

omgevingsvergunning
Centrum Schalkstad fase 2,
west
 Gemeente Haarlem



Planstatus: concept

Plan identificatie: NL.IMRO.0392.OVXXX-C001

Datum: 11-10-2023

Contactpersoon Buro SRO: dhr. J.J. van Nuland | dhr. F.M. Polderman

Kenmerk Buro SRO: SR210043

Opdrachtgever: VOF Trebbe-Lunee & Dalpha Real Estate

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging van het plangebied	5
1.3 Geldend planologisch regime	6
1.4 Leeswijzer	7
2 Planbeschrijving	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
3 Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Regionaal beleid	20
3.4 Gemeentelijk beleid	21
4 Uitvoerbaarheid	23
4.1 Milieueffectrapportage	23
4.2 Bedrijven en milieuzonering	24
4.3 Bodem	26
4.4 Ecologie	27
4.5 Bomeneffectrapportage	28
4.6 Externe veiligheid	28
4.7 Luchtkwaliteit	31
4.8 Geluid	32
4.9 Bezonnig	34
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	35
4.11 Water	36
4.12 Verkeer en parkeren	39
4.13 Duurzaamheid en Klimaatadaptatie	42
4.14 Windhinder	43
5 Uitvoerbaarheid	45
5.1 Economische uitvoerbaarheid	45
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De beoogde ontwikkeling ziet toe op de transformatie van het centrum van Schalkwijk te Haarlem. Het winkelcentrum, oorspronkelijk gebouwd in de jaren 60, is inmiddels verouderd. De eerste plannen voor de herontwikkeling van het winkelcentrum zijn ontstaan in 1993. De transformatie van het centrum van Schalkwijk is in volle gang. Het verouderde, monofunctionele winkelcentrum transformeert stap voor stap naar een multifunctioneel en hoogstedelijk stadsdeelcentrum voor Schalkwijk.

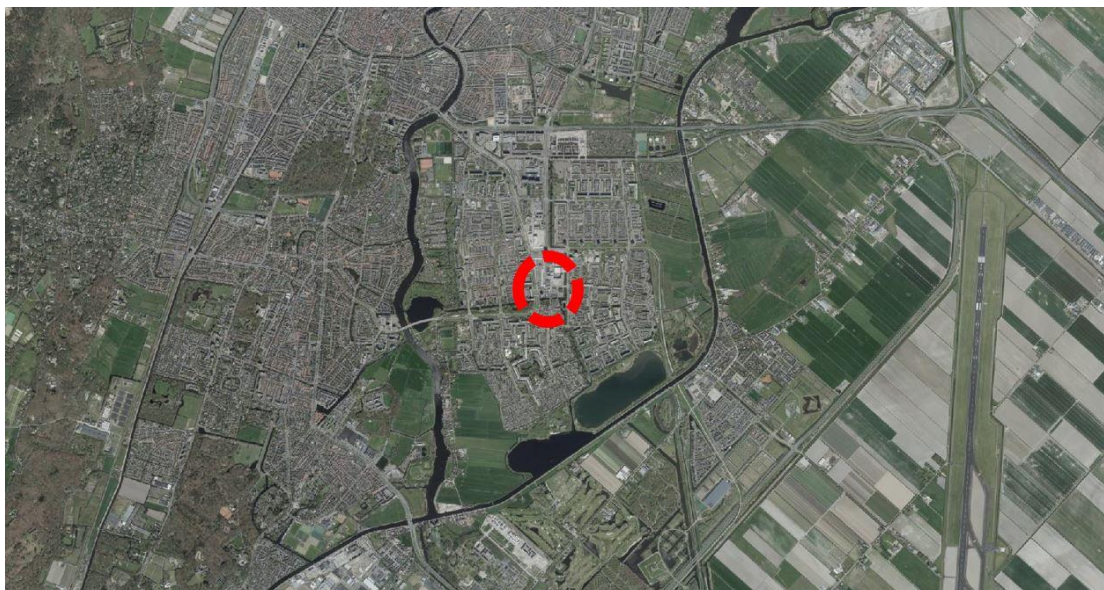
Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de tweede fase van de transformatie van het centrum van Schalkwijk. Hier wordt ruimte gemaakt voor de bouw van (ca. 1.150) woningen, commerciële ruimten en maatschappelijke functies (zoals een bibliotheek en sociaal wijkteam). Ook wordt de openbare ruimte vernieuwd. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing bevat de westelijke helft van de tweede fase. In dit deel worden ca. 625 woningen gerealiseerd. De beoogde ontwikkeling wijkt af van wat mogelijk is met het geldende bestemmingsplan 'Schalkstad', vastgesteld door de raad van de gemeente Haarlem op 26 september 2013. Daarmee is het initiatief in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Medewerking aan het initiatief is mogelijk op basis van een reguliere planologische afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Hiermee kan afgeweken worden van het bestemmingsplan. Een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan kan slechts worden afgegeven indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De vergunning moet dan ook voorzien zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

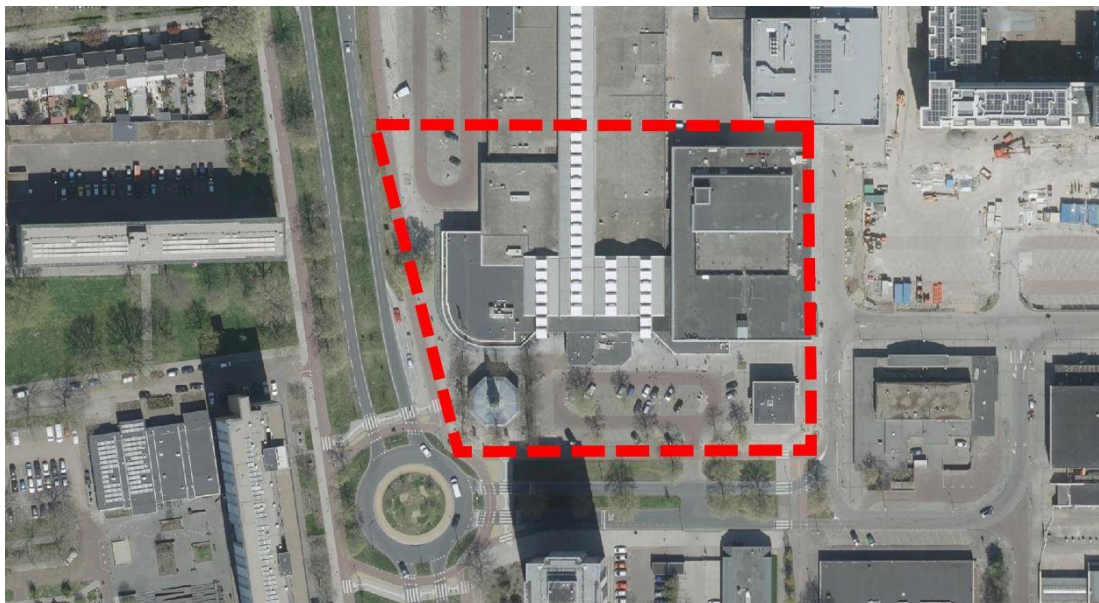
1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is onderdeel van het winkelcentrum van de wijk Schalkwijk in Haarlem. Het betreft het zuidelijk deel van het winkelcentrum en grenst aan de zuidzijde aan de Costa Del Sol. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het Californiaplein.

De navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied.



Globale ligging plangebied (plangebied rood omkaderd, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

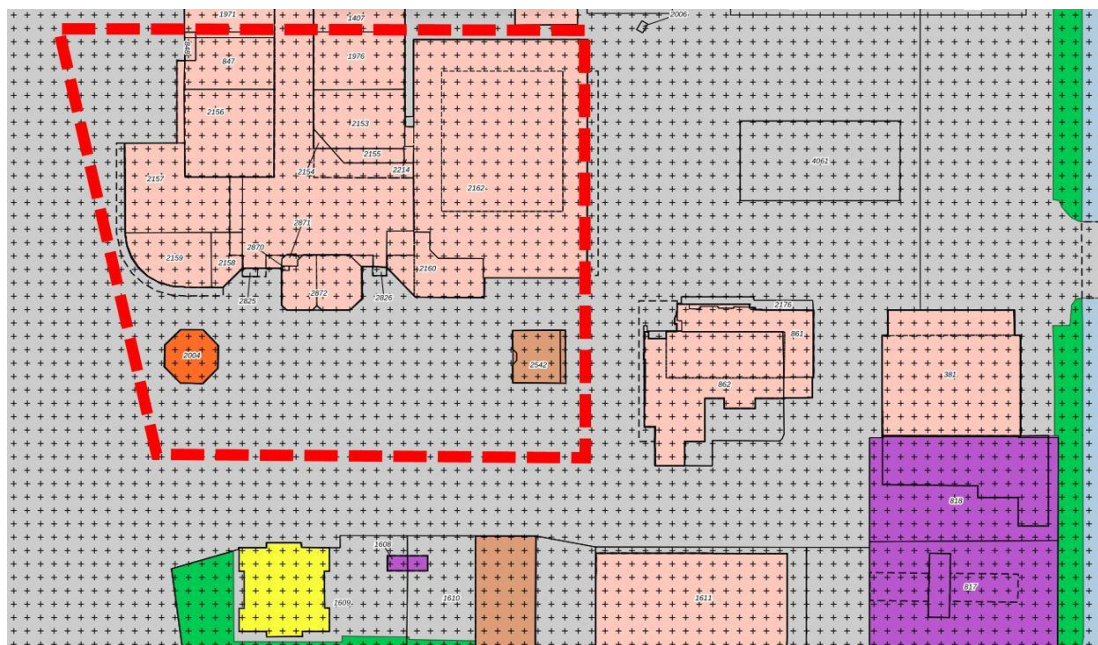


Globale begrenzing (plangebied is rood omkaderd, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldend planologisch regime

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Schalkstad', vastgesteld door de raad van de gemeente Haarlem op 26 september 2013. Voor het plangebied gelden daarnaast ook de bestemmingsplannen 'Reparatieplan B Haarlem 2019' en 'Reparatieplan C Haarlem 2020'. Tevens geldt voor het plangebied het parapluplan 'parkeernormen Haarlem 2018', vastgesteld door de raad van de gemeente Haarlem op 17 mei 2018'.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan 'Schalkstad'.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan; plangebied is rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In het geldende bestemmingsplan hebben de gronden in het plangebied de bestemming 'Centrum - 1', 'Horeca', Maatschappelijk' en 'Verkeer'. Tevens geldt voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'.

In het geldende bestemmingsplan is de realisatie van woningen op de beoogde locatie niet toegestaan. Ook zijn er geen binnenplanse afwijkingen toepasbaar. Middels een buitenplanse afwijking (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo) kan afgeweken worden van het bestemmingsplan en kan het voorgenomen initiatief mogelijk gemaakt worden, mits er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale, en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tot slot bevat hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied bevindt zich aan de zuidzijde van het winkelcentrum van Schalkwijk, de grootste wijk van Haarlem met ca. 33.000 inwoners. Het centrum is in de jaren '60 ontworpen als onoverdekt winkelcentrum. Later, in de jaren '70, is ervoor gekozen om het winkelcentrum te overdekken. Het winkelcentrum bevindt zich tussen de twee belangrijkste wegen van Schalkwijk - de Europaweg en de Amerikaweg. Centrum Schalkwijk neemt een centrale positie in het stadsdeel in.

De navolgende afbeelding toont een impressie van het plangebied gezien.



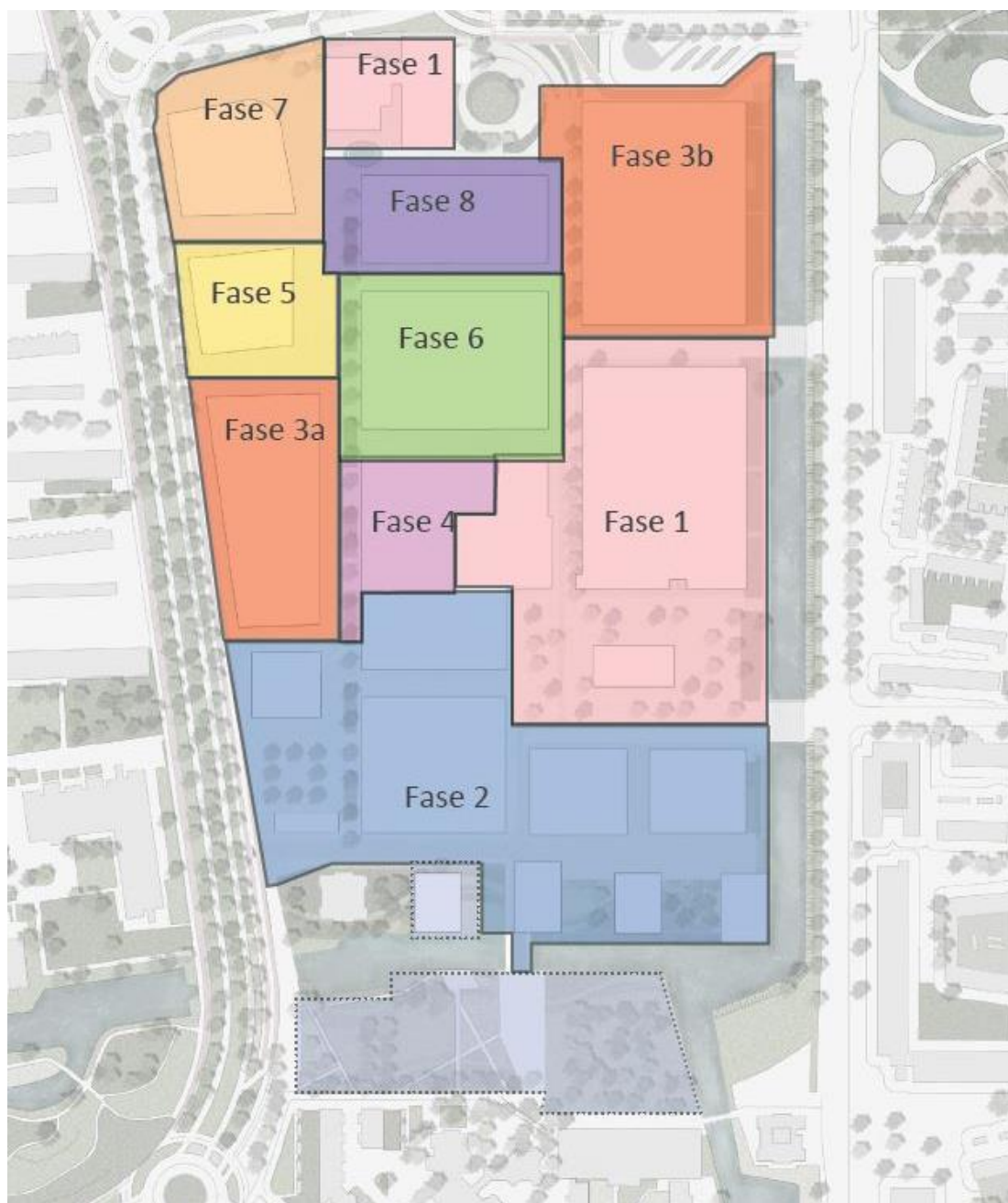
Impressie plangebied (bron: Google Streetview, augustus 2018)

Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het marktplein (Californiëplein). In de huidige situatie wordt het marktplein omgeven door lage en versnipperde bebouwing met een matige stedenbouwkundige kwaliteit; achterkanten, dichte plinten en weinig dynamiek. Hetzelfde geldt voor de bebouwing aan de Europaweg/Costa del Sol en de zuidelijke bebouwing aan het water. Ook hier is de ruimtelijke kwaliteit slecht, onder andere vanwege de leegstand. Op dit moment zijn de verschillende gebouwen deels gevuld met horeca, detailhandel, een sportschool, carwash en een aantal tijdelijke functies. Een deel van de gebouwen staat leeg. In het gebied wordt momenteel niet gewoond, maar rondom het plangebied zijn er omwonenden aan de Briandlaan, het nieuwe Floridablok aan het Californiëplein en de woontoren op de hoek Europaweg/Costa del Sol. De hoofdotsluiting in Fase 2 is de Costa del Sol. Deze straat is zeer ruim opgezet en wordt geflankeerd door ventwegen en parkeerplaatsen.

2.2 Toekomstige situatie

De beoogde ontwikkeling van fase 2 maakt onderdeel uit de transformatie van centrum Schalkwijk. Centrum Schalkwijk wordt getransformeerd van een monofunctioneel, op de auto gericht winkelcentrum, naar een compleet stadsdeelcentrum voor Schalkwijk en omstreken. In het stedenbouwkundige programma van eisen zijn de gemeentelijke randvoorwaarden, eisen en wensen waaraan de nieuwe gebouwen en de openbare ruimte moeten voldoen omschreven (Buro Lubbers, d.d. 14 juli 2022, zie [Bijlagen](#), bijlage 1).

Onderstaande afbeelding toont de gefaseerde aanpak van de transformatie van het winkelcentrum Schalkwijk. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing behoort tot fase 2.



Faserings transformatie centrum Schalkwijk (bron: Buro Lubber, d.d. 14-07-2022)

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing betreft het westelijke deel van fase 2, de ontwikkeling van o.a. drie woontorens en herinrichting van de openbare ruimte. Fase 2 omvat het zuidelijk deel van de herontwikkeling van Centrum Schalkwijk en sluit aan op fase 1. Fase 2 vormt de overgang van het bruisende centrum naar de groene zone langs de Europavaart.

Een deel van het plangebied sluit direct aan op het winkelgebied en het Marktplaatsplein. Hier krijgen de blokken een hoogstedelijke uitstraling en integreren openbare functies zoals horeca en de openbare bibliotheek. De Costa del Sol vormt de verbinding met de groene wandelkade aan de oostzijde van Centrum Schalkwijk. Bouwblokken D, E en F liggen tussen de hoogstedelijke sfeer van de hoofdwinkelstraat en het marktplaatsplein aan de ene kant en de luwere zuidzijde en verbinden deze twee sferen met elkaar. Met maatschappelijke functies sluiten deze gebouwen aan op de centrale openbare ruimtes en versterken het openbare karakter, terwijl de zuidzijde van deze blokken ingevuld wordt met wonen.

Onderstaande afbeelding toont een situatietekening van fase 2 met het plangebied in het rood omkaderd.



Situatietekening plangebied (bron: Buro Lubbers bv, d.d. 14-07-2022)

Programma

Voor een goed functionerend stadsdeelcentrum is het bereiken van een goede functiemix noodzakelijk. Concreet betekent dit dat er woningen, werk-, cultuur- en sociaal-maatschappelijke functies en (detailhandels-)voorzieningen worden toegevoegd aan het stadsdeelcentrum en dat deze strategisch worden gepositioneerd. Op de verdeling van de woningen is een maatwerkafspraken van toepassing: 20% sociaal, 60% middelduur en 20% duur. De ontwikkeling zet overwegend in op betaalbare twee- en driekamerappartementen in het middensegment, met nadruk op starters en ouderen, conform vastgesteld woonvisie. De woningen in de middencategorie zullen voor 60% worden ingevuld met lage middeldure huur en/of koop en voor 40% worden ingevuld met hoge middeldure huur en/of koop. Voor de blokken F, G en H geldt dat van de minimale oppervlakte van 50m² GBO voor middeldure huurwoningen kan worden afgeweken indien sprake is van een technische beperking als gevolg van het Bouwbesluit of conflicterende belangen met de stedenbouwkundige randvoorwaarden en eisen.

Niet woon-programma

Met het beoogde plan worden naast woningen onder andere ook commerciële en/of maatschappelijke functies mogelijk gemaakt. In de onderstaande tabel is het oppervlakte niet-woonprogramma opgenomen en zijn de beoogde functies per blok beschreven.

Blok	Niet-woonprogramma m ² bvo	Beoogde functies
F	2.090 m ² bvo	Waarvan 1932 m ² maatschappelijk (bibliotheek), Dienstverlenende bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen, kantoorruimte. (Geen detailhandel). Ruimte 1: 126 m ² Ruimte 2: 32 m ² (Schoenmaker)
G	633,5 m ² bvo	Horeca aan de zuidkant (527 m ²) en dienstverlening in de noordoosthoek (42,4 m ²). Detailhandel is hier niet toegestaan.
H	667 m ² bvo	Deze ruimte is bedoeld voor horeca en commerciële dienstverlening. De noordelijke ruimte is eveneens bedoeld voor detailhandel tot 200 m ² bvo. Hiernaast is er ook ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid, kantoorruimte, dienstverlening, co-workingspaces, pakketpunten en andere wijkverzorgende economische functies.

Bouwhoogtes

Blok G staat centraal aan het Californiëplein en wijkt met het torengedeelte af van de rest de bebouwing rond het plein. Deze afwijking is vormgegeven door de toren een aantal meter naar voren te plaatsen ten opzichte van de rest van de westelijke bebouwingswand van het Californiëplein. Door deze ingreep wordt de oriëntatiefunctie van de toren voor de fiets- en wandelroute vanuit Molenwijk/Zuid Schalkwijk geaccentueerd.

Blok H vormt de noordelijke beëindiging van het zuidwestelijke entreeplein (rond het huidige Febo-paviljoen). Ook deze toren wijkt af van de rooilijnen van de toekomstige bebouwing tussen de Stadstraat Europaweg en de winkelstraat (Centrum Schalkwijk Fase 3). Aan de Europaweg volgt de toren niet de beoogde rooilijn die parallel aan de stadsstraat moet gaan lopen, maar conformeert zich juist aan het orthogonale rooilijnsysteem van Centrum Schalkwijk. Door deze afwijking wordt de oriëntatiefunctie van deze toren voor de beoogde fiets- en wandelroute vanuit de Europawijk (via de tegenovergelegen Laan van Osnabrück) benadrukt. Naar een functie voor wonen is in de plint ook een bijeenkomstfunctie (horeca) bedacht. Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat de huidige bloemstal zich hier vestigt.

Onderstaande afbeelding toont een impressie van de blokken binnen het plangebied.



3D impressies van Blok F (links- en rechtsboven) Blok G (linksonder) Blok H (rechtsonder) (bron: Buro Lubbers, d.d. 14-07-2022)

Verkeer en ontsluiting

Fase 2 wordt als voetgangersgebied ingericht. Bruggen over de Europavaart zorgen ervoor dat Centrum Schalkwijk vanuit Meerwijk en Molenwijk goed te voet en met de fiets bereikbaar is. Een voetgangers en fietsoversteek in het verlengde van de Laan van Osnabrück verbindt Europawijk met Centrum Schalkwijk. Net als in de binnenstad kan het gebied met de fiets doorkruist worden, maar is de fiets nadrukkelijk te gast. Doorgaande attractieve noord-zuid langzaamverkeersroutes bevinden zich langs de Europaweg en de Briandlaan.

De parkeergarages van de nieuwe woningen worden via de Costa del Sol ontsloten en zijn alleen voor bewoners toegankelijk. Hierdoor staat ook hier de voetganger centraal en krijgt de straat een autoluw karakter. Het autovrije karakter van Centrum Schalkwijk zorgt ervoor dat ondanks de hoge dichtheid aangename verblijfsplekken en openbare ruimtes kunnen ontstaan.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw, zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek

Het beoogde plan is in lijn met de prioriteiten, in het bijzonder sterke en gezonde steden en regio's. De NOVI vormt daarom geen belemmering voor dit plan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wet ruimtelijke ordening, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de NOVI zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014, 1 juli 2016, 1 januari 2017 en 1 december 2020 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied raakt niet aan één van de nationale belangen en is dus ook niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. *er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;*
- b. *indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;*
- c. *indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.'*

Planspecifiek

Stedelijke ontwikkeling

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van ca. 625 woningen. Derhalve wordt het plan gezien als stedelijke ontwikkeling en dient het plan getoetst te worden aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Behoefte

Uit het woonakkoord Zuid-Kennemerland / IJmond 2021 - 2025 blijkt dat er tussen 2019 en 2040 een toename in woningbehoefte van 20.500 huishoudens is. De toename in woningbehoefte voor Haarlem bedraagt hierbij het overgrote deel, namelijk in totaal 13.000 huishoudens. Daarmee is er sprake van een kwalitatieve behoefte voor de beoogde ontwikkeling.

De Woonvisie 2021 - 2025 van de gemeente Haarlem biedt een kader voor nieuwe initiatieven en geeft richting aan ontwikkelende partijen om zo de gewenste woningbouwplannen optimaal te kunnen voorbereiden. In de woonvisie is ambitie voor de periode 2020-2030 vastgesteld. Voor de periode 2020-2030 is de ambitie om 8.000 - 10.000 woningen te realiseren. Daarvan dienen er 3.200 tot 4.000 sociale huurwoningen bij komen. Doorstroming moet worden gestimuleerd door naast het bouwen van middeldure woningen ook voorrang te geven aan doorstromers vanuit sociale huurwoningen.

Bestaand stedelijk gebied

Het bestaand stedelijk gebied wordt volgens het Bro als volgt gedefinieerd: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Het plangebied bevindt zich in het winkelcentrum van Schalkwijk. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied ligt.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het voorgenomen plan voldoet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.1.4 Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) legt beperkingen op aan bebouwing, activiteiten en functies in de buurt van luchthaven Schiphol. De beperkingen zijn ingesteld om te voorkomen dat objecten of gebruiksfuncties worden ontwikkeld die:

1. het vliegverkeer belemmeren en/of in gevaar brengen (vliegveiligheid);
2. zelf te veel geluidhinder of risico ondervinden als gevolg van het vliegverkeer (externe veiligheid en geluid).

De beperkingen hebben geen consequenties voor bestaand gebruik of al vóór inwerkingtreding vergunde objecten en gebruiksfuncties, uitgezonderd bestaande woningen binnen de zogenaamde sloopzones LIB 1 en LIB 2.

Planspecifiek

Het plangebied bevindt zich in het beperkingengebied van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol, maar buiten het beperkingengebied voor bebouwing als bedoeld in artikel 2.2.1d (LIB 5) van het LIB. Het plangebied valt onder het gebied waar een maatgevende toetshoogte van 41 m NAP geldt. Daarnaast ligt het plangebied in het gebied waar een toetshoogte voor radar van 62 m NAP geldt.

Met de beoogde ontwikkeling wordt een bouwhoogte beoogd van maximaal ca. 75 meter. Dit is hoger dan de maatgevende toetshoogten. Voor de ontwikkeling is een pretoets aangevraagd voor woontorens met een maximum hoogte van 75 meter (75,5 +NAP). De ILT heeft het aangeboden plan (plangebied met woontoren(s)) beoordeeld en de conclusie is dat realisatie van dit plan geen gevolgen heeft voor de vertrek- en naderingsprocedures van de luchthaven Schiphol (Inspectie Leefomgeving en transport, d.d. 8 december 2021, zie Bijlagen, bijlage 2). De vvgb kan worden afgegeven onder de volgende voorwaarden:

- 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' wordt/ worden de 75m hoge woontoren (s) voorzien van luchtvaartobstakellichten volgens ICAO/EASA voorschriften.

Geconcludeerd kan worden dat het Luchthavenindelingbesluit Schiphol geen belemmeringen voor het plan veroorzaakt.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

De Omgevingsvisie NH2050 'Balans tussen economische groei en leefbaarheid' is op 19 november 2018 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofddambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving.

De hoofddambitie is opgedeeld in de volgende aspecten met bijbehorende ambities:

Leefomgeving

- a. Klimaatverandering: een klimaat bestendig en waterrobuust Noord-Holland. Stad, land en infrastructuur worden klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- b. Gezondheid en veiligheid: het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.
- c. Biodiversiteit en natuur: de biodiversiteit in Noord-Holland vergroten, ook omdat daarmee andere ambities/doelen kunnen worden bereikt.

Gebruik van de leefomgeving

- a. Economische transitie: een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor. De provincie biedt ruimte aan ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten.
- b. Wonen en werken: woon- en werklocaties dienen beter met elkaar in overeenstemming te zijn. Woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends.
- c. Mobiliteit: inwoners en bedrijven van Noord-Holland kunnen zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt verplaatsen.
- d. Landschap: het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

Energietransitie

- a. De ambitie van de Provincie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op hernieuwbare energie.

Daarnaast wordt er met de Omgevingsvisie NH2050 geprobeerd om een richting uit te zetten en houvast te bieden. Daarvoor wordt een aantal bewegingen voor de toekomst benoemd:

- 1. Noord-Holland in beweging: Op weg naar een economisch duurzame toekomst.
- 2. Dynamisch schiereiland: Benutten van een unieke ligging.
- 3. Metropool in ontwikkeling: Vergroten agglomeratiekracht door het ontwikkelen van een samenhangend internationaal concurrerend metropolitaan systeem.
- 4. Sterke kernen, sterke regio's: Sterke kernen houden regio's vitaal.
- 5. Nieuwe energie: Economische kansen benutten van energietransitie.
- 6. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving: vergroten van biodiversiteit en ontwikkelen van een economisch duurzame agrifoodsector.

Er wordt in de Omgevingsvisie NH2050 uitgegaan van het principe 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'. Hierbij wordt gelet op de diversiteit aan regio's en wordt ruimte geboden aan maatwerk en ruimte om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving.

Planspecifiek

De ontwikkeling van de woningen sluit met name aan bij de ambitie voor wonen en werken in het gebruik van de leefomgeving. De provincie wil ruimtelijke ontwikkelingen faciliteren, onder voorwaarde van behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Voor wonen en werken is de ambitie dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties beter met elkaar in overeenstemming zijn. De woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends.

Met de beoogde ontwikkeling wordt er aangesloten bij de vraag naar wonen (zie [toelichting paragraaf 3.4.2](#)). De beoogde woningen worden binnenstedelijk gerealiseerd. De ontwikkeling zorgt ervoor dat het terrein weer een nieuwe invulling krijgt. Daarmee draagt de ontwikkeling bij aan het behoud en de versterking van de leefbaarheid in de omgeving. Daarnaast zal er met de ontwikkeling aandacht zijn voor duurzame woningbouwontwikkeling en zal er verder in het plan ook veel aandacht zijn voor duurzaamheid.

Geconcludeerd wordt dat voorliggend plan in lijn is met de ambities van de Provincie Noord-Holland.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

Provinciale Staten van Noord-Holland hebben op 22 oktober 2020 de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn de eerste stappen gezet om de ambities, ontwikkelprincipes en sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie, vastgesteld op 19 november 2018, vorm te geven en wordt er een start gemaakt met werken in de geest van de Omgevingswet. Echter valt de Omgevingsverordening NH2020 nog onder de huidige wet- en regelgeving.

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn alle regels van de provincie die gaan over de fysieke leefomgeving samengevoegd. Merendeel van de regels in deze verordening zijn vrijwel ongewijzigd gebleven ten opzichte van de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2010. Echter zijn een aantal onderdelen wel gewijzigd of nieuw. Belangrijke gewijzigde en nieuwe onderdelen zijn het Landelijk gebied, Bijzonder provinciaal landschap, de mogelijkheden voor kleinschalige woningbouw in landelijk gebied en de ruimte voor windenergie in de MRA regio. De omgevingsverordening heeft de volgende doelstellingen:

- het bereiken van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit te bereiken;
- het behoud en herstel van de biologische diversiteit;
- het in standhouden en doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Daarnaast is het doel om de provinciale regels in meer samenhang en op een meer overzichtelijke manier kenbaar te maken.

Planspecifiek

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Uitgaande van artikel 6.3 van de omgevingsverordening dient een stedelijke ontwikkeling in overeenstemming te zijn met binnen de regio gemaakt schriftelijke afspraken. De binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken voor woningbouw zijn vastgelegd in het Woonakkoord Zuid-Kennemerland / IJmond 2021 - 2025. Uit [toelichting paragraaf 3.3.1](#) blijkt dat de voorliggende ruimtelijke onderbouwing hier mee in overeenstemming is.

Risico's van klimaatverandering

In artikel 6.62 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat rekening gehouden moet worden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

1. wateroverlast door overvloedige neerslag;
2. overstroming;
3. hitte;
4. droogte.

Met de beoogde ontwikkeling worden meerdere maatregelen getroffen betreft de klimaatbestendigheid van het plangebied. In toelichting paragraaf 4.13 worden deze maatregelen nader beschreven. In de Intentieovereenkomst 'Klimaatbestendige Nieuwbouw in de MRA en Noord-Holland' is het basisveiligheidsniveau afgesproken. Hierin hebben gemeenten, hoogheemraadschappen, provincie en marktpartijen samen bepaald waaraan nieuwbouw zou moeten voldoen. Er is afgesproken dat alle partijen dit basisveiligheidsniveau gaan hanteren. Voor alle nieuwbouw in Haarlem wordt het daarom voortaan als eis meegegeven. Met de beoogde ontwikkeling zal aan de basisvereisten worden voldaan.

Wateroverlast door overvloedige neerslag

Het centrum Schalkwijk grenst aan oost en zuidzijde aan de Europavaart. Met de beoogde ontwikkeling wordt de openbare ruimte flink vergroend, waar in de huidige situatie nog sprake is van vrijwel alleen verharding. Het vergroenen is belangrijk voor een klimaatbestendig gebied en zorgt ervoor dat het gebied beter bestand is tegen wateroverlast. Uitgaande van de Richtlijn duurzaam bouwen 2022/Convenant toekomstbestendige woningbouw (MRA) en het Strategisch plan klimaatadaptatie (HLM) moet een gebied klimaatbestendig ingericht worden waarbij er geen schade aan de gebouwen optreedt bij een bui van 70mm/uur en aan kwetsbare infrastructuur bij een bui van 90mm/uur. De beoogde ontwikkeling zal nader uitgewerkt worden in lijn met de Richtlijn duurzaam bouwen 2022/Convenant toekomstbestendige woningbouw (MRA) en het Strategisch plan klimaatadaptatie (HLM). Er is voor de beoogde ontwikkeling tevens een geohydrologische studie uitgevoerd. Dit is nader toegelicht in toelichting paragraaf 4.11.

Overstroming

De kans op overstromingen is per locatie anders. Overstromingen vanuit rivieren, meren of zeeën kunnen voor grote overlast zorgen. Het is dan ook van belang dat de overstromingskans zo klein mogelijk is. Uit het raadplegen van de Klimateffectatlas blijkt dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een extreem kleine kans op overstromingen. Het thema overstromingen is gelet op de aard en omvang van het initiatief verder niet van belang.

Hitte

In het stedelijk gebied is het thema hitte van groot belang. Met name voor het plangebied, waar sprake zal zijn van een hoge stedelijkheidsgraad is het thema van belang. De Klimateffectatlas geeft voor de planlocatie aan dat er sprake is van het 'Hitte-eilandeffect' met een temperatuurstijging van 1,6 tot 1,8 graden. Het behouden of realiseren van meer groen binnen het plangebied levert een bijdrage aan het tegengaan van hittestress. Met de beoogde ontwikkeling wordt de openbare ruimte dan ook aanzienlijk groener ingericht. Hierdoor wordt hittestress tegengaan.

Droogte

Droogte leidt tot een verhoogde watervraag en toenemende watertekorten, wat een langdurig effect op grond- en oppervlaktewaterstanden heeft. Langdurige droogte kan leiden tot bijvoorbeeld schade aan funderingen, verdroging van groen, een slechte oppervlaktewaterkwaliteit, versnelde bodemdaling en hittestress. Om droogte te voorkomen kunnen onder andere eisen gesteld worden aan het openbaar groen, oppervlaktewater en de gewenste grondwaterstand. Door water binnen en rondom het plangebied vast te houden wordt droogte tegengegaan. In de huidige situatie is er ten zuiden en het oosten van Schalkwijk Centrum een watergang aanwezig. Door het plangebied verder groen in te richten kan een bijdrage worden geleverd aan het vasthouden van water.

Gezien het voorgaande dient geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit de Omgevingsverordening voor de onderhavige nieuwe ontwikkelingen.

Conclusie

Verder zijn er geen relevante aanvullende eisen ten aanzien van het voorgenomen plan vanuit de Omgevingsverordening NH2020. Derhalve kan worden gesteld dat het plan in overeenstemming is met het provinciale ruimtelijke beleid.

3.2.3 Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025

Op 31 maart 2020 is de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland. De Woonagenda is de uitvoeringsagenda van het woonbeleid van de provincie Noord-Holland voor de komende vijf jaar.

De Woonagenda bestaat uit drie delen die samen, binnen de kaders van de Omgevingsvisie, onze uitvoeringsagenda voor de komende vijf jaar bevat:

1. Actieagenda 2020-2025
2. De ambitie, doelstelling, rol en ruimtelijke uitgangspunten
3. Speerpunten provincie en richtinggevende principes voor het woonbeleid

Via 'woonakkoorden' worden afspraken met regio's en gemeenten daarbinnen over woningbouw, programmering en fasering van woningbouwplannen gemaakt. Uitgangspunt is de juiste balans tussen vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Het actuele woningtekort in de provincie ligt nationaal rond de 300 duizend woningen, waarvan ongeveer 70 duizend in Noord-Holland. Het tekort in Noord-Holland liep vooral op in de periode 2014-2016, sindsdien is de nieuwbouwproductie gestegen, waardoor de groei van de woningvoorraad gelijk op liep met de huishoudensgroei.

In de woonagenda beschrijft de provincie twee speerpunten.

Speerpunt 1 | Een woning voor iedereen

In veel regio's binnen de provincie is het woningtekort de afgelopen jaren, ondanks grote inspanningen, toegenomen. Dit leidt tot een overspannen woningmarkt, waarin veel huishoudens geen woning kunnen vinden en het wonen steeds duurder of zelfs onbetaalbaar wordt. Het is daarom, in de hele provincie, belangrijk om de komende jaren alles op alles te zetten om zoveel mogelijk woningen te bouwen.

De provincie zet zich in om de woningproductie te versnellen en wil gemeenten hierbij helpen. De provincie heeft in december 2017 het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw vastgesteld. Dit uitvoeringsprogramma loopt tot en met 2020, maar word verlengd tot 2025, al dan niet in aangescherpte vorm na herijking medio 2020.

Speerpunt 2 | Gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie

De provincie zet zich in om in de behoefte van voldoende betaalbare woningen te voorzien. Tegelijk wil de provincie in lijn met het coalitieakkoord de transitie maken naar een volledig klimaatneutrale, klimaatadaptieve, natuurinclusieve en circulaire gebouwde omgeving.

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling worden in fase 2 van de Schalkwijk Centrum ca. 625 woningen gerealiseerd. In de Woonagenda wordt aangegeven dat er sprake is van een woningtekort. Daarnaast wil de provincie de woningproductie versnellen. Het realiseren van de ca. 625 woningen is daarmee in lijn met de ambitie van de provincie en kan helpen het woningtekort te verkleinen. In de Woonagenda is daarna aangegeven dat er in de MRA (Metropoolregio Amsterdam) sprake is van een 250.000 woningen tot 2040. De binnenstedelijke locaties in Haarlem zijn één van de negen sleutelgebieden van de MRA.

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de woonagenda van de provincie Noord-Holland.

3.2.4 Monitor Woningbouw 2021

De Monitor Woningbouw 2021 bevat cijfers over de ontwikkeling van de woningvoorraad en huishoudens. Het belangrijkste doel van de monitor is het inzichtelijk maken van de voortgang bij het bereiken van woningbouwdoelstellingen, nu en in de toekomst. De basis van de monitor wordt gevormd door de doelstellingen, uitkomsten en afspraken in de regionale actieprogramma's.

De monitor geeft een overzicht van de ontwikkeling van de woningbehoefte in de periode 2021-2030. Tot aan 2030 is er in Noord-Holland sprake van een indicatieve opgave van 165.000 woningen. De regio's Kop van Noord-Holland, Zaanstreek-Waterland en Amsterdam behalen de streefwaarde voor de korte termijn (opgave tot 2025) en hebben voldoende harde plancapaciteit. De overige regio's, waaronder regio Zuid-Kennemerland, moeten plancapaciteit hard maken om de streefwaarde te bereiken. Op korte termijn (tot 2025) is er in Zuid-Kennemerland sprake van een indicatieve bouwopgave van ~10.000 woningen.

Na een gestage stijging de drie jaren ervoor is het aantal verleende bouwvergunningen in 2019 gedaald. Deze daling is in 2020 voortgezet.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woonakkoord Zuid-Kennemerland / IJmond 2021 - 2025

Op 15 april 2021 is het Woonakkoord Zuid-Kennemerland / IJmond 2021 - 2025 vastgesteld. In dit akkoord is aangegeven welke woonopgaven er liggen, welke richting de regio op wil en hoe de regiogemeenten hier gezamenlijk aan gaan werken. Op basis van de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 vraagt de provincie aan de regio's Woonakkoorden op te stellen. Een aantal onderwerpen wil de provincie daar in elk geval in terug zien. Dit zijn afspraken over woningbouw met inachtneming van de provinciale woningbehoefteramingen, afspraken over nieuwbouw die zoveel mogelijk klimaatneutraal, klimaatadaptief, natuurinclusief en circulair is, en afstemming over woningbouwlocaties in landelijk gebied.

De regio staat voor een aantal grote uitdagingen:

- Een actueel woningtekort en een nog sterk groeiende woningbehoefte, onder meer aan betaalbare woningen;
- Een vergrijzende bevolking die zo lang mogelijk zelfstandig zal blijven wonen;
- Verschillende (zorg)doelgroepen die een urgente behoefte hebben aan (betaalbare) zelfstandige huisvesting;
- Een duurzame ontwikkeling van nieuwe en bestaande wijken, waarbij draagvlak van de bewoners nodig is.

Planspecifiek

In de regio Zuid-Kennemerland / IJmond is er tussen 2019 en 2040 een toename in woningbehoefte in regio van 20.500 huishoudens. De toename in woningbehoefte voor Haarlem bedraagt hierbij het overgrote deel, namelijk in totaal 13.000 huishoudens. De beoogde realisatie met een woningbouwprogramma van ca. 625 woningen kan voor een klein deel in deze woningbehoefte voorzien.

Op het gebied van duurzaamheid wil de regio stimuleren nieuwbouw dat zo veel mogelijk klimaatneutraal, klimaatadaptief, natuurinclusief en circulair ontwikkeld wordt. In [toelichting paragraaf 4.13](#) zijn de aspecten duurzaamheid en klimaatadaptie nader toegelicht. In het stedenbouwkundige programma (zie [Bijlagen](#), bijlage 1) wordt hier ook op ingegaan. Per aspect zijn de eisen en wensen beschreven die van toepassing zijn op de beoogde ontwikkeling.

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met het woonakkoord van de regio Zuid-Kennemerland / IJmond.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Haarlem 2045

De omgevingsvisie Haarlem 2045 is vastgesteld op 27 januari 2022 door de raad van de gemeente Haarlem. De omgevingsvisie bouwt voort op een aantal al bestaande brede documenten, zoals de Toekomstvisie Haarlem 2040 en de Structuurvisie Openbare Ruimte. De omgevingsvisie is een verplicht instrument in de nieuwe Omgevingswet. De visie verbindt beleidsopgaven vanuit verschillende sectoren met elkaar op het gebied van bereikbaarheid, wonen, duurzaamheid, economie, sociale netwerken en cultuur.

In de omgevingsvisie staat één ambitie centraal: Haarlem verder ontwikkelen tot een aantrekkelijke, robuuste stad, een stad die op haar toekomst is voorbereid. Haarlem ziet vooral kansen voor het versterken van de stad op het gebied van klimaat, energie, wonen en werken, gezondheid, het sociale weefsel en bereikbaarheid. In de omgevingsvisie heeft de gemeente 6 opgaven geformuleerd. De opgaven komen voort uit het bij elkaar brengen van de identiteit van Haarlem met de trends en ontwikkelingen. Deze opgaven zijn als volgt:

1. Versterken aantrekkelijke woon- én werkstad voor iedereen;
2. Versterken sociaal weefsel;
3. Klimaatbestendig Haarlem;
4. Gezonde stad voor mens en dier;
5. Energietransitie in Haarlem;
6. Duurzaam bereikbare stad.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling betreft een deel van fase 2 van de herontwikkeling van Schalkwijk Centrum. In de omgevingsvisie is het versterken van de centrumvisie van de Schalkstad een van de verdiepende uitspraken. Schalkstad vervult binnen Zuid-Kennemerland een belangrijke functie als centrum met onderscheidende kwaliteiten, aanvullend op het stadscentrum. Veel gemeentelijke ambities komen bij elkaar en zijn van betekenis voor het gebied, bijvoorbeeld als het gaat om verdichting, functiemenging, mobiliteit, duurzaamheid en openbare ruimte. Met de beoogde ontwikkeling wordt de functie van het centrum versterkt.

Daarmee kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de omgevingsvisie Haarlem 2025.

3.4.2 Woonvisie 2021 - 2025

De Woonvisie 2021 - 2025 is vastgesteld door de raad van de gemeente Haarlem. In de woonvisie actualiseert en formuleert de gemeente Haarlem een lange termijn ambitie (tot 2030) en agendeert de gemeente de punten voor de komende vier jaar (tot 2025). De woonvisie biedt een kader voor nieuwe initiatieven en geeft richting aan ontwikkelende partijen om zo de gewenste woningbouwplannen optimaal te kunnen voorbereiden. Het belangrijkste doel is een toegankelijke, diverse en inclusieve stad te zijn die een duurzaam (t)huis biedt aan een breed scala van doelgroepen. De komst van voldoende (betaalbare) woningen is hierbij een randvoorwaarde.

De bouwambitie tot 2030 ligt hoog. Gelet op de resterende opgave van de ambitie 2016 tot en met 2025 (7.200 woningen 2020-2025), de actualisatie van de raming van de aanvullende woningbehoefte (8.000 woningen 2019-2030) en de beschikbare plancapaciteit waarvoor visies zijn vastgesteld, wordt de ambitie voor de periode 2020-2030 vastgesteld op 8.000-10.000 woningen. De ambitie is dat er 3.200 tot 4.000 sociale huurwoningen bij komen. Doorstroming moet worden gestimuleerd door naast het bouwen van middeldure woningen ook voorrang te geven aan doorstromers vanuit sociale huurwoningen.

Planspecifiek

De overkoepelende thema's vanuit de woonvisie zijn bijna allemaal van toepassing op de beoogde woningbouw in het gebied. De totale transformatie van het Centrum Schalkwijk biedt de kans om circa 2.500 woningen toe te voegen waarvan ca. 1.150 in de tweede fase zullen landen. Bijzondere aandachtspunten voor Schalkwijk zijn de behoefte aan nieuwe woonvormen en het versterken van de leefbaarheid. Specifiek voor de Europawegzone zet het beleid in op het mengen van wonen en werken.

In de Nota kader en instrumenten sociale huur en middensegment zijn de kaders voor sociale huur verder aangepast. De tweede fase van Centrum Schalkwijk is géén nieuw project, maar was al voor vaststelling van de nota "Kaders en Instrumenten in voorbereiding. Om die reden is er een maatwerkafsprake gemaakt ten aanzien van de verdeling van de segmenten. Met de ontwikkeling van Schalkwijk fase 2 wordt gestreefd naar de verdeling van de segmenten; 20% sociaal, 36% middeldure huur, 24% middeldure koop en 20% vrije sector.

Dit gebeurt in plaats van de gebruikelijke 40-40-20 verdeling. Er zijn aanvullende afspraken gemaakt met betrekking tot functiemenging, de exploitatie van de sociale huurwoningen, de verdeling binnen het middeldure segment, passende toewijzing en de minimale exploitatieduur van de woningen in de middencategorie.

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Woonvisie 2021 - 2025 van de gemeente Haarlem.

3.4.3 Structuurvisie Schalkstad

De Structuurvisie Schalkstad schetst de visie op de ontwikkeling van Schalkstad. Het vormt het beleidskader waarbinnen in de komende jaren de transformatie van het huidige winkelcentrum tot een hoogwaardig stedelijk gebied voor winkelen, wonen, werken, zorg en cultuur plaats kan vinden. De structuurvisie Schalkstad 2025 schept voor de lange termijn een beleidskader, terwijl de marktomstandigheden op korte termijn beperkter zijn dan deze ambities

Waar het winkelcentrum traditioneel sterk is op het gebied van boodschappen moet het winkelaanbod worden verbreed met een aanbod wat beter aansluit op de verschillende bezoekmotieven van het winkelend publiek. Schalkstad biedt straks een compleet winkelaanbod voor de dagelijkse boodschappen, laagfrequente aankopen en recreatief winkelen.

Het plan is om maximaal 16.000 m² aan winkelaanbod te realiseren, maximaal 10.000 m² aan leisure, maximaal 11.000 m² aan maatschappelijke voorzieningen en 550 woningen.

Planspecifiek

De Structuurvisie Schalkstad dateert uit 2013. In de afgelopen jaren heeft er een schaalvergroting plaatsgevonden met betrekking tot de ontwikkeling van het Centrum Schalkwijk. Het westelijke deel van Fase 2 ziet dan ook toe op het toevoegen van ca. 625 aantal woningen. Dit is aanzienlijk meer dan het maximaal aantal woningen dat in de structuurvisie is aangegeven. In de structuurvisie is aangegeven dat door de langere looptijd vooraf niet met zekerheid is te zeggen dat dit programma ook volledig zal worden uitgevoerd. Bepalende factoren hierbij zijn de vraag vanuit de markt, en de relatie van de ontwikkelingen binnen Schalkstad in verhouding tot de gehele gemeente Haarlem.

De vraag naar woningen in Nederland, de provincie, de regio en de gemeente is de afgelopen jaren flink gestegen. Het realiseren van de 625 aantal woningen is in lijn met de huidige vraag naar woningen. Er kan daarmee gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de structuurvisie Schalkstad.

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggende ruimtelijke onderbouwing valt onder mogelijkheid c. Het betreffende plan bevat namelijk een activiteit uit kolom 1 van het Besluit m.e.r. (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) maar blijft onder de drempelwaarden van 2000 woningen. Derhalve is een m.e.r.-beoordeling niet vereist en kan volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in hoofdstuk 4. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit m.e.r. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

In dit verband is de 'Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling 'Centrum Schalkstad fase 2' opgesteld die als Bijlagen, bijlage 3 is bijgevoegd. Hierin zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten, waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie, in beeld gebracht. Op basis hiervan dient geconcludeerd te worden er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent voorliggend bestemmingsplan. Het opstellen van een m.e.r.-beoordeling zal geen verder inzicht verschaffen in de relevante milieuaspecten.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

In het kader van milieuzonering moet er bepaald worden of de nieuwe invulling van de locatie inpasbaar is in de omgeving en dat dit niet tot belemmeringen bij omliggende bedrijven, instellingen en woningen leidt. Dit wordt navolgend beschouwd.

Zonering functies in plangebied

Aangezien in een wijkcentrum vaak verschillende functies door elkaar aanwezig zijn is kan uitgegaan worden van een gebied waar functiemenging wordt nagestreefd. In een dergelijk gebied kunnen detailhandel, horeca, wonen en soortgelijke functies aansluitend gesitueerd zijn. In de lijst voor functiemenging is door de VNG gekozen om een andere categorie aanduiding aan te houden dan in de algemene lijst. De activiteiten in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging bestaan uit de categorieën A, B of C. Detailhandel, horeca, kantoren en een bibliotheek vallen over het algemeen in categorie A. Supermarkten en fitnesscentra behoren tot categorie B. Bedrijfsactiviteiten in categorie A zijn direct aanpandig aan woningen toegestaan. Daarnaast dienen de bedrijven te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
- b. productie en/of laad en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
- c. de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig.

De detailhandel, horeca en beroepen en bedrijven aan huis die met voorliggend plan mogelijk worden gemaakt voldoen aan deze voorwaarden. Bovendien dienen deze functies zich te houden aan de geluidniveaus uit het Activiteitenbesluit. De realisatie van de appartementen boven deze voorzieningen is daarmee passend en is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. Voor bedrijfsactiviteiten die behoren tot categorie B dient er sprake te zijn van een goede bouwkundige afscheiding van gevoelige functies (wonen).

Een fitnesscentra behoort tot categorie B. Bij de bouwkundige afscheiding tussen een fitnesscentra en de beoogde appartementen kan aangenomen worden dat de eisen van het Bouwbesluit hiervoor voldoende zijn.

Omliggende milieubelastende activiteiten

Met voorliggend plan wordt de realisatie van ca. 625 appartementen mogelijk gemaakt. Woningen zijn gevoelige functies. Derhalve dient ook in beeld te worden gebracht in hoeverre milieubelastende activiteiten in de omgeving van invloed zijn op het woon- en leefklimaat bij de appartementen. In de directe omgeving bevinden zich meerdere milieubelastende activiteiten. Delen rondom het plangebied beschikken in het geldende bestemmingsplan over de bestemming 'Centrum - 1', 'Maatschappelijk' en 'Bedrijf'. Ter plaatse van de bestemming 'Centrum - 1' en 'Bedrijf' zijn ten hoogste bestemmingen van categorie B toegelaten.

Ten oosten van het plangebied, op een afstand van beschikt een deel over de bestemming 'Bedrijf' welke mede bestemd is voor autowasserijen, autoreparatie- en servicebedrijven en verkooppunt voor motorbrandstoffen uitgezonderd LPG. De richtafstand, die volgt uit de VNG-brochure, voor voorliggend initiatief bedraagt 30 m voor het aspect geluid. De bedrijfsbestemming bevindt zich op ruim 100 meter van het plangebied. Derhalve vormt deze geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Ter plaatse van de woningen zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er ter sprake van de woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat en dat omliggende bedrijfsactiviteiten niet hun uitvoering worden belemmerd.

4.3 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling ziet toe op een bestemmingswijziging van het plangebied. Voor de planlocatie is een vooronderzoek uitgevoerd (Inventerra, d.d. 28 juni 2021, zie [Bijlagen](#), bijlage 4). Het doel voor het vooronderzoek is het opstellen van een hypothese over de bodemkwaliteit ten behoeve van een eventueel uit te voeren bodemonderzoek. Op basis van de bodemkwaliteitskaarten wordt ter plaatse van de planlocatie lichte verontreinigingen verwacht. In het verleden zijn de gronden alleen gebruikt ten behoeve van het wonen. Bij het aantreffen van puin(-houdende) funderingslagen onder de parkeerplaats dienen deze wel als asbestverdacht te worden beschouwd en is de uitvoering van een verkennend asbestonderzoek conform NEN 5897 noodzakelijk (of NEN 5707 bij puinhoudende grond). Bij afvoer van grond of verhardingsmaterialen van de locatie kan door derden een keuring van de af te voeren partij of een PFAS-onderzoek verlangd worden.

Ter plaatse van de Rivieradreef 10 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Mos Milieu, d.d. 21 juli 2022, zie [Bijlagen](#), bijlage 5). In de bodem zijn geen bijmengingen, asbestverdachte materialen of andere kenmerken waargenomen die kunnen duiden op bodemverontreiniging. Uit de toetsing van de analyseresultaten blijkt dat in zowel de bovengrond als in de ondergrond geen verhoogde gehalten voor de onderzochte stoffen zijn gemeten. Het grondwater is tevens niet verontreinigd. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem kan worden beschouwd als geschikt voor de beoogde functie, wonen.

Er is tevens een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd voor de planlocatie aan de Riviëradreef (Klijn Bodemonderzoek, d.d. 15 september 2022, zie [Bijlagen](#), bijlage 6). In het uitgevoerde bodemonderzoek is door middel van de bemonstering en analyse van grond en grondwater de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld.

Met het asbestonderzoek is in de bodem op het perceel, op basis van analytische waarnemingen, een geringe verhoogde concentraties aan asbest aangetroffen. De geconstateerde verhoogde asbestconcentraties liggen ruim onder de grens van 0,5 maal de interventiewaarde en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader asbestonderzoek.

Tijdens het verkennende bodemonderzoek zijn er op de locaties licht tot sterk verhoogde gehalten aangetroffen. Naar aanleiding van het sterk verhoogde gehalte aan PCB zijn sterk verhoogd gehalte aan PCB aangetroffen in de bovengrond. De resultaten ligt boven de indexwaarde van 0,5 en/of de interventiewaarde en vormt aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, vooralsnog geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het perceel. Wel bestaan er belemmering voor de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is nog onvoldoende in kaart gebracht. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met het feit dat in pandig geen onderzoek is uitgevoerd en de kwaliteit van de bodem onder het pand niet in beeld is gebracht. Aanbevolen wordt om de aanvullende werkzaamheden uit te voeren nadat de panden op het perceel in zijn geheel zijn verwijderd. Op dat moment kunnen tevens de werkzaamheden ter plaatse van de bebouwing met kelder worden uitgevoerd.

4.4 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt bebouwing gesloopt en nieuwe woontorens gerealiseerd. Omdat de beoogde ingrepen mogelijk invloed hebben op beschermde flora en fauna is er een quickscan Flora en fauna Wet natuurbescherming uitgevoerd (Taharo, d.d. april 2021, zie [Bijlagen](#), bijlage 7).

Soortenbescherming

Uit de quickscan is gebleken dat bij de uitvoering van de plannen geen nestlocaties van soorten met een jaarrond beschermde status, of een beschermde status vanuit lokale bescherming, verloren gaan. Tevens is het plangebied niet geschikt voor beschermde grondgebonden zoogdieren, reptielen, amfibieën, vissen, ongewervelde of vaatplanten. Het onderzoeksgebied is mogelijk wel geschikt voor vleermuizen. Door het slopen van de aanwezige bebouwing kunnen mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen verdwijnen en kunnen vleermuizen verstoord worden. Derhalve is voor de planlocatie een aanvullend vleermuizenonderzoek uitgevoerd (Taharo, september 2021, zie [Bijlagen](#), bijlage 8).

Binnen het onderzoeksgebied gaan, door de ontwikkeling, geen vaste rust- of verblijfplaatsen voor vleermuizen verloren. Het onderzoeksgebied fungeert in niet als essentieel foerageergebied of essentiële vliegroute voor de gewone dwergvleermuis of andere soorten vleermuizen. Op grond hiervan kan gesteld worden dat het onderzoeksgebied geen essentieel foerageergebied is of essentiële vliegroute bevat voor vleermuizen. Mogelijk kunnen wel vleermuizen verstoord worden. Dit dient zoveel mogelijk voorkomen te worden door tijdens de sloop en nieuwbouw geen verlichting te richten op de begroeiing rondom het gebouwtje van de FEBO, aan de westkant grenzend aan het onderzoeksgebied. Negatieve effecten van de ingreep op vleermuizen zijn niet te verwachten. Indien rekening gehouden wordt met het voorkomen van versturende verlichting op aangrenzend foerageergebied aan de westkant van het gebied rondom het FEBO terrein, wordt met het uitvoeren van de werkzaamheden de Wet natuurbescherming niet overtreden.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied of in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Binnen een straal van 10 km is één Natura 2000-gebied aanwezig. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Kennemerland-Zuid' en ligt op een afstand van ca. 4 km van het plangebied. Negatieve effecten door geluid, licht, trillingen en verdroging, met uitzondering van stikstof op Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten op basis van de afstand en beperkte impact van de beoogde ontwikkeling. Gezien de ligging nabij het Natura 2000-gebied en de omvang van de beoogde ontwikkeling is er een AERIUS-berekening uitgevoerd (Buro SRO, d.d. 20 februari 2023, zie Bijlagen, bijlage 9). Voor de gebruiksfase en de bouwfase geldt dat er voor de Natura 2000-gebieden geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Er kan geconcludeerd worden dat de stikstofdepositie vanwege de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden. Daarmee is er geen vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming. Met het oog op de Wet natuurbescherming is het plan uitvoerbaar.

Conclusie

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling geen belemmering zal ondervinden van het aspect ecologie.

4.5 Bomeneffectrapportage

Het plangebied, het zuidelijke deel van het winkelcentrum Schalkwijk, wordt met de beoogde ontwikkeling getransformeerd. Met de beoogde ontwikkeling wordt bestaande bebouwing gesloopt en worden hiervoor in de plaats o.a. drie torens gerealiseerd en wordt de openbare ruimte opnieuw ingericht. In de huidige situatie zijn er in het plangebied meerdere bomen aanwezig. De vraag is welke gevolgen de geplande activiteiten kunnen hebben voor het voortbestaan van de bomen die in het plangebied staan. Derhalve is voor de planlocatie aan Bomen Effect Analyse uitgevoerd (Boomtotaalzorg, d.d. 11 april 2022, zie Bijlagen, bijlage 10).

Uit het onderzoek blijkt dat veel bomen binnen het plangebied niet te behouden zijn. De bomen die staan boven de parkeerkelders zijn onhoudbaar, net als de bomen die staan waar bebouwing dient te komen. Van de 69 bomen binnen het plangebied is de verwachting dat er tenminste 30 bomen onhoudbaar zijn. Om de te behouden bomen zoveel mogelijk te beschermen zijn voor de werkzaamheden van de ontwikkeling randvoorwaarden opgenomen. In de bomeneffectanalyse is tevens in beeld gebracht welke onderdelen van belang zijn bij het planten van nieuwe bomen.

4.6 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels en horeca. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een ruimtelijk plan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

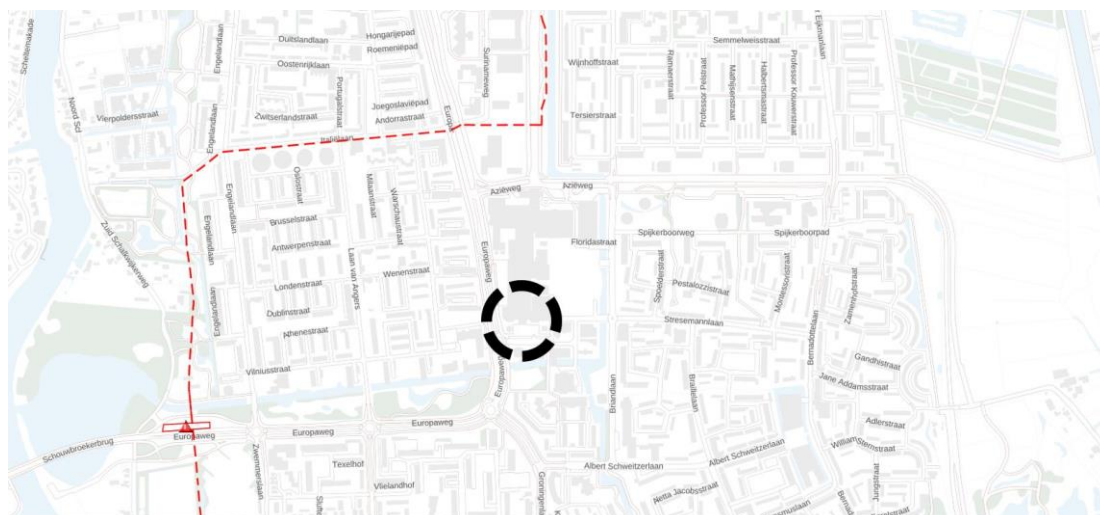
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een ruimtelijk plan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

Planspecifiek

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is bepaald dat woningen kwetsbare objecten zijn. Met behulp van het raadplegen van de risicokaart is in kaart gebracht of er gevaarlijke inrichtingen in de buurt aanwezig zijn of dat er gevaarlijke stoffen in de omgeving worden vervoerd. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de risicokaart.



Uitsnede risicokaart (plangebied zwart omkaderd)

Inrichtingen gevaarlijke stoffen

Op 750 meter ten westen van het plangebied staat een tankstation met een ondergrondse LPG-reservoir. De risicoafstand van het tankstation bedraagt 25 meter. Het invloedsgebied bedraagt 150 meter. Gezien de afstand tot het plangebied wordt het tankstation niet als een belemmering gezien. Er bevinden zich geen andere risicovolle inrichtingen in de omgeving van het plangebied.

Transport gevaarlijke stoffen per buisleiding

Ten noorden en ten westen van het plangebied is een aardgasbuisleiding gelegen. Op zijn dichtst bedraagt de afstand van de buisleiding tot aan het plangebied ca. 440 meter. Het invloedsgebied van de gasbuisleiding is 150 meter. Gezien de afstand tot aan het plangebied vormt de buisleiding geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Transport gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

In de omgeving van het plangebied is er geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Conclusie

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3% bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3% bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk PM_{2,5}. De grenswaarde voor PM_{2,5} bedraagt 25 µg/m³. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM₁₀ niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor PM_{2,5} zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 m aan weerszijden van rijkswegen en 50 m langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Planspecifiek

De ontwikkeling kan, gezien de beperkte omvang (< 1.500 woningen), aangemerkt worden als een NIBM-project. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Het realiseren van de appartementen in het kantoorpand is een project dat 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van Atlas Leefomgeving gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2020 van fijnstof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) nabij het plangebied bedragen respectievelijk maximaal 17,2 µg/m³, 8,8 µg/m³ en 16,5 µg/m³. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden van 40 µg/m³ voor fijnstof PM10 en stikstofdioxide en 25 µg/m³ voor fijnstof PM2,5.

Het aspect luchtkwaliteit vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen, ligplaatsen voor woonschepen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling worden ca. 625 woningen gerealiseerd. Een woning is in het kader van de Wet geluidhinder een gevoelige bestemming. Derhalve zal in beeld moeten worden gebracht of het plangebied is gelegen in de onderzoekszone van belangrijke geluidsbronnen.

Industrielawaai

Het plangebied is gelegen in centrum Schalkwijk. Er is geen sprake van een geluidgezoneerd bedrijventerrein waardoor industrielawaai niet van toepassing is. In het kader van het bedrijven en milieuzonering is wel gekeken naar de geluid van de omliggende bedrijven. Dit is behandeld in toelichting paragraaf 4.2.

Wegverkeerslawaai

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de Europaweg op 15 meter van de weg, de Briandlaan op 30 meter uit de weg, de Groningenlaan op 180 meter uit de weg en de Stresemannlaan, op 45 meter van de weg. Derhalve is er voor de planlocatie een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd (Adviesburo Van der Boom, d.d. 30 mei 2023, zie Bijlagen, bijlage 11).

De geluidbelasting door wegverkeer op de Europaweg bedraagt op een deel van de woningbouwlocatie meer dan 48 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 60 dB na aftrek. De ten hoogste toelaatbare grenswaarde van 63 dB wordt op de locatie niet overschreden.

De geluidbelasting door wegverkeer op de Briandlaan bedraagt op een deel van de woningbouwlocatie meer dan 48 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 53 dB na aftrek (rekenpunt 35). De ten hoogste toelaatbare grenswaarde van 63 dB wordt op de locatie niet overschreden.

De geluidbelasting van de overige gezoneerde wegen leidt niet tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde binnen het plangebied.

De geluidbelasting tgv 30 km wegen (Costa Del Sol) ligt in twee rekenpunten boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB die geldt voor gezoneerde wegen. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 51 dB na aftrek. Het verlagen van de geluidbelasting door het treffen van maatregelen aan de bron is onvoldoende doeltreffend dan wel financieel en/of stedenbouwkundig niet haalbaar. Voor de woningen met een geluidbelasting van meer dan 48 dB door wegverkeer op de Europaweg en de Briandlaan dient een hogere waarde te worden aangevraagd. In het onderzoek van Van der Boom zijn twee tabellen opgenomen (tabel III.4 en III.5) waarin opgesomd is voor welke wooneenheden een ontheffing hogere waarden nodig is.

De gemeente Haarlem stelt aan nieuwbouw de volgende voorwaarden worden voor het verlenen van hogere waarden:

- Bij een geluidbelasting groter dan 48 dB vanwege wegverkeer moet de woning één geluidluwe zijde hebben. De buitenruimte dient aan de geluidluwe zijde worden gesitueerd;
- Bij een geluidbelasting groter dan 53 dB vanwege wegverkeer moeten de verblijfsruimten zoveel mogelijk aan de geluidluwe zijde worden gesitueerd. Ten minste één slaapkamer moet aan de geluidluwe zijde liggen.

Voor 62 appartementen van de in totaal 406 appartementen kan net niet aan de voorwaarden uit het geluidbeleid voldaan worden. Bij het ontwerp is voor de blokken H (rekenpunten 1, 2 en 4) en blok F (rekenpunt 9) door Cauberg Huygen resp. Peutz in detail uitgewerkt op welke wijze zoveel mogelijk aan deze voorwaarden kan worden voldaan. Voor 62 appartementen in blok F wordt hiervan in overleg met de gemeente gemotiveerd afgeweken. Hierbij is gekozen voor een verhoogde gesloten borstwering in combinatie met een geluidabsorberend plafond ter plaatse van de buitenruimten. Deze oplossing biedt meer comfort voor de toekomstige bewoners dan het toepassen van een volledig verglaasd balkon. In de praktijk zullen mensen een dergelijk scherm naar verwachting permanent open laten staan, hetgeen ter plaatse van de achterliggende gevel in een hogere geluidbelasting resulteert dan het geval zal zijn met de oplossing van de gesloten borstwering in combinatie met het geluidabsorberend plafond.

Hogere waarden

De geluidbelasting is in een aantal rekenpunten op de woningen hoger dan 53 dB. Het verlagen van de geluidbelasting door het treffen van maatregelen aan de bron is onvoldoende doeltreffend dan wel financieel en/of stedenbouwkundig niet haalbaar. Derhalve dient voor de woningen met een geluidbelasting van meer dan 48 dB door wegverkeer op de Europaweg een hogere waarde te worden aangevraagd.

Toetsing RO

Bij het toetsen of sprake is van een “goede ruimtelijke ordening” is aangesloten bij het toetsingskader van de Wgh en het geluidbeleid van de gemeente. Aan deze toetsingskaders wordt na de hierboven omschreven maatregelen voldaan. Er zal voor het aspect geluid sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als voor de woningen tevens wordt voldaan aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit.

Eis geluidwering

De benodigde karakteristieke geluidwering voor de gevels van deze woningen bedraagt dan GA;k meer dan 20 dB. Voor deze geluidbelaste gevels zijn aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig. De hoogste geluidbelasting bedraagt zonder aftrek 65 dB. De benodigde karakteristieke geluidwering voor deze gevel bedraagt GA;k 32 dB. Voor gevels met een geluidbelasting van ten hoogste 53 dB zonder aftrek, bedraagt de benodigde karakteristieke geluidwering GA;k 20 dB. Dit is de minimale waarde conform het Bouwbesluit. Voor deze gevels zijn geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

Spoorweglawaaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de onderzoekszone van een spoorweg. Derhalve is spoorweglawaaai niet van toepassing voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling geen belemmering zal ondervinden van het aspect geluid. Wel dient voor de woningen met een geluidbelasting van meer dan 48 dB door wegverkeer op de Europaweg een hogere waarde te worden aangevraagd.

4.9 Bezonnning

Bij bezonnning bij ruimtelijke ontwikkelingen gaat het om voldoende zon op de gevel en om schaduwwerking. Nieuwbouw kan schaduw veroorzaken op de openbare ruimte of tuinen van omwonenden. Voorkomen moet worden dat de schaduw te veel toeneemt. Sommige functies hebben juist een goede bezonnning nodig, zoals tuinen, terrassen of speelplekken. Er is geen wet- en regelgeving voor bezonnning. Voor zowel de toepassing als de inhoud van een bezonningsstudie bestaat derhalve geen directe wettelijke basis. Wel bestaande er de zogenaamde TNO normen. TNO kent een 'lichte' en een 'strengere' norm:

- De 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.
- De 'strengere' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

Deze normen worden alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen immers - hoogbouw of niet - nooit direct zonlicht. Landelijk wordt enkel de lichte norm gehanteerd. De 'TNO-normen' geven een richtlijn of er sprake is van voldoende bezonnning en of er sprake is van goede bezonnning. De normen zijn in principe gericht op de bezonnning door een raam in de woonkamer. De norm is echter ook te gebruiken om te bepalen of er voldoende bezonnning is op balkons, tuinen en/of andere buitenruimtes.

Planspecifiek

Voor de planlocatie is een bezonningsonderzoek uitgevoerd (Peutz, d.d. 18 juli 2022, zie [Bijlagen](#), bijlage 12). Doel van het onderzoek is het vaststellen van de mogelijke invloed van de geplande bouwvolumes op de bezonnning van de omliggende bestaande woonbebouwing.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat bij diverse woningen in het plangebied en directe omgeving een zekere mate van schaduw van de geplande bebouwing te verwachten is. Gedurende het jaar wijzigt het verloop van de zonnebaan, waardoor schaduw bij de omliggende bebouwing zich steeds op een andere plaats manifesteert.

De schaduwwerking zorgt van de geplande bebouwing ervoor dat de bezonnning op de bepalende toetsingsdatum 19 februari bij de Stresemannlaan 2/2A en Briandlaan 3 t/m 9 en het nieuwe appartementengebouw aan het Californiëplein niet meer voldoet aan de criteria van de lichte TNO-norm. De bebouwing aan de Stresemannlaan en Briandlaan heeft bestemming gemengd, waardoor hier zowel bedrijven als woningen aanwezig zijn. De indeling van deze woningen is niet bekend. Indien de woonkamer zich aan de westzijde van de woning bevindt, wordt minder dan 2 uur zon behaald. Indien de woonkamer

zich aan de oostzijde bevindt wordt de bezonningsduur niet beïnvloed. In de andere getoetste maanden, april en juni, wordt wel minimaal 2 uur zon behaald.

Het gebouw aan het Californiëplein betreft een nieuwe ontwikkeling, waardoor deze woningen is essentie niet te worden getoetst. Op de overige toetsingsdata heeft de schaduw van de geplande bebouwing geen wijziging van de beoordeling tot gevolg.

Conclusie

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect bezonning geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet zullen de bepalingen over omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving van de Erfgoedwet overgaan naar de Omgevingswet. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Planspecifiek

In het geldende bestemmingsplan hebben de gronden van het plangebied de bestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Een archeologisch onderzoek is verplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 30 cm -Mv. Deze grenzen worden met de beoogde ontwikkeling overschreden. Derhalve is er voor de planlocatie een archeologisch onderzoek uitgevoerd (Transect, d.d. 1 augustus 2023, zie Biilagen, bijlage 13).

Aan de hand van het veldonderzoek blijkt in het plangebied sprake te zijn van strandafzettingen, een dunne laag Wormerklei, veen en een antropogene ophooglaag. De strandafzettingen bestaat uit grofzandig, kalkrijk, schelphoudend zand waarvan de top op een diepte van 445-540 cm -Mv aangetroffen is. De bovenliggende kleilaag met een dikte van 15 tot 25 cm duidt op depositie onder natte omstandigheden, onder invloed van het estuarium van de Oer-IJ. De kleilaag vormt de overgang van een marien systeem naar een veenmoeras dat zich tussen en achter de strandwallen van Haarlem gevormd heeft. De kleiafzettingen vormen zich onder dagelijks tij in de strandvlakte, waarbij de aanwezigheid van de laag wijst op lage en natte omstandigheden. Bewoning heeft hiermee waarschijnlijk niet in het plangebied plaatsgevonden. Ook duidt het ontbreken van sporen van bodemvorming in de top van de strandafzettingen op een te nat milieu voor bewoning. Het veen betreft een rietveen aan de basis en bosveen in de top. Het veen is zeer sterk gecompacteerd wat waarschijnlijk het gevolg is van de bovenliggende ophooglaag. In het veen zijn op basis van kleurverschillen en compactheden geen veraarde veenniveaus geïdentificeerd. De zeer abrupte overgang van de top van het veen naar de bovenliggende ophooglaag suggereert dat de top van het veen afgetopt is. Deze constatering, en het gegeven dat eventuele archeologische resten in het veen gecompacteerd zijn, maakt dat de middelhoge verwachting op resten uit de periodes IJzertijd-Vroege Middeleeuwen naar laag kan worden bijgesteld.

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.10.2 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Ruimtelijke plannen zijn een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Planspecifiek

Haarlem is de vijfde monumentenstad van Nederland. Meerdere gebieden zijn aangewezen als beschermd stadsgezicht. Het plangebied beschikt niet over rijksmonumenten, provinciale monumenten of gemeentelijke monumenten. Ook is er geen sprake van andere cultuurhistorische waarde binnen het plangebied. Het beoogde initiatief is derhalve niet van negatieve invloed op cultuurhistorie. Gesteld kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Europees en nationaal niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21e eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het WB21 worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlakte- en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning.

Nationaal Water Programma

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Water Programma vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Waterschapsbeleid

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn:

- veiligheid tegen overstromingen;
- voldoende water;
- gezond water.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstvast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.

Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water.

Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties.

Aan de hand van het Waterbeheersplan werkt Rijnland aan zijn ambities. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Keur 2020 en uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is het hoogheemraadschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen);
- de bodem van kwelgevoelige gebieden.

Maar ook aan:

- onttrekken en lozen van grondwater;
- het aanbrengen van verhard oppervlak.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bijvoorbeeld op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (én een omgevingsvergunning bij de gemeente). In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

Indien de toename aan verharding minder bedraagt dan 500 m², dan geldt alleen de algemene zorgplicht. Indien de toename meer bedraagt (t/m 5.000 m²) is in de regels opgenomen dat het oppervlak van het ter compensatie aan te leggen water, minimaal 15% moet bedragen van het oppervlak van de toename aan verharding. Indien nieuwe compensatie moet worden gerealiseerd, moet deze voorafgaand aan het aanbrengen van de verharding zijn gerealiseerd, of gelijktijdig met het aanbrengen van de verharding worden gerealiseerd.

Riolering en afkoppelen

Voor zover de ruimtelijke onderbouwing nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met het hoogheemraadschap afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat het hoogheemraadschap uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze volgorde houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlopende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Gemeentelijk beleid

Het watersysteem van Haarlem heeft een tweeledige functie. Het zichtbare water vervult een belangrijke rol voor de kwaliteit en beleving van de openbare ruimte. Uitgangspunt in de Structuurvisie Openbare Ruimte is deze bijdrage verder te verbeteren. In het Integraal Waterplan 2004 (geactualiseerd in 2014) is een traject opgesteld om in 2050 een gezond, veilig en evenwichtig watersysteem te hebben in Haarlem, waarbij onderscheid is gemaakt in een lange termijn visie, een streefbeeld voor de middellange termijn en een uitvoeringsprogramma voor de korte termijn. De visie is een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond, toekomstbestendig watersysteem, met een hoge belevingswaarde en relevante gebruiks- en natuurfuncties. Dit betekent een watersysteem met voldoende berging om wateroverlast te voorkomen, een veilige inrichting en een goede waterkwaliteit. Het watersysteem kan zich goed herstellen na extreme perioden, maar ook na ongewenste lozingen. Het watersysteem is zodanig ingericht dat het gebiedseigen ecosysteem van het water- en oevermilieu zich duurzaam kan handhaven. Klimaatveranderingen worden opgevangen door een robuust systeem.

Met het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) beschikt de gemeente over een instrument om systematisch inzicht te krijgen in de te beheren en onderhouden rioleringsobjecten en de wijze waarop de gemeente invulling geeft aan de wettelijke (milieu)eisen. Door het opstellen van het GRP wordt het verbreed rioleringsbeleid inzichtelijk en toetsbaar. Het Verbreed Gemeentelijk Riolerings Plan (VGRP) is een beleidsmatig en strategisch plan waarin het verbreed rioleringsbeheer (inclusief grondwaterbeheer) en de visie op riolering (en grondwater) voor de langere termijn worden beschreven.

Planspecifiek

Watertoets

Voor de beoogde ontwikkeling is een watertoets ingevuld. Uit de watertoets blijkt dat er sprake is van een normale procedure.

Watercompensatie

Het hoogheemraadschap van Rijnland hanteert het beleid dat bij het toevoegen van 500 m² of meer aan verharding gecompenseerd moet worden met oppervlaktewater. In de huidige situatie is het plangebied vrijwel geheel verhard. Met de beoogde ontwikkeling wordt de bestaande bebouwing gesloopt en wordt het terrein heringericht. Er is met de beoogde ontwikkeling geen sprake van een toename in verharding. Derhalve is watercompensatie niet aan de orde.

Oppervlaktewater

Het plangebied betreft een deel van het winkelcentrum Schalkwijk. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Daarnaast wordt er met de beoogde ontwikkeling ook geen oppervlaktewater gerealiseerd.

Grondwater

Met het voorliggend plan worden geen activiteiten mogelijk gemaakt die een risico vormen voor de grond- en oppervlaktewaterwinning. Wel is de realisatie van een ondergrondse parkeergarage onderdeel van het plan. Voor ondergrondse bouwwerken dienen waterdichte materialen en constructies te worden gebruikt. Derhalve is voor de beoogde ontwikkeling een geohydrologische studie uitgevoerd (Mos Grondmechanica, d.d. 21 september 2023, zie Bijlagen, bijlage 18). Dit geohydrologische rapport betreft de analyse van barrièrewerking als gevolg van de aanleg van kelders onder de nieuwbouw van de woontorens.

Op basis van de berekeningen en een vergelijking met (kortjarige) lokale grondwaterstanden en beschikbare langjarige grondwaterstanden zijn de peilbuizen van het model aangepast. Vervolgens is de situatie doorgerekend waarbij de kelders van o.a. Dalphi als ondoorlatend element zijn toegevoegd, ook is de nieuwbouw ingevoerd als locatie waar geen aanvulling van de grondwaterstand optreedt (neerslagoverschot van nul). De berekening laat zien dat er buiten de kelderveranderingen optreden van minder dan 1 mm (circa 5 E-7 mm) verlaging en minder dan 1 mm verhoging (circa 1,5 E-7 mm). Er is sprake van een minimale barrièrewerking als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

Dat er nauwelijks barrièrewerking optreedt, komt onder andere doordat er nauwelijks verhang aanwezig is in het gekalibreerde model rond de projectlocatie (circa 1 à 2 cm verval per 100 m). Mogelijk dat dit in de praktijk hoger is. Echter zal ook bij een hoger verhang nauwelijks barrièrewerking optreden. Negatieve effecten op de omgeving ten gevolge van barrièrewerking worden niet verwacht.

Riolering en afkoppeling

Met de beoogde ontwikkeling wordt het hemelwater afgekoppeld en het vuilwater via het riool afgevoerd. Het hemelwater wordt afgekoppeld en indien mogelijk geïnfiltreerd in de bodem als afgevoerd op de nabijgelegen watergang.

Waterkering

Uit raadpleging van de legger van het Hoogheemraadschap van Rijnland blijkt dat het plangebied niet in of nabij de beschermingszone van een waterkering is gelegen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4.12 Verkeer en parkeren

4.12.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegstijgt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' deze kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Mobiliteitsbeleid Haarlem 2040

De Haarlemse gemeenteraad heeft op 23 september 2021 nieuw mobiliteitsbeleid vastgesteld. Hiermee wil Haarlem een aantrekkelijke, gezonde en goed bereikbare stad blijven, terwijl de stad groeit. Het mobiliteitsbeleid bepaalt richting tot 2030, met een doorkijk naar 2040. In het mobiliteitsbeleid worden kaders gegeven op hoofdlijnen en wordt de samenhang hiertussen en met ander (landelijk, regionaal en gemeentelijk) beleid duidelijk.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling betreft een deel van fase 2 van de herontwikkeling van Schalkstad. De planlocatie is gelegen in Centrum Schalkwijk. Voor de ontwikkeling van centrum Schalkwijk fase 2 is een mobiliteitsplan opgesteld waarin ook de verkeersafwikkeling van de beoogde ontwikkeling is opgenomen (Goudappel, d.d. 1 april 2023, zie Bijlagen, bijlage 14).

Door ontwikkeling Schalkwijk fase 2 verandert de hoeveelheid verkeer dat het gebied aantrekt. Veel oude functies verdwijnen, waarvoor nieuwe functies in de plaats komen. Daarnaast heeft de gemeente de Californiëbrug afgesloten voor gemotoriseerd verkeer. Voor de nieuwe hoeveelheid verkeer dat het gebied zal aantrekken wordt daarom uitgegaan van Centrum Schalkwijk fase 2, het huidige politiebureau en de huidige flat (deze twee laatste functies blijven bestaan).

Het verkeer dat naar de woontorens en de garages onder de woontorens rijdt, komt langs de rotonde Europaweg. Deze rotonde behoudt de huidige vormgeving maar zal in de toekomst een andere hoeveelheid verkeer gaan verwerken. Daarom wordt geanalyseerd welk effect Centrum Schalkwijk Fase 2 heeft op de rotonde en of deze vormgeving de toevoeging van verkeer nog veilig kan verwerken.

De hoeveelheid extra verkeer in de ochtend- en avondspits op de Europaweg noord en Europaweg zuid is minimaal. Op de Costa del Sol is de toename kleiner. Voor de afsluiting van de Californiëbrug bedroeg de verkeersintensiteit 3.400 motorvoertuigen per etmaal. In de planvariant na de afsluiting van de Californiëbrug bedroeg de verkeersintensiteit 1.550 motorvoertuigen per etmaal. Voor alle drie de takken van de rotonde geldt een afname van verkeer.

Voor de rotonde op de Europaweg is de mobiliteitstransitie in twee situaties doorgerekend, waarin is uitgegaan van een verlaging van het aantal verkeersbewegingen. In de referentiesituatie 2030 kan de rotonde het verkeer verwerken. In de plansituatie met mobiliteitstransitie is de verkeersdruk op de Europaweg lager. De verwachting is dat het verkeer op de rotonde op een acceptabele wijze verwerkt kan worden, waarbij de mobiliteitstransitie als randvoorwaardelijk wordt geacht. Het nabijgelegen kruispunt Europaweg – Aziëweg kan het verkeer in zowel de autonome variant als in de referentievariant niet voldoende verwerken. De cyclustijd ligt boven de maximale grenswaarde. De oversteek van de voetgangers heeft hier de meeste invloed op. Uit de analyses waarin zonder de voetgangers in de cyclus is gerekend, kan het kruispunt het verkeer in de referentievariant en planvariant goed verwerken.

De gemeente Haarlem is op dit moment aan het verkennen hoe de vormgeving van kruispunt Europaweg-Aziëweg aangepast zou kunnen worden.

4.12.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

Nota parkeernormen gemeente Haarlem 2022

De Nota parkeernormen vervangt de Beleidsregels parkeernormen 2015 (2e wijziging, vastgesteld op 31 januari 2019). Deze nota beschrijft het beleid van de gemeente Haarlem over hoe fiets- en autoparkeren in ruimtelijke ontwikkelingen moet worden opgelost.

Planspecifiek

Voor de beoogde ontwikkeling is een mobiliteitsplan opgesteld waarin ook de parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling is opgenomen (Goudappel, d.d. 1 april, zie Bijlagen, bijlage 14). Er is onderscheidt gemaakt tussen het parkeren voor bewoners en het parkeren voor bezoekers.

Autoparkeren bewoners

Voor de bewoners van de woningen dient parkeergelegenheid gerealiseerd te worden. In de onderstaande tabel zijn de functieprogramma's weergegeven.

aantallen	garage Lunee/Trebbe
benodigd parkeeraanbod incl. deelauto's eigen terrein	191
benodigd parkeeraanbod excl. deelauto's eigen terrein	182
inzet deelauto's eigen terrein	9
inzet deelauto's centrale plaats	8

Autoparkeren bewoners

De ontwikkelcombinaties Dalpha-Nardinc en Lunee/Trebbe organiseren het autoparkeren in een gezamenlijke parkeergarage. De totale parkeerbehoefte wordt dan ook in deze gezamenlijke garage opgelost. Voor de verdere berekeningen wordt hiervan uitgegaan. In de gezamenlijke parkeergarage zijn 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. Er ontstaat daarmee een tekort van twee parkeerplaatsen in de garage. Door niet de helft van de deelauto's op afstand te plaatsen, maar twee deelauto's extra op afstand, 7 op eigen terrein en 10 op afstand, kan in het benodigd aantal parkeerplaatsen in de parkeergarage worden voorzien.

Autoparkeren bezoekers en werknemers

Naast de bezoekers van de woningen hebben ook de bezoekers en werknemers van de overige functies een parkeerbehoefte. Ook deze parkeerplaatsen zijn voorzien buiten het plangebied van de ontwikkelaars. Naast woningen worden ook andere functies gerealiseerd.

In de huidige situatie zijn functies in het plangebied gelegen, waarbij bezoekers gebruik maken van de parkeerplaatsen in de omgeving. In principe zouden de bezoekers van de nieuwe functies ook gebruik moeten kunnen maken van deze parkeerplaatsen in de omgeving. Dit principe wordt salderen genoemd. De te salderen parkeerbehoefte gaat over alle parkeerplaatsen die in een centrale parkeervoorziening buiten het plangebied wordt opgevangen. Hierin is onderscheid gemaakt naar de parkeerbehoefte voor niet-woonfuncties (bezoekers en werknemers), bezoek aan woningen en deelauto's. De gemeente Haarlem heeft in haar plannen voor Centrum Schalkwijk opgenomen dat enkel de parkeerbehoefte van het commercieel programma gesaldeer kan worden. De parkeerbehoefte van bezoekers aan woningen moet aanvullend nog worden opgelost. Hiervoor is de zaterdagmiddag (het moment waarop het winkelcentrum de grootste parkeerbehoefte heeft) bepalend. In het mobiliteitsplan is voor de gezamenlijke ontwikkeling van Schalkwijk fase 2 (inclusief de ontwikkeling van Amres en Variant Vastgoed) de totale parkeerbehoefte berekend. Op zaterdagmiddag is de parkeerbehoefte van het commercieel programma 75 parkeerplaatsen. Deze kunnen worden gesaldeer. Voor bezoekers van woningen en deelauto's zijn aanvullend 84 (73 + 11) parkeerplaatsen benodigd. De gemeente en ontwikkelaars maken hier aanvullende afspraken over.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.13 Duurzaamheid en Klimaatadaptatie

Het Rijk sluit aan bij de Europese doelstelling om te komen tot een 20 % reductie van de CO₂-uitstoot in 2020 ten opzichte van 1990. In 2023 dient verder de bijdrage van duurzame energie 16 % van het totale energieverbruik te zijn. De gebouwde omgeving is goed voor 30 % van het totale energieverbruik in Nederland, heeft een groot besparingspotentieel en kan daardoor een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van de bovengenoemde doelstellingen, ook op de langere termijn.

Nederland in 2050 vrij van aardgas

Op 7 december 2016 is de energieagenda gepubliceerd door minister Kamp. De agenda schetst het beleid na 2023 dat moet leiden tot een vrijwel CO₂-neutrale economie in Nederland in 2050. De agenda beschrijft de overgang naar een gasloze maatschappij. Verwarming van huizen en kantoren zal worden overgenomen door duurzame energiebronnen en koken zal in de toekomst uitsluitend nog elektrisch gebeuren. De Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) schrijft voor dat nieuwbouw per 1 juli 2018 gasloos uitgevoerd dient te worden.

Energie (BENG)

De rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. Tot 31 december 2020 werd de energie-efficiëntie uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Hierbij werd gestreefd naar EPC = 0,0, waarbij een gebouw energieneutraal is. Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De eisen houden in dat nieuwe woningen (bijna) energieneutraal gebouwd moeten worden. De BENG kijkt naar de energie prestatie van een gebouw aan de hand van de drie energieprestatie-indicatoren:

1. de energiebehoefte indicator;
2. de primaire fossiele energie-indicator; en
3. het aandeel hernieuwbare energie.

Milieuprestatie Gebouwen (MPG)

De Milieuprestatie Gebouwen (MPG) is een belangrijke maatstaf voor de duurzaamheid van een gebouw en is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Het gaat hierbij om nieuwbouwwoningen en nieuwe kantoorgebouwen die groter zijn dan 100 m². Hoe lager de MPG, hoe duurzamer het materiaalgebruik.

Richtlijn Duurzaam Bouwen

De richtlijn duurzaam bouwen vertaalt het Haarlemse duurzaamheidsbeleid naar specifieke uitgangspunten op het projectniveau. Deze uitgangspunten worden onderverdeeld in vijf verschillende duurzaamheidsthema's: Energie en warmte, klimaatadaptatie, groen en ecologie, circulariteit en mobiliteit. Er wordt daarom in deze richtlijn onderscheid gemaakt in randvoorwaarden (eisen) en doeleinden (wensen). Bij elk project worden minstens de randvoorwaarden gerealiseerd.

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling worden er meerdere duurzaamheidsmaatregelen genomen. Minimaal dient er te worden voldaan aan de Haarlemse Richtlijn duurzaam bouwen. Onderstaand wordt ingegaan op de vier aspecten: energie & warmte, klimaatadaptatie, natuurinclusief bouwen en circulariteit.

Energie en warmte

Haarlem wil een duurzame, sociale en toekomstbestendige stad zijn. Om hieraan bij te dragen wil Haarlem in 2040 van het aardgas af. De gemeente maakt gebruik van de mogelijkheden die regelgeving biedt om energieneutraliteit bij de bouw te bevorderen. Het algemeen uitgangspunt is dat energieverbruik zo veel mogelijk wordt gereduceerd en dat de resterende vraag zo duurzaam mogelijk moet worden ingevuld. Aan de zuidzijde van Fase 2, onder de weg van de Costa Del Sol straat komt een tracé voor een warmtenet.

Klimaatadaptatie

Centrum Schalkwijk Fase 2 wordt klimaatbestendig ingericht. Minder verharding en meer groen maken het gebied weerbaar tegen een veranderend klimaat. Groene daken en gevels dragen bij aan een schonere lucht, brengen verkoeling en helpen om de overlast van extreem weer (regen, hitte) op te vangen. Overtollig hemelwater mag niet worden afgevoerd via het gemengd riool maar moet worden afgekoppeld.

Natuurinclusief bouwen

Een gezonde en toekomstbestendige verdichte stad is een stad met veel groen en water. Haarlem zet in op het behouden en versterken van de kwantiteit en kwaliteit van natuur en groen in de stad. Groen is essentieel voor een klimaatbestendige en duurzame leefomgeving. Groen verbetert het milieu, zorgt voor een rijke biodiversiteit, vermindert luchtvervuiling, zorgt voor waterberging, dempt geluidshinder en verkoelt in warme periodes. Daarnaast heeft het een positief effect op de gezondheid en sociale verbindingen van mensen.

Circulariteit

Haarlem wil stappen zetten in de richting van een circulaire economie. De doelstelling is dat Haarlem per 2040 circulair is. Gebouwen zijn bij uitstek objecten waar veel winst te behalen. Op twee manieren kan circulair gebouwd worden. Ten eerste door de toepassing van gebruikte materialen in nieuwe gebouwen en ten tweede door bij het ontwerp van nieuwbouw rekening te houden met hergebruik van het gebouw en diens materialen. De bestaande stad is tenslotte de grondstoffenmijn van de toekomst.

Conclusie

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de richtlijn duurzaam bouwen.

4.14 Windhinder

Op het gebied van hoogbouw zijn geen duidelijk richtlijnen. De gemeente Haarlem heeft zelf, in verband met de toename in hoogbouwinitiatieven binnen de stad, richtlijnen opgesteld voor hoogbouw in het rapport 'Hoogbouwprincipes, kansen voor hoogbouw in Haarlem'. Hoogbouw wordt omschreven als een gebouw met meer dan 10 bouwlagen (30 meter). Een plan dat voorziet in hoogbouw dient in lijn te zijn met de notitie.

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling worden meerdere torens gerealiseerd die hoger zijn dan 30 meter. Derhalve is er voor de locatie een windklimaatonderzoek opgesteld op basis van het beleid Hoogbouwprincipes (Peutz, d.d. 18 juli 2021, [Bijlagen](#), bijlage 15). Hierop aanvullend is een windhinderonderzoek gedaan met de bebouwing van fase 3 (Peutz, d.d. 8 november 2022, [Bijlagen](#), bijlage 16) en een aanvullende analyse zonder bomen (Peutz, [Bijlagen](#), bijlage 17).

Voor de opzet van het onderzoek en de beoordeling van het windklimaat is uitgegaan van de Nederlandse norm NEN 8100:2006 Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving. Uit de resultaten van het onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- In de geplande situatie is rondom de geplande nieuwbouw overwegend een goed windklimaat te verwachten. Rond de 75 meter hoge toren en aan de oostzijde van de 31 meter hoge toren is sprake van een matig windklimaat. Het gevaarcriterium wordt niet overschreden.
- Voor het plaatsen van gebouwentrees dient gestreefd te worden naar een hinderkans van lager dan 5%, hetgeen overeenkomt met een beoordeling goed voor het criterium slenteren. Indien een gebouwentree wordt geplaatst op een positie waar een hogere hinderkans is vastgesteld dienen lokale windafschermende maatregelen te worden toegepast, zoals schermen of het verdiepen van de entree in de gevel.

Uit het aanvullende onderzoek met betrekking tot fase 3 blijkt dat fase 3 weinig invloed heeft op het windklimaat rond fase 2, behalve rond bouwdeel H. Hier is een verplaatsing van de locatie van windhinder vastgesteld. Langs de gevel van fase 3 ten noorden van bouwdeel H is lokaal sprake van een slecht windklimaat voor slenteren, waardoor deze gevel op voorhand niet geschikt is voor windgevoelige functies.

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect windhinder geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Onder andere naar aanleiding van een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sublid 2 en 3 van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, dient onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van de vergunning. In principe dient bij deze vergunningverlening tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. De vaststelling van zo'n plan kan achterwege blijven indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, Wro niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De gemeentelijke kosten voor het in behandeling nemen van de aanvraag kunnen op basis van de legesverordening verhaald worden op de aanvrager.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de aanvraag en verlening van een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing stelt artikel 3.10 van de Wabo dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit houdt in dat het ontwerpbesluit conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd wordt. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen (artikel 3.12 lid 5 Wabo). Alleen diegene die daarvan gebruikmaakt kan in beroep gaan. De Wabo voegt hier aan toe dat het ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit op grond van de Wabo of het Besluit omgevingsrecht in bepaalde specifieke gevallen aan specifiek personen of instanties wordt gestuurd.

Participatie

De participatie met belanghebbenden vindt parallel aan de ruimtelijke procedure plaats.