

Gemeente Haarlem, besluit omgevingsvergunning verleend, Toekanweg 7 te Haarlem, zaaknummer 2022-05849, het realiseren van 823 appartementen, parkeerplaatsen en commerciële functies, verzonden 15-02-2024

Burgemeester en wethouders van Haarlem maken bekend dat zij, met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder 1, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, hebben besloten een omgevingsvergunning met het identificatienummer NL.IMRO.0392.OV9120026-va01 te verlenen voor het bovenstaande project.

Project

De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op de activiteit bouwen, de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, de activiteit uitweg en de activiteit kappen.

Besluit vaststelling hogere waarden te Haarlem

Daarnaast maken burgemeester en wethouders bekend dat zij op grond van de artikelen 82, 83 en 110a van de Wet geluidshinder en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht hebben besloten om over te gaan tot vaststelling van hogere waarden dan de in de Wet geluidshinder genoemde voorkeursgrenswaarden voor de geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen. Dit betreft de gevels van woningen aan de Europaweg en aan de Schipholweg.

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

Ter inzage

De omgevingsvergunning en de bijbehorende relevante stukken liggen vanaf 20 februari 2024 tot en met 2 april 2024 ter inzage.

U kunt de omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken digitaal inzien op www.mijnpublicaties.nl. Daarnaast kunt u de stukken opvragen via bedrijven-omgeving@haarlem.nl. Als u meer informatie nodig heeft, kunt u bellen naar telefoonnummer 14 023.

Bent u hiertoe niet in staat, dan kunt u de omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken uitsluitend op afspraak komen inzien. Dit kan van maandag tot en met vrijdag tussen 11.00 en 16.00 uur en op donderdag tussen 11.00 en 20.00 uur in de publiekshal in de Raakspoort, Zijlvest 39, 2011 VB te Haarlem (hoek Zijlvest/Raaks). U kunt een afspraak maken via de website www.haarlem.nl of telefoonnummer 14

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

Beroep

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

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

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

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

Crisis- en herstelwet

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

Onderwerp Toekanweg 7: ontwerp-verklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van 823 woningen, commerciële ruimten en 218 parkeerplaatsen	
Nummer	2023/1236335
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Wonen en woningbouw
Afdeling	VTH
Auteur	Heusden-Verhoef, A.F. van
Telefoonnummer	023-5113770
Email	a.v.heusden@haarlem.nl
Kernboodschap	Er is een aanvraag ingediend voor het realiseren van 823 woningen, 5000 m² commerciële ruimten en 218 parkeerplaatsen aan Toekanweg 7. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan. Het gemeentebestuur kan daarom alleen medewerking verlenen aan de aanvraag als het bereid is om af te wijken van het bestemmingsplan. Hiervoor is een ontwerp-omgevingsvergunning van het college en een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist. Het bouwplan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en met de beleidsdoelen van het gemeentebestuur. Er wordt een bijdrage geleverd aan de toename van het aantal woningen, waaronder een toename van het aantal sociale woningen en middeldure woningen. Het gemeentebestuur is daarom bereid de procedure tot vergunningverlening te starten en daartoe de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen ter inzage te leggen. Daarnaast is het gemeentebestuur bereid de coördinatieregeling toe te passen, zodat de procedures voor de ontwerp-omgevingsvergunning en het besluit hogere waarden gelijktijdig worden doorlopen.
Behandelveorstel voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	Stedenbouwkundig Programma van Eisen knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid vaststellen (2021/0266076), vastgesteld in de raadsvergadering van de gemeenteraad van 1 juli 2021 Vaststellen Anterieure Overeenkomst Schonenvaert (Toekanweg 7) (20220779593), vastgesteld in de collegevergadering van 12 juli 2022

	Allonge bij Anterieure Overeenkomst Schonenvaert (Toekanweg 7) (20230170381), vastgesteld in de collegevergadering van 21 april 2023 Ambitiedocument en gebiedsconvenant Knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid (20220666850), vastgesteld in de collegevergadering van 28 juni 2022 Raadsstuk Vaststellen startnotitie Toekanweg 7 (2019/806983) inclusief motie 22.1 'Grens Huurtoeslag' vastgesteld in de raadsvergadering van 19 december 2019
Besluit College d.d. 12 september 2023	1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast. 2. Het college besluit voorts: - de coördinatieregeling van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het besluit tot het vaststellen van hogere waarden voor onderstaand project; - de ontwerp-omgevingsvergunning voor het realiseren van 823 woningen, 5000 m2 commerciële ruimten en 218 parkeerplaatsen aan Toekanweg 7 ter inzage te leggen indien nadat de gemeenteraad hiervoor een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven; - in te stemmen met de goede ruimtelijke onderbouwing en deze aan de ontwerp-omgevingsvergunning te verbinden; - op grond van de Wet geluidhinder hogere waarden vast te stellen voor de geluidsbelasting op de woningen vanwege het wegverkeer en daartoe een ontwerp-besluit ter inzage te leggen; - het hoofd en de teammanagers van de afdeling VTH te mandateren om de omgevingsvergunning na afloop van de inzagetermijn te verlenen indien er geen zienswijzen zijn ingediend. de secretaris, de burgemeester,



Besluit Raad d.d. ...1.9 OKT 2023 (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van een ontwerp-omgevingsvergunning voor het realiseren van 823 woningen, 5000 m ² commerciële ruimten en 218 parkeerplaatsen aan de Toekanweg 7. de griffier, de voorzitter,
---	--

1. Inleiding

Er is een aanvraag ingediend voor het realiseren van 823 woningen, 5000 m² commerciële ruimten en 218 parkeerplaatsen aan Toekanweg 7. Op deze locatie stond voorheen een kantoorgebouw van Rijkswaterstaat. In de nieuwbouw worden 280 huurwoningen (35 %) in de sociale sector, 374 huurwoningen (45%) in de middeldure sector en 169 huurwoningen in de vrije sector gebouwd. De parkeerplekken worden in een gebouwde parkeervoorziening gerealiseerd.

Bij het bouwplan met de naam Schonenvaert is sprake van een "community concept". Dit is een concept dat in Nederland vaker wordt toegepast, maar nog niet eerder in deze vorm in Haarlem is gerealiseerd. De woningen zijn compact en richten zich met name op 1- en 2-persoonshuishoudens in de leeftijdscategorie tot circa 35 jaar. Er komen gemeenschappelijke voorzieningen voor de bewoners zoals een lounge, werkruimte, fitness en een wasserette. Daarnaast komen er gedeelde buitenruimtes in de vorm van een groot dakterras en een omvangrijke binnentuin.

Voor de commerciële ruimten ligt de focus op een flex-werkconcept en aanverwante voorzieningen. Daarbij zal in het bijzonder ook ruimte worden geboden aan betaalbare, kleine werkruimtes voor start-ups en scale-ups. Het is ook mogelijk om horeca te realiseren. Deze horeca richt zich op de bewoners en de bezoekers van de plint en niet als zelfstandige horecavoorziening.

De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan. Het gemeentebestuur kan daarom alleen medewerking verlenen aan de aanvraag als het bereid is om af te wijken van het bestemmingsplan. Hiervoor is een ontwerp-omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders en een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist.

Het bouwplan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en met de beleidsdoelen van het gemeentebestuur. Er wordt een bijdrage geleverd aan de toename van het aantal woningen, waaronder een toename van het aantal sociale woningen en middeldure woningen. Het

gemeentebestuur is daarom bereid de procedure tot vergunningverlening te starten en daartoe de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen ter inzage te leggen. Daarnaast is het gemeentebestuur bereid de coördinatieregeling toe te passen, zodat de procedures voor de ontwerp-omgevingsvergunning en het besluit hogere waarden gelijktijdig worden doorlopen.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van een ontwerp-omgevingsvergunning voor het realiseren van 823 woningen, 5000 m2 commerciële ruimten en 218 parkeerplaatsen aan Toekanweg 7.

3. Beoogd resultaat

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van 823 woningen, 5000m2 commerciële ruimten en 218 parkeerplaatsen aan Toekanweg 7, waarbij de procedures voor de omgevingsvergunning en het besluit hogere waarden gelijktijdig worden doorlopen.

4. Argumenten

1. Het bouwplan berust op een goede ruimtelijke onderbouwing

De aanvrager heeft een ruimtelijke onderbouwing ingediend, waarin op alle ruimtelijk relevante aspecten wordt ingegaan. Deze nota is als bijlage bij deze nota gevoegd en zal onderdeel uitmaken van de ontwerp-omgevingsvergunning.

De ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de eisen die de wet hieraan stelt. Uit deze onderbouwing blijkt dat het bouwplan goed inpasbaar is in de omgeving en dat aan de eisen van een goede ruimtelijke onderbouwing wordt voldaan.

2. Het bouwplan past binnen een goede ruimtelijke ordening

De gemeenteraad heeft op 1 juli 2021 een Stedenbouwkundig Programma van Eisen Haarlem Nieuw Zuid vastgesteld voor Haarlem Zuid. Dit SPvE geldt onder meer als toetsingskader voor deze locatie. Als wordt voldaan aan het SPvE, wordt naar het oordeel van het gemeentebestuur ook voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Het plan komt niet volledig overeen met het SPvE, doordat de marktomstandigheden na de vaststelling zijn gewijzigd. Het woonprogramma is daarom aangepast, evenals het aantal parkeerplaatsen. Op het parkeren zal onder 3 verder worden ingegaan. Omdat wordt afgeweken van het SPvE is instemming van de gemeenteraad met het aangepaste plan vereist.

Ten aanzien van het woonprogramma overweegt het gemeentebestuur het volgende. Om het realiseren van woningbouw op deze locatie haalbaar te laten zijn, is het woonprogramma gewijzigd.



Oorspronkelijk werd uitgegaan van 696 appartementen, waarvan 40 % sociale huur, 40 % middenhuur en 20 % overig. Het aangepaste bouwplan gaat uit van 823 appartementen. Hiervoor is een allonge vastgesteld bij de anterieure overeenkomst voor Schonenvaert. Daarbij is afgesproken dat de verdeling van 40/40/20 voor de oorspronkelijke 696 woningen gelijk blijft. Om het project haalbaar te maken, komen er 127 woningen bij, waarvoor een aangepaste differentiatie wordt toegepast van 0/75/25. Het bouwplan is hiermee in overeenstemming.

Het nu voorliggende bouwplan voorziet in 280 sociale huurwoningen, 183 huurwoningen in de laag middeldure sector en 191 huurwoningen in de hoog middeldure sector. Daarmee voldoet het bouwplan aan de minimaal in de allonge opgenomen voorgeschreven aantallen sociale, middelduur laag en middelduur hoog huurwoningen.

De bijbehorende commerciële voorzieningen zijn voorzieningen die passen binnen het SPvE, passen binnen het concept (kleinschalige werkruimtes en soortgelijke voorzieningen) en passen binnen de omgeving. Volledigheidshalve zal aan de vergunning de voorwaarde worden verbonden dat zelfstandige horeca op deze locatie niet is toegestaan. Eventuele horecavoorzieningen dienen zich volledig te richten op de bewoners en hun bezoekers en op de gebruikers van de commerciële functies.

Voor het overige verwijzen wij naar hetgeen in de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen met betrekking tot onder andere duurzaamheid, groen en natuur. Zoals hieruit blijkt, is het plan in overeenstemming met het gemeentelijk beleid en passend binnen de gemeentelijke ambities, zodat ook op deze onderdelen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

3. Voor het bouwplan is een maatwerk-oplossing voor het parkeren gekozen. Deze past binnen het mobiliteitsbeleid van het gemeentebestuur

Het bouwplan is direct naast de toekomstige OV-hub gesitueerd. Daarmee zijn de centrumvoorzieningen goed bereikbaar met het OV, evenals de regiogemeenten en de grotere steden. Verder is de locatie goed ontsloten middels fietspaden en zijn dagelijkse voorzieningen op fietsafstand bereikbaar. Daarnaast is de locatie nu al met het OV en de fiets goed bereikbaar voor bezoekers en dit zal met de komst van de OV-hub alleen maar verder verbeteren.

Daarmee leent deze locatie zich goed voor een mobiliteitsconcept, waarbij wordt ingezet op het beperken van eigen autobezit, vormen van deelmobiliteit en het gebruik van fietsen en openbaar vervoer. Het stimuleren van autogebruik door grote aantallen parkeerplaatsen te realiseren en daarmee extra verkeer aan te trekken, is op deze locatie niet nodig en niet wenselijk.

In het bouwplan wordt voorzien in een parkeergarage met minimaal 218 autoparkeerplaatsen. Een gedeelte daarvan wordt exclusief toegewezen aan deelauto's, die onderdeel zijn van het plan. De eigenaar sluit een contract af voor 27 (elektrische) deelauto's. De overige parkeerplaatsen zijn

beschikbaar voor alle bewoners en bezoekers van het gebied. Er komen, behalve de specifiek voor deelauto's aangewezen plekken, geen exclusieve parkeerplekken.

Daarnaast is in het bouwplan voorzien in ruimte voor fietsparkeren. Voor het merendeel van de woningen worden gemeenschappelijke fietsenbergingen gerealiseerd, welke voldoen aan de daaraan gestelde eisen. Deze zijn alleen toegankelijk voor de bewoners. Daarnaast zal voor de grotere woningen worden voorzien in bergruimte met ruimte voor fietsen. Voor de bezoekers zijn 266 parkeerplaatsen in het plan opgenomen, welke openbaar toegankelijk zullen zijn. Verder zal worden voorzien in ruimte voor scootmobiel.

Het gemeentebestuur is van mening dat het plan hiermee voorziet in een voldoende parkeerplaatsen en op een verantwoorde wijze deelmobiliteit, fietsgebruik en het gebruik van het openbaar vervoer stimuleert. Er is sprake van een mobiliteitsconcept dat past bij de doelgroep en past bij de ambities van de stad. Om te zorgen dat er geen overloop naar andere gebieden kan plaatsvinden, zal wel de voorwaarde aan de vergunning worden verbonden dat de bewoners en bezoekers geen rechten zullen krijgen op parkeervergunningen (hoe dan ook genaamd) en op bezoekersregelingen. Dit omdat er plannen bestaan om gereguleerd parkeren in te voeren in dit gebied. Voorkomen dient te worden dat de bewoners en bezoekers van dit complex dan in aanmerking komen voor parkeerrechten.

4. Vaststellen hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) moet bij een ruimtelijke ontwikkeling worden getoetst aan de geluidsnormen, zodat er sprake is van een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat. Hiervoor zijn in de Wgh voorkeurswaarden opgenomen. Deze voorkeurswaarden mogen worden overschreden als het niet mogelijk is om de geluidsbelasting verder te verlagen. Wel is er een maximale geluidsbelasting welke niet mag worden overschreden.

Op deze locatie is sprake van geluidbelasting vanwege de Schipholweg en de Europaweg. Deze belasting bedraagt ten hoogste 62 dB, na aftrek van 5 dB conform artikel 110g Wgh. Daarmee wordt de voorkeurswaarde van 48 dB overschreden. De geluidsbelasting blijft echter onder de maximale waarde van 63 dB.

De geluidsbelasting kan niet verder worden verlaagd. In het bouwplan is voorzien in maatregelen om de gevolgen van het geluid voor de toekomstige bewoners van de zogeheten geluidsbelaste woningen te beperken. Deze woningen worden uitgevoerd met een DucoWall om het doel van het doel van een geluidluwe gevel te waarborgen. De buitenruimten van de betrokken woningen worden uitgevoerd met een akoestisch gesloten borstwering. Buitenruimten aan de oostzijde krijgen een verdiepingshoog scherm aan de noordzijde van het balkon. Verder zal de binnenwaarde van de woningen voldoen aan de regels uit het Bouwbesluit. Daarmee zijn toereikende maatregelen genomen om een goed- een leefklimaat voor de toekomstige bewoners te waarborgen. Het college is



dan ook bereid hogere waarden vast te stellen. De procedure tot vaststelling van deze hogere waarden wordt gelijktijdig met de ruimtelijke procedure gevoerd.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Er zijn zorgen vanuit de omgeving over het bouwplan

Het naastgelegen hotel heeft zorgen over het bouwplan en met name de invloed daarvan op de eigen bedrijfsvoering. Het gemeentebestuur heeft begrip voor deze zorgen en is hierover ook nog in gesprek met het hotel. Tegelijkertijd is het gemeentebestuur van mening dat met de nu voorliggende aanvraag een plan is ontwikkeld dat goed past op deze locatie, zodat er op dit moment voldoende basis is om de procedure te vervolgen.

Het is mogelijk dat het hotel de eigen parkeervoorziening zo zal moeten inrichten, dat de bewoners en bezoekers van het nieuwbouwcomplex hier geen gebruik van kunnen maken. Dit is niet ongebruikelijk en is naar het oordeel van het gemeentebestuur niet onoverkomelijk.

De voorgestelde functies verdragen zich goed met een hotelbestemming. Het bouwplan richt zich voor wat betreft de commerciële functies op een andere doelgroep dan het hotel. Het is daarbij mogelijk dat de functies elkaar soms raken, maar daarbij zal sprake zijn van functies die elkaar aanvullen. De kleinschalige commerciële functies in de plint kunnen bijvoorbeeld bij behoefte aan grote ruimtes voor bijeenkomsten gebruik maken van de grote vergaderfaciliteiten in het hotel. De levendigheid en de aantrekkelijkheid van het gebied nemen bovendien toe. Het gebied, dat nu als enigszins geïsoleerd kan worden ervaren, wordt meer dan nu een integraal onderdeel van de stad.

Indien het hotel of anderen zich desondanks niet kunnen vinden in het bouwplan, kunnen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen en de ontwerp-omgevingsvergunning. Als dit het geval is, vindt een heroverweging plaats door het college en door de gemeenteraad. Er volgt dan nadere besluitvorming over de ingediende zienswijzen.

Als er geen zienswijzen worden ingediend, is geen definitieve verklaring van bezwaar van de gemeenteraad vereist. In dat geval zal de omgevingsvergunning in mandaat door het hoofd en/of de teammanagers van de afdeling VTH worden verleend.

6. Uitvoering

De ontwerp-verklaring van geen bedenkingen, de ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerp-besluit tot vaststelling van de hogere waarden worden ter visie gelegd. Iedereen wordt hier via een kennisgeving in het elektronisch Gemeenteblad van Haarlem over geïnformeerd. Tijdens de termijn van de terinzagelegging kan iedereen een zienswijze indienen. Eventuele zienswijzen zullen bij het nemen van het definitieve besluit worden betrokken.

Binnen het Haarlems Ruimtelijk Planproces bevindt het plan zich in de voorbereidingsfase:



Met het ter visie leggen van de ontwerp-omgevingsvergunning wordt een belangrijke stap gezet richting de afronding van het planproces en de daadwerkelijke start van de bouw. Start bouw is voorzien in het tweede kwartaal van 2024.

7. Bijlagen

De volgende bijlage is bijgevoegd:
Ruimtelijke onderbouwing

Datum 15 februari 2024
Ons kenmerk 2022-05849
Bijlage(n) 1. Procedureel;
2. Voorschriften;
3. Overwegingen;
4. Stukken behorende bij dit besluit

Onderwerp: Omgevingsvergunning uitgebreide procedure

Burgemeester en wethouders hebben op 18 maart 2023 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 823 appartementen, commerciële functies op de locatie kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie Q, nummer 1582 en gedeeltelijk kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie Q, nummer 30191 (Toekanweg 7, project "Schonenvaert"). Dit betreft een wijziging ten opzichte van een op 29 juli 2022 ingediende aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van 696 woningen, parkeergarage en commerciële functies. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2022-05849.

De aanvraag betreft het realiseren van een appartementengebouw met 823 woningen, 218 parkeerplaatsen waarvan 87 dubbelparkeerplaatsen en 5000 m2 bvo commerciële ruimte met een maximale bouwhoogte van 53 meter en het kappen van 43 bomen ten behoeve van het project.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.12 en 2.18, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), besloten de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de voorschriften, overwegingen en de bij dit besluit behorende stukken als bedoeld in respectievelijk bijlage 2, 3 en 4, deel uitmaken van dit besluit. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (verder te noemen de **activiteit bouwen**);
- het bouwen en/of gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit (verder te noemen de **activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**);
- het maken en hebben of het veranderen van een uitweg of het veranderen van het gebruik van een uitweg (verder te noemen **activiteit uitweg**);
- het vellen of doen vellen van een houtopstand (verder te noemen de **activiteit kappen**);

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

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo om af te wijken van de artikelen 5, 10 en 11 van de regels van het bestemmingsplan “Schalkwijk-Midden”;
- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1 Wabo om af te wijken van artikel 3.2.1 van de voorschriften van het bestemmingsplan ‘Parapluplan Parkeernormen Haarlem 2018’ met gebruikmaking van artikel 3.2.4 van de voorschriften van hetzelfde plan.

Nog in te dienen gegevens

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

- Constructieve (detail-) berekeningen en tekeningen (zie ook onder voorschriften);
- Bouwveiligheidsplan conform artikel 8.7 Bouwbesluit;
- De in de bebouwing opgenomen nest- en verblijfvoorzieningen voor gebouw bewonende vogelsoorten (huismus en gierzwaluw) en voor vleermuizen;
- Bescheiden ontwerp brandmeldpaneel;

Beroepsmogelijkheid en inwerkingtreding

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

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

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

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

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

Diegene die beroep heeft ingesteld kan bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een verzoek om voorlopige voorziening indienen. Een verzoek om voorlopige voorziening dat binnen de beroepstermijn is ingediend schort de werking van het besluit op tot dat



op het verzoek is beslist. Voor de behandeling van zowel een beroepschrift als een verzoek om een voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd. Voor nadere informatie over deze procedure(s) kunt u zich wenden tot de Raad van State (telefoon 070 - 426 44 26)

Crisis- en herstelwet

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

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

W. Stoeckart
Afdelingsmanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving

voor deze,

Teammanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving



BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 18 maart 2023 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen. Dit betreft een wijziging ten opzichte van een op 29 juli 2022 ingekomen aanvraag.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het realiseren van een gebouw met 823 appartementen, 218 parkeerplaatsen en 5000 m2 bvo commerciële ruimte.

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

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

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

Bevoegd gezag

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

Volledigheid

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

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

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op volledigheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om de ontbrekende gegevens aan te vullen. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen.



Vervallen voorschriften

Tijdens de ter inzagelegging heeft een nadere beoordeling met betrekking tot de bescherming van archeologische waarden plaatsgevonden. Ten opzichte van het ontwerpbesluit is een aantal voorschriften met betrekking tot archeologie komen te vervallen, daar deze niet noodzakelijk worden geacht.

Het vervallen van deze voorschriften heeft geen gevolgen voor de belangen van derden. Hiervoor hoeft het plan niet opnieuw ter inzage te worden gelegd.

Zienswijzen

Van vrijdag 3 november 2023 tot en met donderdag 14 december 2023 heeft de aanvraag, de ontwerpbeschiikking en de bijbehorende stukken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Binnen de gestelde termijn zijn geen zienswijze ontvangen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig conform 3.30 Wro en conform de Coördinatieverordening Haarlem (2020/512694 d.d. 26 september 2019 en het bepaalde in paragraaf 3.3 Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is getoetst aan voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10, voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12, voor de activiteit uitweg en vellen van een houtopstand aan artikel 2.18 van de Wabo. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Bor en de Mor.

Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb)

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

De gemeenteraad heeft op 19 oktober 2023 een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend, is volgens het besluit van de gemeenteraad van 13 oktober 2011 geen definitieve verklaring van geen bedenkingen vereist.

**Wet geluidhinder en hogere waarde wegverkeer**

Vaststelling hogere waarden van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege het wegverkeer vast te stellen voor de gevels van het plan tot maximaal 62 dB.

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

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



BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit 'bouwen'

- De houder van de vergunning moet ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden, de gemeente Haarlem schriftelijk in kennis stellen, van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden (artikel 1.25, lid 1 van het Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (vth@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer;
- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten digitaal of op papier op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven (artikel 1.23 van het Bouwbesluit 2012);
- Het bouwen, alsmede het bouwlawaai, moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit;
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, indien de werkzaamheden niet gereed gemeld zijn (artikel 1.25, lid 3 van het Bouwbesluit 2012);
- De houder van de vergunning moet de gemeente Haarlem ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden schriftelijk in kennis stellen van de beëindiging van de werkzaamheden (artikel 1.25, lid 2 van het Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (vth@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer;
- De bouwwerkzaamheden mogen pas beginnen als de afdeling Data, Informatie en Analyse van de gemeente Haarlem de bebouwingsgrenzen op het bouwterrein heeft uitgezet (artikel 1.24 van het Bouwbesluit 2012). Hiervoor moet u ten minste veertien dagen voor start bouw een verzoek indienen bij de afdeling Data, Informatie en Analyse, e-mail: dia@haarlem.nl, telefoonnummer 14 023;
- Indien bij de bodemverstoringe werkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is hij volgens de Erfgoedwet (artikel 5.10) verplicht dit direct te melden bij Onze Minister. De melding dient te gebeuren bij het Team Erfgoed/vakgroep Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl).
- Met de uitvoering van werkzaamheden waar aanvullende constructietekeningen en/of -berekeningen aan ten grondslag liggen mag niet worden begonnen voordat de medewerker constructie van Team Advies & Ondersteuning, afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben. De vergunninghouder dient hiertoe ten



minste drie weken voor de aanvang van de desbetreffende constructiewerkzaamheden (detail) berekeningen en tekeningen aan te leveren bij de medewerker constructie;

- definitieve statische berekening, gewichts- en stabiliteitsberekening, op uitvoerings- en detailniveau;
 - rapport bouwveiligheidsplan (conform artikel 8.7 Bouwbesluit);
 - definitieve berekeningen en tekeningen bouwput;
 - definitieve statische berekening, sterkteberekening staal- en betonconstructies, op details- en uitvoeringsniveau;
 - definitieve geotechnische gegevens, sonderingen en funderingsadvies;
 - definitieve berekening palen;
 - definitieve tekening palenplan, op details- en uitvoeringsniveau;
 - definitieve wapeningsberekeningen- en tekeningen fundatie, op details- en uitvoeringsniveau;
 - definitieve tekeningen overzicht constructie, plattegronden, funderingsplan en doorsneden, inclusief principe details en aansluitingen;
 - definitieve constructieberekeningen- en tekeningen van in het werk gestort beton, op details- en uitvoeringsniveau;
 - definitieve constructieberekeningen en tekeningen prefab wanden en vloeren van de derden, op details- en uitvoeringsniveau;
 - alle overige constructieberekeningen- en tekeningen van derden, op details- en uitvoeringsniveau.
 - De vergunninghouder of degene die de activiteit uitvoert, moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek tonen aan de daartoe bevoegde ambtenaren.
- Indien grond van de locatie wordt afgevoerd en elders wordt hergebruikt, moet hierbij worden voldaan aan de regels van het Besluit bodemkwaliteit.
 - Indien bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen - anders dan beschreven in de bodemonderzoekenrapporten - moet de vergunninghouder dit direct melden bij het meldpunt Bodem van de gemeente Haarlem op 14 023 of meldpuntbodem@haarlem.nl ;
 - Vanwege de verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis, dient een ontheffing van de Wet Natuurbescherming verkregen te zijn vóór de aanvang van de werkzaamheden.
 - In verband met de aanwezigheid van algemene broedvogels binnen het plangebied, dienen de werkzaamheden die mogelijk van invloed zijn op broedgevallen (werkzaamheden aan water, struweel, riet en/of bomen) buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt globaal van maart tot en met augustus. Ook buiten deze periode is het mogelijk dat vogels tot broeden komen. In het algemeen geldt dat er tijdens de werkzaamheden geen broedende vogels mogen worden verstoord. Het is aan te raden voor de start van de werkzaamheden een



schouw naar de aanwezigheid van broedende vogels uit te laten voeren door een deskundige. Indien er sprake is van bezette nesten van broedvogels, dient met de werkzaamheden die van invloed zijn op het broedgeval gewacht te worden tot alle jonge vogels zijn uitgevlogen en het nest niet meer in gebruik is.

- Ook op het dak van het pand kunnen broedende vogels aanwezig zijn (bijvoorbeeld meeuwen). Indien de sloopwerkzaamheden niet buiten broedseizoen kunnen worden uitgevoerd, dienen verstoringsmiddelen ingezet te worden vanaf ruim vóór aanvang van het broedseizoen, om te voorkomen dat vogels tot broeden komen op het dak van het te slopen pand.
- Daarnaast geldt de zorgplicht. Dieren mogen door de werkzaamheden niet (opzettelijk) worden verstoord. Kleine zoogdieren en amfibieën dienen tijdens de werkzaamheden de gelegenheid te krijgen om te vluchten. Wanneer het water gedempt wordt, dient dit naar één zijde te gebeuren, zodat vissen en andere waterdieren met het water weg kunnen komen. Tijdens de werkzaamheden aangetroffen dieren die niet zelf in staat zijn zich te verplaatsen dienen naar nabij geschikt leefgebied verplaatst te worden. Het verplaatsen van dieren is gebonden aan ontheffingen en dient door een ecologisch bureau te worden uitgevoerd.
- Ecologisch onderzoek kent een wettelijke geldigheidsduur van drie jaar. Indien deze termijn verstreken is voor de uitvoering van de werkzaamheden, is het noodzakelijk dat er opnieuw een onderzoek plaatsvindt voordat de werkzaamheden doorgang kunnen vinden.
- Daarnaast dienen in de bebouwing nest- en verblijfvoorzieningen opgenomen te worden voor gebouwbewonende vogelsoorten (huismus en gierzwaluw) en voor vleermuizen.
- Brandmeldpaneel en Sprinklermeldpaneel (Brandweerpaneel). Zoals beschreven in het PvE op blad 14 van 37 en in het UPD op blad 16 van 25 moet er een geografisch meldpaneel voor de brandweer geplaatst worden. Dit geografische paneel moet een combinatie zijn van het kenbaar maken van de brandalarmen en de sprinkleralarmen, waarbij de begane grond de belangrijkste is vanwege de parkeergarage. Het betreffende paneel moet een plaats krijgen in een entreehal van het gebouw; bij voorkeur in entreehal-A. Het ontwerp van het brandweerpaneel moet ter goedkeuring aangeboden worden, minimaal. De vergunninghouder dient hiertoe ten minste drie weken voor geplande opening aan te leveren ter goedkeuring.

Voorschriften activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

- Er bestaat voor de binnen dit project bevindende adressen geen recht op (bewoners)parkeervergunning en geen recht op een bezoekersregeling, hoe ook genaamd, voor nu en in de toekomst. Er bestaat ook geen recht op een bewoners- abonnement tegen gereduceerd tarief in een parkeergarage.
- De eigenaar dient middels een kettingbeding toekomstige eigenaren te informeren over bovenstaande voorwaarde. De huidige en de toekomstige eigenaren dienen daarnaast hun huurders tijdig, dus voorafgaand aan het aangaan van de huurovereenkomst te informeren over bovenstaande voorwaarde.



- De vergunning heeft mede betrekking op het realiseren van ondersteunende horeca ten behoeve van degenen die binnen het complex wonen en/of werken en hun bezoekers. De vergunning heeft daarmee geen betrekking op een zelfstandige horecavoorziening met een eigen entree, die mede is gericht op andere bezoekers. Het is daarom op basis van deze vergunning niet toegestaan om hier een zelfstandige horecavoorziening te realiseren met een eigen entree. De horeca dient zich uitsluitend te richten op de in de ruimtelijke onderbouwing genoemde doelgroepen en mag niet worden voorzien van een eigen entree.
- Een supermarkt is niet toegestaan. Kleinschalige detailhandel is toegestaan tot een totale oppervlakte van 750 m², waarbij de units niet groter mogen zijn dan 400 m².

Voorschriften activiteit 'kappen'

Ter compensatie van de te kappen bomen dient een herplant plaats te vinden in de vorm van 86 nieuwe bomen waarvan:

- 18 bomen van de 1e grootte (grote boom, waarvan de boomhoogte bij het eindbeeld meer dan 15 meter is), in de plantmaat 18-20, soort conform ontwerp/bomenlijst en herplant op dezelfde locatie of in nabijheid daarvan.
- 36 bomen van de 2e grootte (middel grote boom, waarvan de boomhoogte bij het eindbeeld tussen de 10 en 15 meter is), in de plantmaat minimaal 14-16, soort conform ontwerp/bomenlijst en herplant op dezelfde locatie of in nabijheid daarvan.
- 32 bomen van de 3e grootte (kleine boom, waarvan de boomhoogte bij het eindbeeld tussen de 6 en 10 meter is), in de plantmaat minimaal 12-14, soort conform ontwerp/bomenlijst en herplant op dezelfde locatie of in nabijheid daarvan.

Mededelingen:

- Voor het natuurdak geldt het advies om een volledig inheemse beplanting toe te passen. Momenteel worden de soorten *Allium roseum* en *Anthemis tinctoria* als voorbeeld genoemd om toe te passen. Dit betreffen geen inheemse soorten. *Achillea millefolium* betreft wel een inheemse soort.
- In het beplantingsplan van de vaste planten zijn de soorten *Matteuccia struthiopteris*, *Persicaria amplexicaulis* en *Houttuynia cordata* onterecht als inheems aangemerkt. Geadviseerd wordt om deze soorten aan te passen aan inheemse soorten om de ambitie (om het beplantingsplan te vullen met inheemse soorten) te behalen.
- De inrichting van de openbare buitenruimte dient te geschieden in overleg en na goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders van Haarlem. De vergunning geeft geen recht tot het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare buitenruimte en/of op grond van derden.
- Als aangegeven in artikel 8.3, derde lid van het Bouwbesluit 2012 kan het bevoegd gezag ontheffing verlenen van het eerste en tweede lid. Onverkort het gestelde in de ontheffing, wordt bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden gebruik gemaakt van de best



beschikbare stille technieken. Het kan dus zo zijn dat u geen ontheffing krijgt voor bepaalde werkzaamheden. Bijvoorbeeld voor het heien of voor het vlinderen. Het is belangrijk om zo vroeg mogelijk te bekijken of er een ontheffing of meerdere ontheffingen nodig zijn zodat u in een vroeg stadium nog de bouwwijze kan aanpassen of voorstellen kan doen die de geluidsniveau doen beperken naar omringende geluidgevoelige objecten.

- Voor de werkzaamheden is een watervergunning van het college van Hoogheemraadschap van Rijnland nodig voordat de bouwwerkzaamheden kunnen starten.
- Volledige melding voorgenomen sloopwerkzaamheden als bedoeld in artikel 1.26 Bouwbesluit 2012 voor het slopen en/of asbest verwijderen (Wanneer u een melding niet of niet volledig indient kan dat gevolgen hebben.);
- Volledige melding brandveilig gebruik als bedoeld in artikel 1.18 Bouwbesluit 2012 (Wanneer u een melding niet of niet volledig indient kan dat gevolgen hebben).



BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit 'bouwen'

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

Toetsing

Bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waar de bestemmingsplannen 'Schalkwijk-Midden', 'Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018', 'Reparatieplan B Haarlem 2019' en 'Reparatieplan C Haarlem 2020' gelden.

bestemmingsplan 'Schalkwijk-Midden'

De activiteit vindt plaats in een gebied waar gedeeltelijk bestemmingsplan 'Schalkwijk-Midden' en gedeeltelijk bestemmingsplan 'Europawijk' geldt en daarnaast de bestemmingsplannen 'Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018', 'Reparatieplan B Haarlem 2019' en 'Reparatieplan C Haarlem 2020' gelden.

bestemmingsplan 'Schalkwijk-Midden'

Het project is gelegen op gronden met de enkelbestemmingen 'Gemengd- 5', 'Verkeer', 'Water' alsmede met de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 4'. De maximale toegestane bouwhoogte bedraagt 11 tot 24 meter.

Het project is in strijd met de bestemming 'Gemengd-5', omdat woningen niet zijn toegestaan. Het project is daarnaast in strijd omdat niet binnen de bouwvlakken wordt gebouwd en alle toegestane bouwhoogten overschreden worden.

bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018'

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken geldt dat in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein voor parkeer- of stallingsgelegenheid en laad- en losmogelijkheden overeenkomstig de 'Beleidsregels parkeernormen 2015'.

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



Overige bestemmingsplannen

Het project is niet in strijd met de overige bestemmingsplannen.

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

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

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

Welstand

Het project is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, deze heeft de aanvraag getoetst aan de welstandscriteria zoals neergelegd in de Nota Ruimtelijke kwaliteit en aan de criteria uit het Stedenbouwkundig Plan van Eisen.

Het advies van de commissie luidt als volgt: *"Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor een appartementencomplex met commerciële ruimtes in de plint. Sinds de vorige behandeling zijn onder andere de volgende wijzigingen doorgevoerd in het Definitief ontwerp:*

- *Het aantal parkeerplaatsen is gehalveerd, waardoor de binnentuin is verlaagd. Het fietsparkeren is zoveel mogelijk geconcentreerd op de begane grond met op drie plekken daglichttoetreding. Bewoners krijgen een persoonlijke fietsparkeerplek toegewezen.*
- *Door het verlagen van de binnentuin is het aantal woningen toegenomen van 695 naar 823 woningen.*
- *De begane grond wordt 0,5 m hoger. In de plint zijn vijf woon-werk woningen geïntroduceerd.*
- *Enkele ondergeschikte gevelwijzigingen, waaronder het verwijderen of verschuiven van balkons aan het binnenhof. De balkons aan de oostzijde zijn van glas geworden.*
- *Het aantal collectieve dakterrassen is teruggebracht van vier naar twee op bouwdeel A en D.*



- *De footprint van het gebouw is gelijk gebleven, evenals de materialen en kleurstelling.*

Bevindingen

De commissie heeft waardering voor de uitgebreide documentatie en zorgvuldige uitwerking van de aanpassingen. Ook is zij positief over het prefab bouwsysteem met zogeheten 'soft spots', die in de toekomst eventueel alsnog doorgebroken kunnen worden om twee woningen samen te voegen. De commissie adviseert nog om een privacy scherm mee te ontwerpen voor de doorgaande balkons, bijvoorbeeld met een print waar je net doorheen kunt kijken in plaats van mat glas. Verder vraagt zij zich nog wel af of het aantal dakterrassen voldoende is voor het toegenomen aantal bewoners, maar realiseert zij zich dat de twee dakterrassen aanvullend zijn op de daktuin aan het binnenhof.

De commissie adviseert akkoord te gaan met de aanvraag."

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

Bouwbesluit

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

Bouwverordening

Op basis van de aanwezige bodemonderzoeksrapportages is geconcludeerd dat er ter plaatse van de bouwwerken geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Uitgestelde inwerkingtreding (artikel 6.2c, eerste lid, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) is daarom niet aan de orde. De activiteit voldoet aan de voorschriften uit de Bouwverordening Haarlem 2020.

Conclusie

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



Activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo, niet voldoet aan de in artikel 2.12 van de Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Strijdigheden

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

Toetsing

Buitenplanse afwijkingsmogelijkheid

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

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

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, zijn er ten aanzien van de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Activiteit 'kappen'

De omgevingsvergunning voor de activiteit kappen moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.2, lid 1, onder g van de Wabo niet voldoet aan de voorschriften uit de Bomenverordening Haarlem. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Toetsing

De activiteit kappen is voorgelegd aan de afdeling Beheer en Beleid Openbare Ruimte en is getoetst aan de voorschriften uit de Bomenverordening Haarlem. Samengevat luidt het advies als volgt: De aanvraag betreft het kappen van 43 bomen binnen- en buiten de erfgrans van het perceel aan de Toekanweg 7 in Haarlem.

De bomen moeten worden gekapt in verband met een nieuw te realiseren wooncomplex.



De meeste bomen staan binnen de contouren van het toekomstige complex waardoor behoud onmogelijk is. Daarnaast staan diverse bomen dichtbij het nieuw te bouwen complex en/of in een afgraving of ophoging. Dit heeft een negatieve invloed op de conditie en stabiliteit.

Gelet op het brede economisch/maatschappelijk belang van dit project, kan worden ingestemd dat de bomen worden vervangen.

Op dezelfde locatie of in nabijheid daarvan worden 86 nieuwe bomen herplant. De afdeling Beheer en Beleid Openbare Ruimte kan zich in dit herplantvoorstel vinden.

Advies:

Gezien de bovenstaande bevindingen heeft de afdeling Beheer en Beleid Openbare Ruimte geen bezwaar tegen de voorgenomen kap van 43 bomen.

Conclusie

De aangevraagde activiteit is niet in strijd met de voorschriften uit de Bomenverordening Haarlem. Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het vellen of doen vellen van een houtopstand zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit kappen geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren en kan de omgevingsvergunning op deze gronden worden verleend.

In deze beschikking zijn voor de activiteit kappen voorschriften opgenomen.

Activiteit 'uitweg'

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

Toetsing

Het betreft een verplaatsing van een bestaande inrit. Er zijn geen weigeringsgronden.

Conclusie

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



BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

0_GRO_V3_Ruimtelijke_Onderbouwing, ingekomen 13 april 2023
0_B-01_Bijlage 1_V3_Stedenbouwkundig_Plan_VAE, ingekomen 5 april 2023
0_B-02_V2_bijlage 2_- _HER_2023_hoogbouweffectrapportage, ingekomen 31 maart 2023
0_B-03_bijlage 3-_archeologisch_bureauonderzoek, ingekomen 31 maart 2023
0_B-04_bijlage 4_- _archeologisch_veldonderzoek, ingekomen 31 maart 2023
0_B-05_V2_bijlage 5_- _bezonningstudie, ingekomen 31 maart 2023
0_B-06_V2_bijlage 6_- _bodemonderzoek, ingekomen 31 maart 2023
0_B-07_bijlage 7_- _externe_veiligheid_2023, ingekomen 31 maart 2023
0_B-08_bijlage 8_onderzoek omgevingsgeluid
0_B-09_bijlage 9_- _advies_hogere_waarden_2023
0_B-10_bijlage 10_- _bomeneffectanalyse, ingekomen 31 maart 2023
0_B-11_V2_bijlage 11_- _quickscan_ecologie, ingekomen 31 maart 2023
0_B-12_bijlage 12_- _nader_onderzoek_vleermuizen, ingekomen 31 maart 2023
0_B-13_bijlage 13_stikstofberekening, ingekomen 31 maart 2023
0_B-14_V3_Mobiliteitsplan, ingekomen 15 juni 2023
0_B-15_bijlage 15_- _memo_watercompensatie_2023, ingekomen 31 maart 2023
0_B-16_V2_bijlage 16_- _windhinderonderzoek, ingekomen 31 maart 2023
0_B-17_bijlage 17_- _aanmeldnotitie_m_e_r, ingekomen 31 maart 2023
0_B-18_Onderzoek_Schonenvaert_en_Hotel_Peutz; ingekomen 8 augustus 2023;
0_B-19_Onderzoek_Schonenvaert_en_Hotel_Wolf_Dikken, ingekomen 8 augustus
0_B-20_bijlage 20 V2_Waterberging_daken_memo_2_0
0_Besluit MER geanonimiseerd
0_AO-00_H_OZ_V8_plattegrond Begane_grond, ingekomen 17 augustus 2023
0_AO-01_C_V2_OZ_plattegrond Eerste_verdieping, ingekomen 18 maart 2023
0_AO-02_D_V5_OZ_plattegrond Tweede_verdieping, ingekomen 12 juli 2023
0_AO-03_D_V5_OZ_plattegrond Derde_verdieping, ingekomen 12 juli 2023
0_AO-04_D_V5_OZ_plattegrond Vierde_verdieping, ingekomen 12 juli 2023
0_AO-05_D_V5_OZ_plattegrond Vijfde_verdieping, ingekomen 12 juli 2023
0_AO-06_D_V5_OZ_plattegrond Zesde_verdieping, ingekomen 12 juli 2023
0_AO-07_C_V2_OZ_plattegrond Zevende_verdieping, ingekomen 18 maart 2023
0_AO-08_D_V5_OZ_plattegrond Achtste_verdieping, ingekomen 12 juli 2023
0_AO-09_C_V2_OZ_plattegrond Negende_verdieping, ingekomen 18 maart 2023
0_AO-10_C_V2_OZ_plattegrond Tiende_verdieping, ingekomen 18 maart 2023
0_AO-11_C_V2_OZ_plattegrond Elfde_verdieping, ingekomen 18 maart 2023
0_AO-12_C_V2_OZ_plattegrond Twaalfde_verdieping, ingekomen 18 maart 2023
0_AO-13_C_V2_OZ_plattegrond Dertiende_verdieping, ingekomen 18 maart 2023



0_AO-14_C_V2_OZ_plattegrond Veertiende_verdieping, ingekomen 18 maart 2023
0_AO-15_B_V2_OZ_plattegrond Vijftiende_verdieping, ingekomen 18 maart 2023
0_AO-16_B_V2_OZ_Dak_hoogste_punt, ingekomen 18 maart 2023
0_AO-09-01_DET_V2_Principedetails_Exterieur, ingekomen 18 maart 2023
0_AO-101_B_V2_Gevelaanzicht_straatzijde_010203-_west, ingekomen 23 maart 2023
0_AO-102_B_V2_Gevelaanzicht_straatzijde_-_0405 noord, ingekomen 18 maart 2023
0_AO-103_C_V3_OZ_Gevelaanzichten 06 07 straatzijde_OOST_ZUID, ingekomen 16 juni 2023
0_AO_104_B_gevelaanzicht_binnenhof 08 09-_noord_en_west, ingekomen 18 maart 2023
0_AO-105_A_V2_Gevelaanzicht_binnenhof 1011_-_zuid, ingekomen 18 maart 2023
0_AO-106_A_gevelaanzicht_binnenhof_1213-_oost_en_noord, ingekomen 18 maart 2023
0_AO-201_B_V2_OZ_Dwarsdoorsnede, ingekomen 18 maart 2023
0_AO-202_C_V3_OZ_Langdoorsnede, ingekomen 15 juni 2023
0_AO-24-01_V2_Principe_trap_en_hekwerk, ingekomen 18 maart 2023
0_AO-24-02_Principe_trap_en_hekwerk_commercieel, ingekomen 18 maart 2023
0_AO-90-00_V2_Situatie_bestaand, ingekomen 18 maart 2023
0_AO-90-01_C_V4_-_Situatietekening_OZ nieuw, ingekomen 17 augustus 2023
0_AO-BBS-GF_V2_Overzicht_gebruiksfuncties, ingekomen 18 maart 2023
0_AO-EXT_V2_Afwerkstaat_exterieur, ingekomen 18 maart 2023
0_AO-INT_V2_Afwerkstaat_interieur, ingekomen 18 maart 2023
0_AO-XL_V2_Stramienplan, ingekomen 18 maart 2023
0_T_AO_V2_OZ_Documentenlijst
0_AO_BBS-TG_V2_Overzicht_toegankelijkheid, ingekomen 18 maart 2023
0_AO_BBS-VR_V2_Overzicht_verblijfsruimtes, ingekomen 18 maart 2023
0_AO_Gelijkwaardigheid_externe_bergingen, ingekomen 18 maart 2023
0_AO_V2_Commerciele_ruimtes_-_VVO, ingekomen 18 maart 2023
0_AO_V2_Gebruiks_Oppervlakte_-_GO, ingekomen 18 maart 2023
0_AO_V2_Meetstaat_per_laag_-_BVO, ingekomen 18 maart 2023
0_AO_V2_Meetstaat_per_programma_-_BVO, ingekomen 18 maart 2023
0_AO-00-cb_Begane_grond_-_collectieve_bergingen, ingekomen 18 maart 2023
0_AO-01-01_V2_Gevelfragment_01, ingekomen 18 maart 2023
0_AO-01-02_V2_Gevelfragment_02, ingekomen 18 maart 2023
0_AO-01-03_V2_Gevelfragment_03, ingekomen 18 maart 2023
0_AO-01-04_A_V2_Gevelfragment_04, ingekomen 18 maart 2023
0_AO-01-05_A_V2_Gevelfragment_05, ingekomen 18 maart 2023
0_AO-01-06_V3_OZ_Gevelfragment_06, ingekomen 16 juni 2023
0_AO-01-07_A_V2_Gevelfragment_07, ingekomen 18 maart 2023
0_AO-03-30_V2_Overzicht_standdaard_woningtypes, ingekomen 18 maart 2023
0_AO-03-40_V2_Overzicht_afwijkende_woningtypes, ingekomen 18 maart 2023



0_90-PLG-0--1_B_V3_W_Fundering_kelder, ingekomen 12 juli 2023
0_90-PLG-0-00_C_V4_W_Begane_grond, ingekomen 17 augustus 2023
0_90-PLG-0-01_B_V3_W_Eerste_verdieping, ingekomen 12 juli 2023
0_90-PLG-0-02_B_V3_W_Tweede_verdieping, ingekomen 12 juli 2023
0_90-PLG-0-03_B_V3_W_Derde_verdieping, ingekomen 12 juli 2023
0_90-PLG-0-04_B_V3_W_Vierde_verdieping, ingekomen 12 juli 2023
0_90-PLG-0-05_B_V3_W_Vijfde_verdieping, ingekomen 12 juli 2023
0_90-PLG-0-06_B_V3_W_Zesde_verdieping, ingekomen 12 juli 2023
0_90-PLG-0-07_B_V3_W_Zevende_verdieping, ingekomen 12 juli 2023
0_90-PLG-0-08_B_V3_W_Achtste_verdieping, ingekomen 12 juli 2023
0_90-PLG-0-09_B_V3_W_Negende_verdieping, ingekomen 12 juli 2023
0_90-PLG-0-10_B_V3_W_Tiende_verdieping, ingekomen 12 juli 2023
0_90-PLG-0-11_B_V3_W_Elfde_Verdieping, ingekomen 12 juli 2023
0_90-PLG-0-12_B_V3_W_Twaalfde_verdieping, ingekomen 12 juli 2023
0_90-PLG-0-13_B_V3_W_Dertiende_verdieping, ingekomen 12 juli 2023
0_90-PLG-0-14_B_V3_W_Veertiende_verdieping, ingekomen 12 juli 2023
0_90-PLG-0-15_B_V3_W_Vijftiende_verdieping, ingekomen 12 juli 2023
0_90-PLG-0-90-14_V3_Verdunningsfactor, ingekomen 12 juli 2023
0_T_REN_V2_Renvooi, ingekomen 18 maart 2023
0_T-701_V3_principe_geveldetails_heddes, ingekomen 12 juli 2023
0_T-702_V3_principe_details koppelingen_ws vloeren, wanden_heddes, ingekomen 12 juli 2023
0_V2_2-kamer_appartement_type_A, ingekomen 18 maart 2023
0_V2_2-kamer_appartement_type_B, ingekomen 18 maart 2023
0_V2_2-kamer_appartement_type_C, ingekomen 18 maart 2023
0_V2_2-kamer_appartement_type_D, ingekomen 18 maart 2023
0_V2_2-kamer_appartement_type_E, ingekomen 18 maart 2023
0_V2_2-kamer_appartement_type_F, ingekomen 18 maart 2023
0_V2_2-kamer_appartement_type_U, ingekomen 18 maart 2023
0_V2_3-kamer_appartement_type_A1, ingekomen 18 maart 2023
0_V2_3-kamer_appartement_type_A2, ingekomen 18 maart 2023
0_V2_3-kamer_appartement_type_B1, ingekomen 18 maart 2023
0_V2_3-kamer_appartement_type_B2, ingekomen 18 maart 2023
0_V2_3-kamer_appartement_type_B3, ingekomen 18 maart 2023
0_V2_3-kamer_appartement_type_B4, ingekomen 18 maart 2023
0_V2_3-kamer_appartement_type_B5, ingekomen 18 maart 2023
0_V2_3-kamer_appartement_type_B6, ingekomen 18 maart 2023
0_V2_3-kamer_appartement_type_C, ingekomen 18 maart 2023



0_V2_3-kamer_appartement_type_D, ingekomen 18 maart 2023
0_V2_Algemene_Documentenlijst_OA
0_V2_Bouwdelen_doorsnedes, ingekomen 18 maart 2023
0_V2_Bouwdelen_plattegrond, ingekomen 18 maart 2023
0_V2_Bruto_Vloer_Oppervlak_-_BVO, ingekomen 18 maart 2023
0_V2_Studio_type_A, ingekomen 18 maart 2023
0_V2_Studio_type_B, ingekomen 18 maart 2023
0_V2_Studio_type_C, ingekomen 18 maart 2023
0_V2_Studio_type_D, ingekomen 18 maart 2023
0_V2_Studio_type_E, ingekomen 18 maart 2023
0_V2_Studio_type_F, ingekomen 18 maart 2023
0_V2_Woon-werk_woning_type_A, ingekomen 18 maart 2023.pdf
0_V2_Woon-werk_woning_type_B, ingekomen 18 maart 2023.pdf
0_V2_Woon-werk_woning_type_C, ingekomen 18 maart 2023.pdf
0_R_BENG_V3_Voorlopige_Energielabels, ingekomen 12 juli 2023
0_R_V2_GPR_beargumentatie_woningen, ingekomen 18 maart 2023
0_R_V2_Toilet_berekening, ingekomen 18 maart 2023
0_R-01_V2_Bouwrijp_memo_1_0, ingekomen 18 maart 2023
0_R-01-BB_V2_Toets_en_advies_Bouwbesluit, ingekomen 18 maart 2023
0_R-02_V2_Bouwfaserings_2_0, ingekomen 18 maart 2023
0_R-02_V2_Technische_omschrijving_DO, ingekomen 18 maart 2023
0_R-03_V2_BLVC_plan_3_2, ingekomen 18 maart 2023
0_CB-00_V2_VR_DO_uitgangspuntennotitie, ingekomen 18 maart 2023
0_CB-01_VR_Gewichts_en_stabiliteitsberekening, ingekomen 18 maart 2023
0_CB-02_V2_PBT_constructief_Uitgangspuntendocument, ingekomen 18 maart 2023
0_CB-03_Gewichts_en_stabiliteitsberekeningen, ingekomen 18 maart 2023
0_CR-01_V2_VR_Wapeningshoeveelheden, ingekomen 18 maart 2023
0_CT_DET_V2_VR_Detailboekje, ingekomen 18 maart 2023
0_CT_DOC_V2_VR_Documentenlijst, ingekomen 18 maart 2023
0_CT_DRS-01_V2_VR_Doorsnedes, ingekomen 18 maart 2023
0_CT_P_V2_VR_Palenplan, ingekomen 18 maart 2023
0_CT-00_V2_VR_Begane_grond, ingekomen 18 maart 2023
0_CT-01_V2_VR_Eerste_verdieping, ingekomen 18 maart 2023
0_CT-02_V2_VR_Tweede_verdieping, ingekomen 18 maart 2023
0_CT-03_V2_VR_Derde_verdieping, ingekomen 18 maart 2023
0_CT-04_V2_VR_Vierde_verdieping, ingekomen 18 maart 2023
0_CT-05_V2_VR_Vijfde_verdieping, ingekomen 18 maart 2023
0_CT-07_V2_VR_Zevende_verdieping, ingekomen 18 maart 2023



0_CT-08_V2_VR_Achtste_verdieping, ingekomen 18 maart 2023
0_CT-09_V2_VR_Negende_verdieping, ingekomen 18 maart 2023
0_CT-10_V2_VR_Tiende_verdieping, ingekomen 18 maart 2023
0_CT-11_V2_VR_Elfde_verdieping, ingekomen 18 maart 2023
0_CT-12_V2_VR_Twaalfde_verdieping, ingekomen 18 maart 2023
0_CT-13_V2_VR_Dertiende_verdieping, ingekomen 18 maart 2023
0_CT-14_V2_VR_Veertiende_verdieping, ingekomen 18 maart 2023
0_CT-15_V2_VR_Vijftiende_verdieping, ingekomen 18 maart 2023
0_BR_-UPD_vs_2.1_Schonenvaert_Haarlem_incl_bijlage, ingekomen 17 augustus 2023
0_BR_Beoordeling_UPD_v2.1_Sprinkler_10-08-2023, ingekomen 17 augustus 2023
0_BR-00_AO-00-Begane_grond-Detectiezone, ingekomen 17 augustus 2023
0_BR-01_AO-01-Eerste_verdieping-Detectiezone, ingekomen 17 augustus 2023.
0_BR-02_AO-02-Tweede_verdieping-Detectiezone, ingekomen 17 augustus 2023
0_BR-03_AO-03-Derde_verdieping-Detectiezone, ingekomen 17 augustus 2023
0_BR-04_AO-04-Vierde_verdieping-Detectiezone, ingekomen 17 augustus 2023
0_BR-05_AO-05-Vijfde_verdieping-Detectiezone, ingekomen 17 augustus 2023
0_BR-06_AO-06-Zesde_verdieping-Detectiezone, ingekomen 17 augustus 2023
0_BR-07_AO-07-Zevende_verdieping-Detectiezone, ingekomen 17 augustus 2023
0_BR-08_AO-08-Achtste_verdieping-Detectiezone, ingekomen 17 augustus 2023
0_BR-09_AO-09-Negende_verdieping-Detectiezone, ingekomen 17 augustus 2023
0_BR-10_AO-10-Tiende_verdieping-Detectiezone, ingekomen 17 augustus 2023
0_BR-11_AO-11-Elfde_verdieping-Detectiezone, ingekomen 17 augustus 2023
0_BR-12_AO-12-Twaalfde_verdieping-Detectiezone, ingekomen 17 augustus 2023
0_BR-13_AO-13-Dertiende_verdieping-Detectiezone, ingekomen 17 augustus 2023
0_BR_AO-14-Veertiende_verdieping-Detectiezone, ingekomen 17 augustus 2023
0_BR_AO-15-Vijftiende_verdieping-Detectiezone, ingekomen 17 augustus 2023
0_concept_PvE_20230014_Schonevaert_Haarlem1.1, ingekomen 17 augustus 2023
0_L_V2_Boomsoorten_lijsjt_NIEUW, ingekomen 18 maart 2023
0_L-000_V2_BO_Documentenlijst, ingekomen 18 maart 2023
0_L-101_V2_Plankaart_buitenruimte_maaiveld, ingekomen 18 maart 2023
0_L-102_Plankaart_buitenruimte_1e_verdieping, ingekomen 18 maart 2023
0_L-107_V2_Plankaart_buitenruimte_daktuin, ingekomen 18 maart 2023
0_L-108_Plankaart_buitenruimte_bouwdeel_A-D, ingekomen 18 maart 2023
0_L-201_V2_Profiel_langsdoorsneden, ingekomen 18 maart 2023
0_L-202_V2_Doorsneden_maaiveld_waterplein, ingekomen 18 maart 2023
0_L-203_V2_Doorsneden_maaiveld_oever, ingekomen 18 maart 2023
0_L-204_V2_Doorsnede_daktuin_D, ingekomen 18 maart 2023
0_L-204_V2_Doorsneden_1e_verdieping, ingekomen 18 maart 2023



0_L-205_V2_Doorsnede_daktuin_A, ingekomen 18 maart 2023
0_L-301_V2_Waterkaart, ingekomen 18 maart 2023
0_L-302_V2_Bomencompensatie_binnen_erf, ingekomen 18 maart 2023
0_L-303_V2_Bomencompensatie_buiten_erf, ingekomen 18 maart 2023
0_L-304_V2_Boomsoorten, ingekomen 18 maart 2023
0_L-305_V2_Principe_verlichtingsplan, ingekomen 18 maart 2023
0_L-306_V2_Opstelplaatsen, ingekomen 18 maart 2023
0_L-308_V2_Bezoekers_fietsnietjes, ingekomen 18 maart 2023.
0_L-309_V2_Collectieve_ruimte_op_het_dek, ingekomen 18 maart 2023
0_L-310_V2_Peilplan_met_principe_gewicht, ingekomen 18 maart 2023.
0_L-311_V2_Doorwortelbaarheid_per_boom, ingekomen 18 maart 2023
0_L-401_V2_Detail_dakterras_gevel_overgang, ingekomen 18 maart 2023
0_L-402_V2_Detail_dakterras_natuurdak, ingekomen 18 maart 2023
0_L-403_V2_Detail_dakterras_lage_beplanting, ingekomen 18 maart 2023
0_L-404_V2_Detail_dakterras_hoogte_beplanting, ingekomen 18 maart 2023
0_L-405_V2_Detail_dakterras_klimplanten, ingekomen 18 maart 2023
0_L-407_V2_Detail_dakterras_buitenkeuken, ingekomen 18 maart 2023
0_L-408_V2_Detail_dakterras_meubilair, ingekomen 18 maart 2023
0_R_BOOM_V3_Duurzaamheidsstudie juni 2023, ingekomen 15 juni 2023.pdf
0_R_BENG_V3_Voorlopige_Energielabels, ingekomen 12 juli 2023
0_R_V2_GPR_beargumentatie_woningen, ingekomen 18 maart 2023
0_R_V2_Toilet_berekening, ingekomen 18 maart 2023
0_R-01_V2_Bouwrijp_memo_1_0, ingekomen 18 maart 2023
0_R-01-BB_V2_Toets_en_advies_Bouwbesluit, ingekomen 18 maart 2023
0_R-02_V2_Bouwfaserings_2_0, ingekomen 18 maart 2023
0_R-02_V2_Technische_omschrijving_DO, ingekomen 18 maart 2023
0_R-03_V2_BLVC_plan_3_2, ingekomen 18 maart 2023



Vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem,

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

Overwegende:

- dat wij een omgevingsvergunning verlenen zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het bouwen van 823 woningen aan Toekanweg 7 te Haarlem;
- dat de bouw van 823 woningen past binnen de door ons voorgestane ruimtelijke en functionele ontwikkelingen van het gebied;
- dat de 823 woningen zijn gelegen nabij de Europaweg en de Schipholweg;
- dat artikel 82, tweede lid, van de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) in samenhang met artikel 3.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh) regelt dat voor geluidgevoelige gebouwen de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de gevel vanwege wegverkeerslawaaï (de zgn. voorkeursgrenswaarde), 48 dB bedraagt;
- dat wij ingevolge artikel 85, lid 1 Wgh in samenhang met artikel 3.2 Bgh een hogere waarde dan de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in art. 82, tweede lid, Wgh in samenhang met artikel 3.2 Bgh kunnen vaststellen, mits deze hogere waarde in stedelijke gebied niet meer dan 63 dB en in buitenstedelijk gebied niet meer dan 53 dB bedraagt;
- dat uit de ruimtelijke onderbouwing van Mees Ruimte & Milieu van 13 april 2023 met het kenmerk 20148.01 en het bijbehorende Onderzoek omgevingsgeluid van Wolf + Dikken van 2 september 2022, laatst gewijzigd op 3 maart 2023 met kenmerk R820087aaA1 volgt dat de voorkeursgrenswaarden voor de geluidsbelasting op de gevels van de te bouwen woningen aan de Europaweg en de Schipholweg worden overschreden;
- dat die overschrijdingen evenwel de toegestane hogere waarde van 53 dB in buitenstedelijk gebied en 63 dB in stedelijk gebied vanwege het wegverkeerslawaaï niet te boven gaan;
- dat het treffen van maatregelen in het overdrachtsgebied - het gebied tussen de geluidsbron en de gevels van de woningen - op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard stuit;
- dat gezien het voorgaande de noodzaak bestaat tot vaststelling van hogere waarden voor de ter plaatse ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting op gevels van de geluidgevoelige gebouwen;



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

Hebben besloten:

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

- voor de gevels van de 416 woningen aan de Schipholweg *maximaal* optredende geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Schipholweg op 62 dB;
- voor de gevels van de 354 woningen aan de Europaweg *maximaal* optredende geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Europaweg op 60 dB.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Haarlem,

namens het college,

mr. H.H.T. de Boer

Afdelingsmanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving