DO-F-702_Doorsnede_D-D.pdf
- CON - Blok F - T-121149-DO-F-704_Doorsnede_F-F.pdf
- CON - Blok F - tekeninglijst - T-121149-DO-F-TL01 herzien 17-07-2023.pdf
- CON - Blok F - UPD - R-121149-DO-001_B_F_Constructieve_uitgangspuntenrapport 17-07-2023.pdf
- CON - Blok F 10e verdieping T-121149-DO-F-110.pdf
- CON - Blok F 12e verdieping T-121149-DO-F-112.pdf
- CON - Blok F 13e verdieping T-121149-DO-F-113.pdf
- CON - Blok F 3e verdieping Trebbe-121149-DO-F-103.pdf
- CON - Blok F 4e verdieping Trebbe-121149-DO-F-104.pdf
- CON - Blok F 6e verdieping T-121149-DO-F-106.pdf
- CON - Blok F 7e verdieping T-121149-DO-F-107.pdf
- CON - Blok F 8e verdieping T-121149-DO-F-108.pdf
- CON - Blok F 9e verdieping T-121149-DO-F-109.pdf
- CON - Blok F Constructieve_uitgangspuntenrapport.pdf
- CON - Blok F Details T-121149-DO-F-200.pdf
- CON - Blok F Doorsnede_A-A T-121149-DO-F-700.pdf
- CON - Blok F Doorsneden_B-B_C-C T-121149-DO-F-701.pdf
- CON - Blok F Doorsneden_G-G_en_H-H 21149-DO-F-705.pdf
- CON - Blok F en G - R2003168-05-v03-Funderings-_en_damwandadvies d.d. 06-07-2023.pdf
- CON - Blok F Kelder Trebbe-121149-DO-F-099.pdf
- CON - Blok F Tekeningenlijst_Blok_F_2023-05-22.pdf
- CON - Blok F Trebbe-121149-DO-F-100_Begane_grond.pdf
- CON - Blok F_Trebbe Plint_Gewicht en stabiliteitsberekening.pdf

Blok G algemeen bouwkundig

- Blok G - analyse liftinstallatie.pdf
- Blok G - Bemalingsadvies_woontorens.pdf
- Blok G - BENG - commerciële_plint 31-05-2023.pdf
- Blok G - Bouwfysica woongebouw geregistreerd bij EP-online.pdf
- Blok G - Brandveiligheidsrapportage__Trebbe H_7685-7-RA-003.pdf
- Blok G - BVO en GO bundel ook fietsen - P10951_B4_900 31-05-2023 31-05-2023.pdf



- Blok G - documentenlijst technische installatie en BENG.pdf
- Blok G - Inbo _P10951_B4.000_situatie_herzien 17-07-2023.pdf
- Blok G - Inbo - fragment_F18_entree_hal_bgg_doorsneden d.d. 31-05-2023.pdf
- Blok G - Inbo - 16e verdieping P10951_B4.116 herzien 17-07-2023.pdf
- Blok G - Inbo - 5_fragment_F17_kern_V22_doorsneden_pdf_1.pdf
- Blok G - Inbo - 800A_kozijnstaat_-_buitenkozijnen.pdf
- Blok G - Inbo - BENG - commerciële ruimte 2 d.d. 31-05-2023.pdf
- Blok G - Inbo - BENG - commerciële ruimte_1 d.d. 31-05-2023.pdf
- Blok G - Inbo - BENG woongebouw 31-05-2023.pdf
- Blok G - Inbo - details bouwkundig - P10951_B4.700_details_herzien 17-07-2023.pdf
- Blok G - Inbo - doorsnede aanzicht fragment 4_fragment_F17_kern_V22_aanzichten.pdf
- Blok G - Inbo - F13_trappenhuis_V22.pdf
- Blok G - INBO - fragment_F10_trappenhuis_kelder.pdf
- Blok G - INBO - fragment_F15_kern_bgg_doorsneden.pdf
- Blok G - INBO - fragment_F15_kern_bgg_plattegronden.pdf
- Blok G - Inbo - fragment_F18_entree_hal_bgg_aanzichten_pdf_1.pdf
- Blok G - Inbo - fragment_F18_entree_hal_bgg_doorsneden d.d. 31-05-2023.pdf
- Blok G - Inbo - fragment_F18_entree_hal_bgg_plattegrond d.d. 31-05-2023.pdf
- Blok G - Inbo - gevelfragment 951_B4_623_fragment_F04_midden_V4.pdf
- Blok G - Inbo - gevelfragment - 0951_B4_627_fragment_F08_toren.pdf
- Blok G - Inbo - gevelfragment - B4_625_fragment_F06_toren_V11-V12.pdf
- Blok G - Inbo - gevelfragment 0951_B4_620_fragment_F01_plint_bgg.pdf
- Blok G - Inbo - gevelfragment 0951_B4_621_fragment_F02_plint_bgg.pdf
- Blok G - Inbo - gevelfragment 0951_B4_622_fragment_F03_midden_V2.pdf
- Blok G - Inbo - gevelfragment 0951_B4_624_fragment_F05_midden_V4.pdf
- Blok G - INBO - kern_kelder_plattegrond_doorsneden.pdf
- Blok G - Inbo - P10951_B4.100_begane grond herzien 17-07-2023.pdf
- Blok G - Inbo - P10951_B4.114_14e_vddieping_herzien 17-07-2023.pdf
- Blok G - INBO - plafond-afwerkingen_bundel.pdf
- Blok G - Inbo - Totaal plattegronden Bundel - P10951_B4 - 31-05-2023.pdf
- Blok G - Inbo - Zuidgevel P10951_B4.200 herzien 17-07-2023.pdf
- Blok G - Inbo - _B4_626_fragment_F07_toren_V11-V12.pdf
- Blok G - Inbo - _fragment_F11_trappenhuis_bgg.pdf
- Blok G - INBO -fragment_F17_kern_V22 plattegrond.pdf
- Blok G - Inbo 800B_kozijnstaat_-_binnenkozijnen.pdf
- Blok G - INBO fragment doorsnede lift en trap.pdf
- Blok G - INBO fragment_F12_trappenhuis_V1.pdf
- Blok G - INBO fragment_F14_kern_kelder_aanzichten.pdf
- Blok G - INBO fragment_F15_kern_bgg_aanzichten.pdf
- Blok G - Inbo fragment_F18_entree_hal_bgg_doorsneden d.d. 31-05-2023.pdf
- Blok G - Risicoinventarisatie - toetsing Bouwbesluit en gelijkwaardigheden 17-07-2023.pdf



- Blok G - Trebbe - veilig_onderhoud_op_en_aan_gebouwen.pdf
- Blok G -Inbo - plattegrond 6e verdieping - P10951_B4.106 herzien 17-07-2023.pdf
- Blok G Bouwfysica commerciële_plint - geregistreerd bij EP-online.pdf
- Blok G constructie T-121148-DO-G-505_Wandzaanzicht 2-6_wap_hoev.pdf
- Blok G constructie T-121148-DO-G-506_Wandzaanzicht 2-7_wap_hoev.pdf
- Blok G INBO fragment_F16_kern_V1_plattegronden.pdf
- Blok G Nutsvoorzieningen 4876-2_OV-NV-100A_230214.pdf
- Blok G Situatie d.d. 15-10-2023.pdf
- Blok G Ventilatieschema.pdf
- Blok G Waterberging Inbo gebouw Notitie_waterberging_230414.pdf
- Blok G_Bouwfysica en akoestiek 31-05-2023 definitief.pdf
- Blok_G INBO gevelfragment.pdf
- Blok_G materiaal en kleurenstaat.pdf
- Blok_G_Bijlage_4_4876_mem_221117_rd.pdf.pdf
- Blok_G_Brandveiligheid - rookverspreiding Memo.pdf
- Blok_G_INBO - Veiligheids en Gezondheidsplan 10951-001.pdf
- Blok_G_P10951_B4_000_situatie.pdf.pdf
- Blok_G_P10951_B4_700_details.pdf.pdf
- Blok_G_P10951_B4_doorsneden_bundel.pdf.pdf
- Blok_G_P10951_B4_gevels_bundel.pdf.pdf
- Blok_G_Project documentenlijst - ZEER BELANGRIJK VOOR OVERZICHT.pdf
- Blok_G_renvooi.pdf

Blok G constructie

- CON - Blok G - 2e verdieping T-121148-DO-G-102 d.d. 31-05-2023.pdf
- CON - Blok G - 3e verdieping - T-121148-DO-G-103 d.d. 31-05-2023.pdf
- CON - Blok G - 4e verdieping - T-121148-DO-G-104_4e_verdieping.pdf
- CON - Blok G - 5e verdieping - T-121148-DO-G-105.pdf
- CON - Blok G - begane grond - T-121148-DO-G-100 d.d. 31-05-2023.pdf
- CON - Blok G - Inbo - T-121148-DO-G-001_Palenplan_herzien 17-07-2023.pdf
- CON - Blok G - kelder wapening hoeveelheid T-121148-DO-G-099 d.d. 31-05-2023.pdf
- CON - Blok G - T-121148-DO-G-101 d.d. 31-05-2023.pdf
- CON - Blok G - tekeningenlijst - T-121148-DO-G-TL02 herzien 17-07-2023.pdf
- CON - Blok G - Tekeningenlijst.pdf
- CON - Blok G bouwkuip T-121148-DO-G-098.pdf
- CON - Blok G constructie T-121148-DO-G-106_6e_verdieping.pdf
- CON - Blok G constructie T-121148-DO-G-107_7e_verdieping.pdf
- CON - Blok G constructie T-121148-DO-G-108_8e_verdieping.pdf
- CON - Blok G constructie T-121148-DO-G-109_9e_verdieping.pdf
- CON - Blok G constructie T-121148-DO-G-110_10e_verdieping.pdf
- CON - Blok G constructie T-121148-DO-G-111_11e_verdieping.pdf
- CON - Blok G constructie T-121148-DO-G-112_12e_verdieping.pdf



- CON - Blok G constructie T-121148-DO-G-113_13e_verdieping.pdf
- CON - Blok G constructie T-121148-DO-G-114_14e_verdieping.pdf
- CON - Blok G constructie T-121148-DO-G-115_15e_verdieping.pdf
- CON - Blok G constructie T-121148-DO-G-116_16e_verdieping.pdf
- CON - Blok G constructie T-121148-DO-G-117_17e_verdieping.pdf
- CON - Blok G constructie T-121148-DO-G-118_18e_verdieping.pdf
- CON - Blok G constructie T-121148-DO-G-119_19e_verdieping.pdf
- CON - Blok G constructie T-121148-DO-G-121_21e_verdieping.pdf
- CON - Blok G constructie T-121148-DO-G-122_22e_verdieping.pdf
- CON - Blok G constructie T-121148-DO-G-123_23e_verdieping.pdf
- CON - Blok G constructie T-121148-DO-G-200_Details.pdf
- CON - Blok G constructie T-121148-DO-G-500_wandaanzicht_2-1_wap_hoev.pdf
- CON - Blok G constructie T-121148-DO-G-501_Wandaanzicht_2-2_wap_hoev.pdf
- CON - Blok G constructie T-121148-DO-G-503_Wandaanzicht_2-4_wap_hoev.pdf
- CON - Blok G constructie T-121148-DO-G-504_Wandaanzicht_2-5_wap_hoev.pdf
- CON - Blok G constructie T-121148-DO-G-516_Wandaanzicht_2-D_wap_hoev.pdf
- CON - Blok G constructie Tekeningenlijst 2023-05-17.pdf
- CON - Blok G constructie T-121148-DO-G-120_20e_verdieping.pdf
- CON - Blok G constructie T-121148-DO-G-502_Wandanzicht_2-3_wap_hoev.pdf
- CON - Blok G constructie T-121148-DO-G-700_Doorsneden.pdf
- CON - Blok G en Blok F Funderingsadvies R2003168-05-v02.pdf
- CON - Blok G Gewichts en sterkteberekening 8-DO-G-002_Schalkwijk_Inbo.pdf
- CON - Blok G Kelder T-121148-DO-G-099.pdf
- CON - Blok G palenplan T-121148-DO-G-001.pdf

Blok H algemeen bouwkundig

- Blok H ventilatieberekening gebouw 4926 - 219 appartementen.pdf
- Blok H - advies brandweer verwerkt in aanvullingen d.d. 15-10-2023.pdf
- Blok H - bouwfysische, brandveiligheids- en akoestische aspecten.pdf
- Blok H - Bouwkundig - Plattegronden 230227 kelder tot dak.pdf
- Blok H - Bouwkundige details.pdf
- Blok H - details - Rivieraplein.pdf
- Blok H - details 31-05-2023.pdf
- Blok H - doorsneden - Rivieraplein.pdf
- Blok H - gevels - Rivieraplein.pdf
- Blok H - gevels Rivieraplein.pdf
- Blok H - plattegronden - Rivieraplein.pdf
- Blok H - Welstand - boekwerk - 31-05-2023.pdf
- Blok H - Welstand - bouwtechnisch gevels.pdf
- Blok H - welstand - totaalbeeld boekwerk Rivieraplein.pdf
- Blok H 4926_memo_230704_mst d.d. 15-10-2023.pdf
- Blok H aanvullingen risicoinventarisatie - voor brandweer - blok H d.d. 15-10-2023.pdf



- Blok H Bouwfysische, brandveiligheids- en akoestische aspecten (incl gelijkwaardigheid verzoek).pdf
- Blok H Doorsnedes 31-05-2023.pdf
- Blok H Opstelplek Brandweer d.d. 15-10-2023.pdf
- Blok H Risico inventarisatie - toetsing Bouwbesluit Niemann - verzoek op onderdelen afstemming Bouwbesluit.pdf
- Blok H Rivieraplein Situatietekening_1_500 en Eigendomsgrens.pdf
- Blok H Technische installatie begane grond.pdf
- Blok H technische installatie kelder.pdf
- Blok H totaal overzicht plan - met allemaal plattegronden en aanzichten.pdf
- Blok H V&G plan (geen bouwveiligheidsplan).pdf
- Blok H- Doorsnedes bouwtechnisch (schematisch - zonder compartimentering).pdf

Blok H constructie

- CON - Blok H - Funderings- en damwandadvies woontoren Dalphi.pdf
- CON - Blok H - Vergunningsonderbouwend bemalingsadvies.pdf
- CON - Blok_H_T-721074-OV-001 palenplan.pdf
- CON - Blok_H_T-721074-OV-099 Fundering - Kelder.pdf
- CON - Blok_H_T-721074-OV-100 begane grond.pdf
- CON - Blok_H_T-721074-OV-101 1e verdieping.pdf
- CON - Blok_H_T-721074-OV-102_A 2e tm 6e verdieping.pdf
- CON - Blok_H_T-721074-OV-107 7e verdieping.pdf
- CON - Blok_H_T-721074-OV-108_A 8e tm 10e verdieping.pdf
- CON - Blok_H_T-721074-OV-111_A 11e tm 15e verdieping.pdf
- CON - Blok_H_T-721074-OV-116_A 16e verdieping.pdf
- CON - Blok_H_T-721074-OV-117_A 17e tm 23e verdieping.pdf
- CON - Blok_H_T-721074-OV-124 dakvloer.pdf
- CON - Blok_H_T-721074-OV-200 details onderbouw.pdf
- CON - Blok_H_T-721074-OV-201 details bovenbouw.pdf
- CON - Blok_H_T-721074-OV-500_A Wanden W-1, W-2, W-5 en W-6.pdf
- CON - Blok_H_T-721074-OV-501 wand W-3a.pdf
- CON - Blok_H_T-721074-OV-502 Wanden W-2a, W-4, W-4a, W-C1 en W-D1.pdf
- CON - Blok_H_T-721074-OV-503 wand W-A.pdf
- CON - Blok_H_T-721074-OV-504_A wand W-B.pdf
- CON - Blok_H_T-721074-OV-505_A wand W-C.pdf
- CON - Blok_H_T-721074-OV-506_A wand W-D.pdf
- CON - Blok_H_T-721074-OV-507_A - wand W-E.pdf
- CON - Blok_H_T-721074-OV-508 - wand W-F.pdf
- CON - Blok_H_T-721074-OV-800_A - 3D-impressie.pdf
- CON - ontwerpuitgangspunten.pdf
- CON Blok F T-121149-DO-F-703_Doorsnede_E-E.pdf
- CON Blok F Trebbe Palenplan T-121149-DO-F-001.pdf



- CON Blok F_Torens_Stabiliteit_gewichtsberekening.pdf
- CON Blok F- G Voorlopig funderingsadvies en grondonderzoek.pdf
- CON Gewichts- & stabiliteitsberekening.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 625 woningen aan het Californiëplein 15, Rivièraplein 3, 3A, 4, 7, 7A, 7B 9, 10, 11 en Rivièradreef 54, 54A te Haarlem;
- dat de bouw van 625 woningen past binnen de door ons voorgestane ruimtelijke en functionele ontwikkelingen van het gebied;
- dat de 625 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 “Adviesburo Van der Boom, d.d. 30 mei 2023 “ 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,

Dhr. W. Stoeckart,

Manager afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving



**Gemeente
Haarlem**

Gemeente Haarlem

Nota van zienswijzen

Behoort bij het collegebesluit Centrum Schalkwijk- Verlenen
omgevingsvergunning realisatie 3 woontorens met commerciële en
maatschappelijke functies aan het Californiëplein 15, Rivièraplein 3, 3A, 4, 7,
7A, 7B 9, 10, 11 en Rivièradreef 54, 54A nummer 2024/26169

Nota beantwoording van zienswijzen

behorend bij het collegebesluit

Centrum Schalkwijk- Verlenen omgevingsvergunning realisatie 3 woontorens met commerciële en maatschappelijke functies aan het Californiëplein 15, Rivièraplein 3, 3A, 4, 7, 7A, 7B 9, 10, 11 en Rivièradreef 54, 54A reg.nr. 2024/26169

Aanvraag

Onderhavige aanvraag betreft de realisatie van 3 gebouwen (blokken F,G en H). De beoogde ontwikkeling voorziet in totaal in de realisatie van 625 woningen in de verdeling 20% sociaal, 60% middelduur en 20% vrije sector. Concreet betekent dit de realisatie van 124 nieuwe sociale huurwoningen, 225 woningen in het segment midden-laag, 149 woningen in het segment middenhoog en 127 vrijesectorwoningen.

Daarnaast wordt binnen het projectgebied 3.326 m² b.v.o. aan commerciële en/of maatschappelijke voorzieningen in de plint gerealiseerd, waaronder bijvoorbeeld (commerciële-) horecafuncties, culturele functies, zakelijke functies en kantoren, publieke- en/of overheidsgerelateerde functies, (commerciële en/of maatschappelijke) dienstverlenende functies of kleinschalige bedrijvigheid. Daarnaast is in blok H een beperkte hoeveelheid 200 m² b.v.o. detailhandel toegestaan omdat bij blok H het begin is van het ingekorte toekomstig winkelcircuit.

Terinzagelegging

De ontwerp omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken hebben van 23 oktober 2023 tot en met 4 december 2023 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze is tijdig ingediend. De zienswijze is door de desbetreffende vakafdelingen beoordeeld. Hieronder wordt een opsomming gegeven van de ingediende zienswijzen. Vervolgens volgt de reactie van de gemeente.

Zienswijze Nelson/Amres

Achtergrond

Nelson Onroerend Goed B.V. (hierna: Nelson) en Amres Winkelfonds IV B.V. (hierna: Amres) zijn eigenaars van percelen respectievelijk groot ca 330 m² en 387 m² grenzend aan het perceel waarop het Ontwerpbesluit ziet (zie Figuur 1). De percelen, onderdeel van het overdekte gedeelte van het winkelcentrum, worden thans verhuurd en zijn in gebruik als een Nelson schoenenwinkel, Subway formule en Mr. Mobile telefoniewinkel. Nelson en Amres hebben, een plan ontwikkeld voor de realisatie van 29 vrije sectorwoningen (hierna: Project Nelson/Amres). Dit Project Nelson/Amres is in de gemeentelijke voorbereiding opgenomen in Fase 2 van de herontwikkeling van Winkelcentrum Schalkwijk als "Blok 0.2".

Anders dan ten aanzien van de overige onderdelen van Fase 2 is ten aanzien van het Project Nelson/Amres nog geen medewerking verkregen van het College, nu het College vooralsnog vasthoudt in het SPvE bepaalde programmering van 40% sociaal, 40% middenhuur en 20% vrije sector, terwijl door Nelson en Amres reeds is aangetoond dat deze programmering niet rendabel is.

1. Nu met het college geen overeenstemming is bereikt over de uitvoering van het project Nelson/Amres, staan deze partijen op het punt om de ontwikkeling daarvan te staken. De beoogde herontwikkeling van dit perceelgedeelte zal daarmee -helaas- niet kunnen meelopen in fase 2 waarop het ontwerpbesluit ziet.
2. Ook kan daarmee het meest doelmatige gebruik van de parkeergarage, welke onderdeel is van het plan, niet worden bereikt, nu het parkeren voor het project was voorzien in die parkeergarage (stedenbouwkundig Plan, punt 3.4.4) en daar niet meer kan worden gerealiseerd.

Uitvoerbaarheid herontwikkeling van O.2

3. Nu niet is verzekerd dat het overkapte vastgoed van Nelson en Amres zal worden herontwikkeld en vooralsnog ook niet vast staat dat die zekerheid op korte termijn kan worden verkregen, moet uitgangspunt bij het plan zijn dat het gedeelte van het winkelcentrum waarin Nelson en Amres gevestigd zijn vooralsnog ongewijzigd in stand blijft. Nelson en Amres kunnen vooralsnog niet overzien wat de bouwkundige en ruimtelijke consequenties daarvan zijn, maar stellen vast dat in het ontwerpbesluit geen aandacht aan dat punt is geschonken. Ook is het de vraag of eventuele aansluitingen tussen het plan en het vastgoed van Nelson en Amres verwezenlijkt kunnen worden en of bij ruimtelijke afwegingen steeds is meegenomen dat niet verzekerd is dat het vastgoed van Nelson en Amres zal worden herontwikkeld.

Kostenverhaal

4. Uit het Ontwerpbesluit volgt ook niet of bij de berekening van de ambtelijke (en overige) kosten rekening is gehouden met de omstandigheid dat die kosten, voor zover zij zien op perceel O.2, vooralsnog niet kunnen worden verhaald op Nelson en Amres, zodat onduidelijk is of het volledig kostenverhaal voor het plangebied verzekerd is. Dit is van toepassing op ambtelijke (en overige) kosten die zijn gemaakt voor Fase 2 als geheel en welke naar rato zijn belast naar het exploitatiegebied van het Plan.

Uitvoeringsfase

5. Evenmin is duidelijk gemaakt in hoeverre het Plan uitvoerbaar is met inachtneming van bezoekersstromen naar de winkels van Nelson en Amres en/of hoe de bereikbaarheid van die winkels gedurende de bouwwerkzaamheden verzekerd kan worden. Voor zover dat niet het geval is, zal sprake zijn van een evidente privaatrechtelijke belemmering omdat in dat geval onaanvaardbare hinder voor de betreffende winkels zal ontstaan. Het is begrijpelijk dat met die omstandigheden in eerste instantie geen rekening zal zijn gehouden vanuit de gedachte dat Nelson en Amres zouden "meelopen" in Fase 2, maar nu dat vooralsnog niet het geval is zal met die omstandigheid rekening moeten worden gehouden.
6. Uit het Ontwerpbesluit volgt overigens ook niet welke preventieve en beschermde maatregelen in de uitvoeringsfase zullen worden genomen en of deze afdoende zijn in het geval de winkels van Nelson en Amres voortgezet worden. Winkeliers, publiek en leveranciers zullen de winkels uiteraard veilig moeten kunnen bereiken.

Woonprogramma / willekeur

7. Onduidelijk is waarom ten aanzien van het Plan maatwerk is toegepast ten aanzien van de woningprogrammering maar dit ten aanzien van Blok O.2 nog niet is gebeurd. Ten aanzien

van beide projecten staat vast dat sprake is van "bestaande projecten" als bedoeld in de zin van de Nota Kaders en Instrumenten.

Reactie aanvrager op de zienswijzen

Naar aanleiding van deze zienswijzen is de aanvrager in de gelegenheid gesteld om hierop te reageren.

De aanvrager heeft gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.

De reactie van de aanvrager komt, kort samengevat, op het volgende neer:

1. Aanvrager merkt op dat zij het betreuren dat de indieners van de zienswijze niet is gelukt een plan te ontwikkelen waarop goedkeuring rust van de gemeente en welke meeloopt met fase 2. Een proactieve houding van de gemeente is hierbij gepast om tot een snelle ontwikkeling te komen.
2. In de zienswijze wordt naar voren gebracht dat Amres Nelson zich zorgen maakt om onaanvaardbare hinder voor de winkels die zou ontstaan, in verband met de omstandigheid dat de winkel onvoldoende bereikbaar zou zijn tijdens de werkzaamheden. Onvoldoende duidelijk is waarom onaanvaardbare hinder zou leiden tot een evident privaatrechtelijke belemmering. Immers is toestemming voor het gebruik van de gronden en/of de realisering van het bouwwerk reeds niet vereist.
3. Tijdens de sloop/bouw van fase 2 zal de bereikbaarheid van de aangrenzende winkels gewaarborgd blijven. Dit kunnen we onderbouwen middels tekeningen, waarbij met aandacht voor de bezoekersstromen naar de betreffende winkels is gekeken. Uiteraard gaan we in overleg met de belanghebbenden om dit verder uit te werken. Daarbij nemen we preventieve en beschermende maatregelen tijdens de uitvoeringsfase voor de bereikbaarheid en veiligheid van de winkels. Daarnaast geldt dat er een BLVC plan is opgesteld en ingediend bij de gemeente, dat als extra waarborg dient.

Inhoudelijke reactie op de aangevoerde gronden

Algemeen

In zijn algemeenheid dient allereerst het volgende te worden opgemerkt.

Het college dient te beslissen op de aanvraag omgevingsvergunning zoals deze is ingediend. De aanvraag betreft de realisatie van de woontorens F, G en H. De aanvraag dient te voldoen aan de door de raad vastgestelde Stedenbouwkundige Programma van Eisen en het Stedenbouwkundig Plan.

Uitgangspunt van de SPvE en het SP is dat de bestaande structuren en opbouw van het winkelcentrum en de openbare ruimte zo veel mogelijk worden behouden en versterkt. De hoofstructuur met de daarbij horende richtingen en routes en de winkelfunctie als trekpleister blijven grotendeels behouden. Het bouwplan voldoet aan deze beleidskaders.

De beoogde ontwikkeling vanuit O.2. uit fase 2 van Schalkstad maakt onderdeel uit van de Fasering, echter valt deze buiten de reikwijdte van de voorliggende aanvraag en de besluitvorming in deze. De ontwikkelingen van O.2 en de onderhavige aanvraag voor de bouw van 3 woontorens bestaan weliswaar naast elkaar, maar vormen geen onlosmakelijk geheel met elkaar en kunnen dus afzonderlijk van elkaar worden gerealiseerd. Dit volgt zowel uit de fasering van het SPvE als de ruimtelijke onderbouwing van onderhavige aanvraag. Ten behoeve van de realisatie van de gebouwen F, G en H is een goede ruimtelijke onderbouwing ingediend. Uit de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende stukken is niet gebleken dat deze aanvraag, -op zichzelf bezien-, aanknopingspunten bevat om aan te nemen dat het bouwplan niet uitvoerbaar zou zijn.

Gebruik parkeergarage

Het is spijtig te moeten vernemen dat de beoogde ontwikkelplannen van de indieners van de zienswijzen (hierna te noemen: “reclamanten”) vooralsnog geen doorgang zullen vinden.

De onderdelen waarnaar in de zienswijzen wordt gerefereerd, is het (meest doelmatige) gebruik van de parkeergarage. Reclamanten zijn van mening dat de garage minder goed gebruikt gaat worden omdat er zal worden afgezien van het afnemen van de parkeerplaatsen in de parkeergarage. Het gaat in deze om de parkeerbalans welke in het Mobiliteitsplan van 16 februari 2023 is opgenomen (bijlage 14 GRO)

Het mobiliteitsplan geeft per modaliteit inzicht in de uitwerking voor Centrum Schalkwijk, fase 2. Uitgangspunt bij elke modaliteit is dat het aansluit bij de mobiliteitsambitie van de gemeente Haarlem. Bij de ontwikkelingen wordt rekening gehouden met de mobiliteitsambities en wat dat betekent voor toekomstige behoeften.

In het mobiliteitsplan is de gezamenlijke parkeerbehoefte van de ontwikkelcombinatie 's Dalphardinc en Trebbe-Lunee en Amres-Nelson berekend. In bijlage 2 is in de parkeergarage 189 parkeerplaatsen voorzien. Op basis van de parkeernormering en inzet van deelmobiliteit ontstaat een benodigd parkeeraanbod van 191 parkeerplaatsen inclusief 9 parkeerplaatsen voor deelauto's op eigen terrein. In deze berekening is reeds rekening gehouden met de benodigde parkeerplaatsen ten behoeve van de 29 woningen welke reclamanten zouden realiseren. Dit zou uitkomen op 17, 4 parkeerplaatsen ten behoeve van deze woningen. Inclusief reductie van de inzet van deelauto zou dit uitkomen op 13,5 parkeerplaatsen.

In het geval waarbij het aandeel van deze parkeerplaatsen zou vervallen, zou dit betekenen dat de parkeerbehoefte vermindert, en er dus in feite een 'overschot' ontstaat van 13,5 parkeerplaatsen in de parkeergarage. Het oplossen van de parkeerbehoefte van de torens F, G en H, de doelmatigheid en de uitvoerbaarheid van het plan komt hiermee niet in geding.

Maatwerkafspraken

Het coalitieakkoord 'Duurzaam doen' introduceerde een nieuw beleidsvoornemen op het gebied van de woningdifferentiatie: de 40/40/20 regel. Op het gebied van de woningbouwopgave zijn er wijzigingen doorgevoerd met betrekking tot de eerder vastgestelde kaders ten aanzien van de aantallen en programmering. In het [collegebesluit](#) "Uitwerking coalitieprogramma woningbouwprogramma" van 28 augustus 2018 heeft het college vervolgens nader bepaald hoe de beleidsregel moet worden toegepast op projecten. In dit besluit is - aan de hand van de beoogde doelstellingen - vastgesteld welke projecten geen programmatische wijzigingen op basis van het coalitieprogramma kunnen of moeten ondergaan. Door vaststelling van deze projecten kon de planontwikkeling van deze projecten zonder vertraging worden voortgezet.

Het was van belang om bij projecten die reeds lopend waren voorafgaand aan de publicatie van het coalitieakkoord, en die niet onverkort aan de 40/40/20 regel kunnen voldoen, een maatwerkkader af te spreken waarmee de gemeentelijke doelstellingen zo dicht mogelijk konden worden benaderd. De lopende projecten die buiten de uitgangspunten vielen, zijn dus per geval beoordeeld.

Bij de start van de eerste fase Schalkstad (2016/160736) sprak de gemeente al met betrokkenen over de ruimtelijke, programmatische en financiële haalbaarheid van de tweede fase Schalkstad, de

Zuidstrook. Op verzoek van de gemeenteraad heeft de gemeente deze gesprekken voortgezet met als doelstelling tot een integrale ontwikkeling te komen voor fase 2.

Als resultaat van de gesprekken heeft de gemeente met de drie Ontwikkelaars een maatwerkkader uitgewerkt voor een integrale herontwikkeling van fase 2 met een woningbouwdifferentiatie van 20/60/20 waarbij de 20% sociaal zal worden ingevuld door een of meerdere Haarlemse woningbouwcorporaties.

Het onderhavige betrof dus een lopend project dat in aanmerking kwam voor maatwerk. Bij dit project speelde tevens het maatschappelijk belang van revitalisatie door transformatie van het winkelcentrum, hetgeen een complicerende factor is voor de haalbaarheid en een extra reden is om maatwerk toe te passen.

In de overige lopende projecten zijn programmatische wijzigingen vooralsnog mogelijk. Voor lopende projecten die buiten de bovengenoemde projecten vallen zal de inzet zijn om middels maatwerk de ambitie uit het coalitieprogramma maximaal tot stand te brengen. In een aantal gevallen heeft de ontwikkelende partij plannen op basis van deze kaders voorbereid. Wijziging heeft impact op de plannen, risicoprofiel, planning en financiën. Aan de maatwerkafspraken voor dit project is dus een zorgvuldige beoordeling aan vooraf gegaan.

Omdat de reikwijdte van de aanvraag uitsluitend de woontorens F, G en H, behelst, is deze beantwoording van de zienswijze ook uitsluitend op deze delen van toepassing. De maatwerkafspraken tussen andere ontwikkelende partijen worden in deze nota van zienswijzen daarom buiten beschouwing gelaten.

Inhoudelijke reactie

Ad 1

Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad 2

Zie de inhoudelijke reactie onder '*Algemeen*' en '*Gebruik parkeergarage*'

Ad 3 – uitvoerbaarheid herontwikkeling O.2

Zie de reactie onder '*Algemeen*' en '*Gebruik parkeergarage*'

Daarnaast wordt het volgende opgemerkt. Zoals hierboven aangegeven, valt de ontwikkeling van O.2. niet binnen de reikwijdte van onderhavige aanvraag. Deze aanvraag is evenmin onlosmakelijk verbonden met de ontwikkelingen welke zien op de herontwikkeling O.2. Uitsluitend in het Mobiliteitsplan blijkt dat in de gezamenlijke parkeergarage rekening is gehouden met een parkeerbehoefte welke de ontwikkeling O.2. zal genereren voor de bewoners. In het geval de voorziene ontwikkeling voor de O.2. zal (moeten) worden gewijzigd of aangepast, zal dit geen reden zijn om onderhavige aanvraag op dit punt aan te passen.

Ad 4 Kostenverhaal

Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de vergunning begrepen gronden is anderszins verzekerd middels de anterieure overeenkomsten gesloten met de ontwikkelaars Variant Vastgoed, Trebbe/De Nijs en Nardinc Vastgoed. De anterieure overeenkomsten zijn goedgekeurd in de vergadering van 20 juni 2023.

Ad 5 en ad 6 Uitvoeringsfase

Volgens vaste jurisprudentie bestaat voor het oordeel dat sprake is van een privaatrechtelijke belemmering slechts aanleiding wanneer deze een evident karakter heeft. De burgerlijke rechter is immers de eerst aangewezen om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van een voorgenomen activiteit.

Zoals hiervoor reeds is toegelicht, staat de voorgenomen herontwikkeling van aanvrager los van de voorgenomen herontwikkeling van reclamanten. De huidige situatie geeft op voorhand geen aanleiding om te spreken over een evidente privaatrechtelijke belemmering welke aan de uitvoering van de voorgenomen activiteiten in de weg staat.

Voor wat betreft de technische uitvoering van het bouwplan wordt het volgende opgemerkt.

De wijze waarop aansluitingen worden gerealiseerd, de veiligheid rondom de uitvoering van het bouwplan, de preventieve en de beschermende maatregelen bij de uitvoering van het bouwplan,

vormen op zichzelf geen toetsingsgrond voor de nu voorliggende aanvraag. Het betreft hier een aantal uitvoeringsaspecten, waarop de omgevingsvergunning geen betrekking heeft.

Bij de technische uitwerking van het bouwplan zullen de te behouden delen in kaart worden gebracht en zal een uitvoeringsontwerp en -plan worden opgesteld waarbij de bestaande bebouwing gehandhaafd kan blijven en kan blijven functioneren. Er zal een plan voor de bouw moeten worden overlegd aan de gemeentelijk toezichthouder waaruit blijkt welke maatregelen de bouwer neemt om de bestaande omgeving te laten functioneren. Aanvrager dient tijdens de bouw te voldoen aan de overige voorschriften van het Bouwbesluit. Dit betekent dat er regels gelden met betrekking tot de werkzaamheden tijdens de bouw. Zo dient de bouwer de regels in acht te nemen met betrekking tot geluid, trillingen, schade, nul-metingen etc. Dit zijn rechtstreeks werkende voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 waar de bouwer aan moet voldoen.

Het bouwveiligheidsplan dient te worden goedgekeurd alvorens wordt gestart met de werkzaamheden.

In aanvulling hierop heeft de aanvrager in zijn reactie aangegeven dat tijdens de sloop/bouw de bereikbaarheid van de aangrenzende winkels gewaarborgd blijven en dat dit kan worden onderbouwd. Ook heeft aanvrager voorgesteld om in overleg te gaan met de belanghebbenden om dit verder uit te werken. Daarnaast wijst aanvrager op het BLVC-plan dat is opgesteld en ingediend.

Ad 7 Woonprogramma / willekeur

Voor de planuitwerking stelt het SPvE het programmatische uitgangspunt van 40-40-20, te weten 40% sociale woningbouw, 40% middeldure woningbouw en 20% vrije sector woningbouw. Op basis van dit uitgangspunt dient de initiatiefnemer te voldoen aan de gewenste differentiatie van 40-40-20. Mocht uit een transparante en door de gemeente getoetste en geaccepteerde analyse blijken dat het woningbouwproject met 40/40/20 niet haalbaar is dan ontstaat een nieuwe situatie. Voor lopende projecten zal de inzet zijn om middels maatwerk de ambitie uit het coalitieprogramma maximaal tot stand te brengen. Zie verder de reactie onder paragraaf 'Maatwerkafspraken' op pagina 5.

Met reclamanten zijn hierover tal van gesprekken geweest en zijn zij bij brief van 18 december 2023 hierover nader geïnformeerd.

Conclusie

Zoals uit het bovenstaande blijkt, zijn wij van mening dat medewerking aan het bouwplan kan worden verleend. De ingediende zienswijzen heeft ertoe geleid dat er, voor wat betreft de uitvoering van werkzaamheden, een voorwaarde is opgenomen in de omgevingsvergunning over het in te dienen bouwveiligheidsplan, welke dient te worden goedgekeurd alvorens kan worden begonnen met de werkzaamheden.