

Omgevingsvergunning

“Entree Haarlem - W3 W4”

Ruimtelijke Onderbouwing

Planstatus: ontwerp

Datum: 2017-05-23

Plan identificatie: NL.IMRO.0392.EntreeW3W4-0001

Auteur: Remco Houtkamp

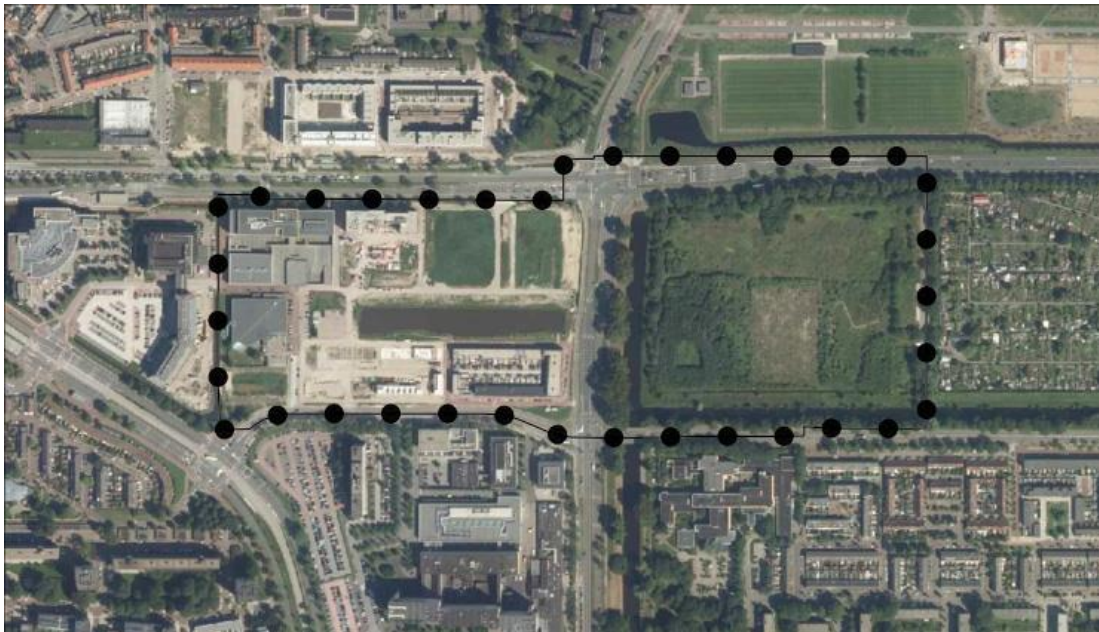
1 Inleiding	3
2 Planologisch Kader	4
2.1 Bestemmingsplan "Haarlem 023"	4
2.2 Bouwblokken W3 en W4 - Strijdigheden	4
2.2.1 W3	5
2.2.2 W4	7
2.2.3 Parkeren	8
3 Procedure	9
4 Onderzoek van de omgevingsaspecten.....	10
4.1 Archeologie.....	11
4.2 Bedrijven en milieuzonering.....	12
4.3 Bodem	13
4.4 Externe Veiligheid.....	14
4.5 Flora en Fauna	14
4.6 Geluid	17
4.7 Luchtkwaliteit	18
4.8 Stedenbouwkundige opzet.....	19
4.9 Verkeer en parkeren.....	21
4.9.1 Parkeren	21
4.9.2 Verkeer	21
4.10 Water.....	22
5 Maatschappelijke Uitvoerbaarheid	23
6 Economische Uitvoerbaarheid	24

1 Inleiding

Het gebied tussen de Boerhaavelaan, de Toekanweg en de Schipholweg in Haarlem is in ontwikkeling. Op 3 december 2009 is het bestemmingsplan Haarlem 023 door de gemeenteraad vastgesteld. Dit bestemmingsplan biedt ruimte aan wonen, kantoren en voorzieningen en borduurt voort op het “Masterplan Haarlem 023” uit 2005.

Het gebied is opgedeeld in een westelijk en oostelijk deel, dat wordt doorsneden door de Amerikaweg. Inmiddels is het westelijk deel volop in ontwikkeling.

Voor de bouwblokken W3 en W4 is een omgevingsvergunning aangevraagd. Omdat het bouwplan op onderdelen afwijkt van het vigerende bestemmingsplan moet de aanvraag tevens worden aangemerkt als een omgevingsvergunningaanvraag voor strijdig gebruik. Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag.



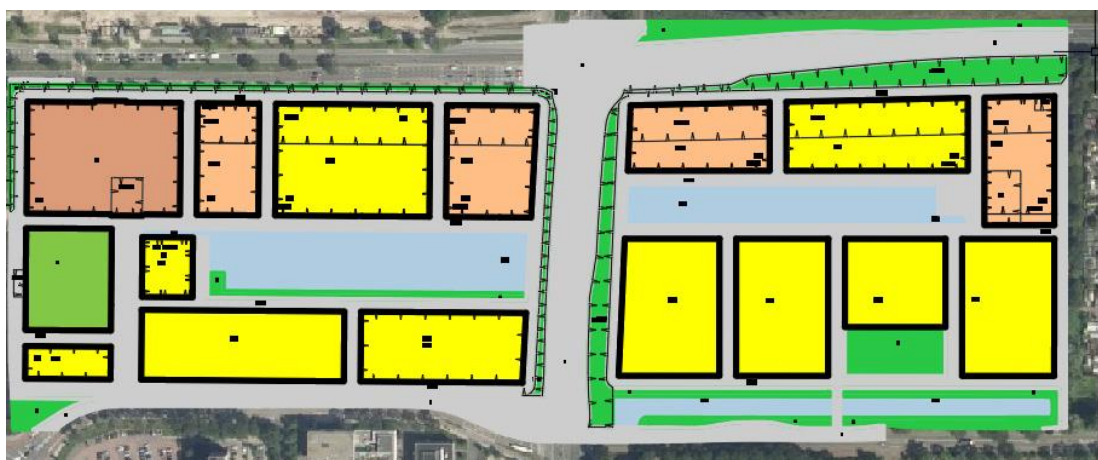
2 Planologisch Kader

2.1 Bestemmingsplan "Haarlem 023"

Voor de ontwikkeling van het totale gebied is door de gemeenteraad van de gemeente Haarlem het bestemmingsplan "Haarlem 023" vastgesteld (2 december 2009).

Er is gekozen voor een globaal eindplan, waarin de hoofdstructuren voor het gebied zijn vastgelegd, maar ruimte wordt gelaten voor een nadere uitwerking. Hiermee herbergt het bestemmingsplan een bepaalde mate van flexibiliteit en daarnaast rechtszekerheid door de gestelde kaders. Het bestemmingsplan laat verschillende functies toe zoals wonen, kantoren en voorzieningen.

Ondanks de geboden flexibiliteit is in de afgelopen periode tijdens de uitwerking van de bouwplannen de behoefte ontstaan om van het bestemmingsplan af te wijken.



2.2 Bouwblokken W3 en W4 - Strijdigheden

De uitwerking voor de bouwblokken W3 en W4 is afgerond. In blok W3 zullen 87 woningen gerealiseerd worden en in W4 101 woningen. De bouwblokken liggen binnen de grenzen van de bestemmingen W-1 en GD-1. In totaal mogen binnen deze bestemmingsvlakken 1 niet meer dan 440 woningen worden gerealiseerd. Er zijn inmiddels 162 woningen gerealiseerd. Op dit onderdeel wijkt het bouwplan dan ook niet af van de regels.

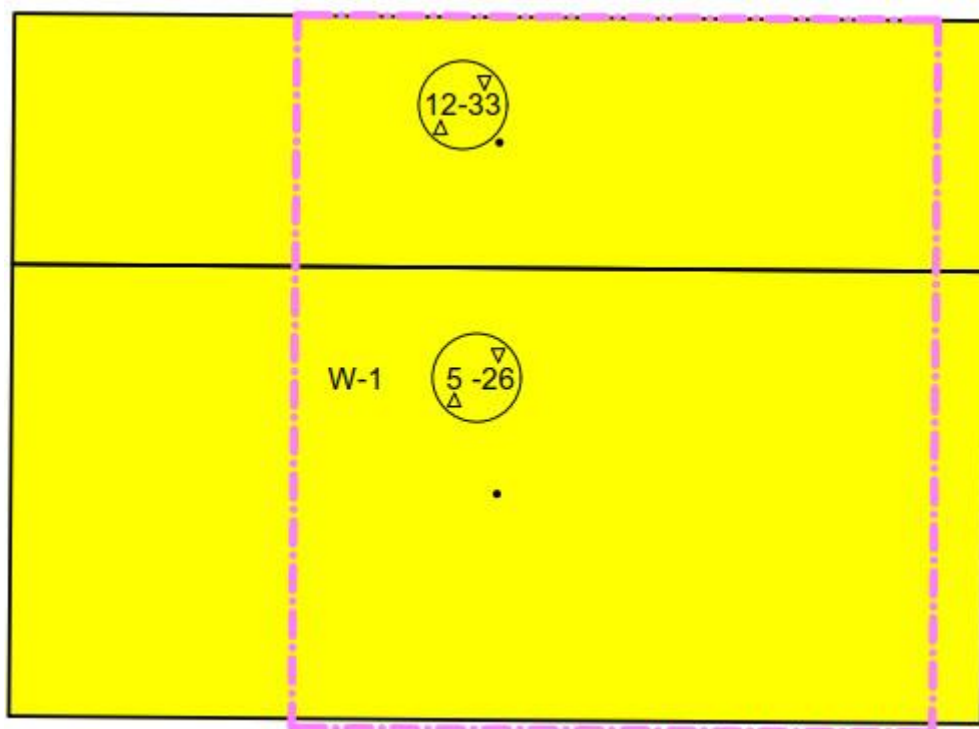


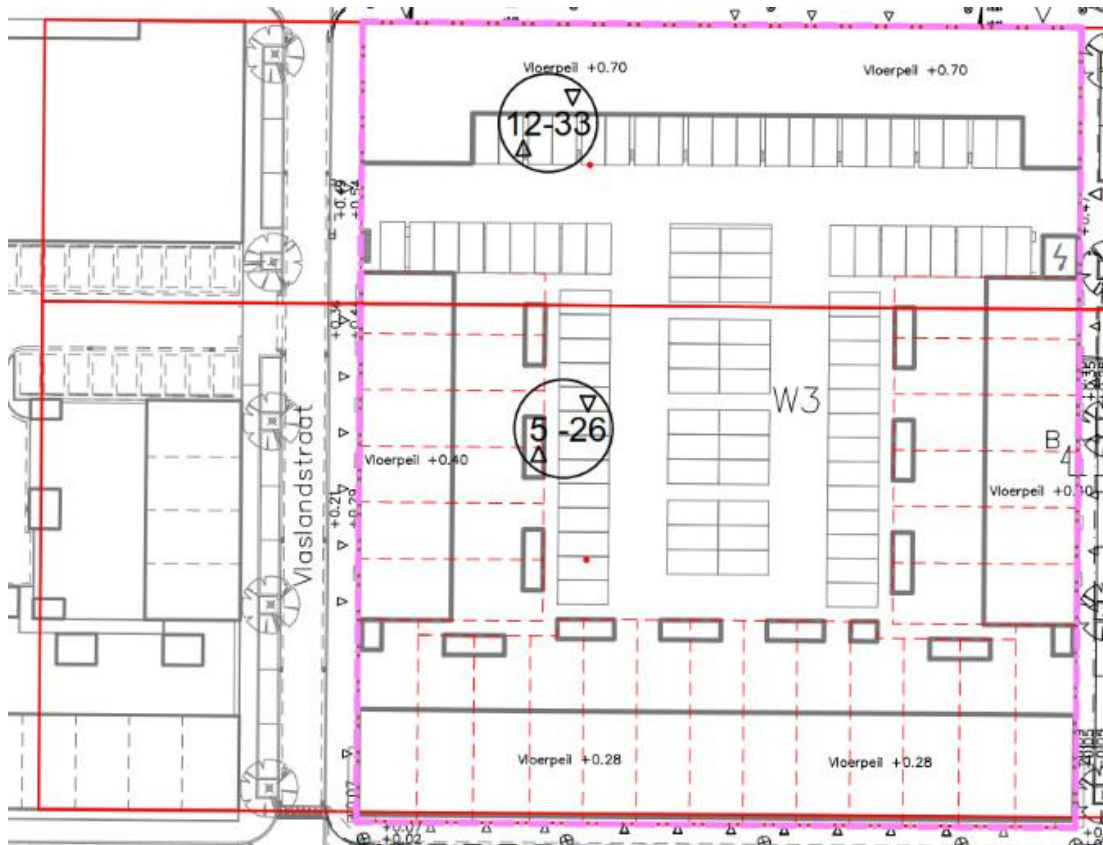
Ondanks de globale wijze van bestemmen is bij eerdere plannen de behoefte ontstaan om van het bestemmingsplan af te wijken. Ook voor de deelprojecten W-3 en W-4 is de wens ontstaan om tot een uitvoering te komen die afwijkt van het bestemmingsplan.

Hierna worden de strijdigheden benoemd. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op bepaalde onderdelen en hun inpasbaarheid.

2.2.1 W3

Bouwblok W3 valt in zijn geheel binnen de bestemming 'Wonen 1'. Dit bestemmingsvlak is ruimer dan de thans voorziene ontwikkeling. Een ontsluitingsweg zal het bestemmingsvlak doorkruisen. In de regels is bepaald dat ontsluitingswegen binnen deze woonbestemming zijn toegestaan. De ontsluitingsweg binnen de woonbestemming levert dan ook geen strijdige situatie op.





Binnen het bestemmingsvlak zijn twee verschillende zones met bouwhoogtes te onderscheiden. Aan de noordzijde zijn de minimaal en de maximaal toegestane bouwhoogtes vastgesteld op respectievelijk 12 en 33 meter. Aan de zuidzijde is dit 5 meter om 26 meter.

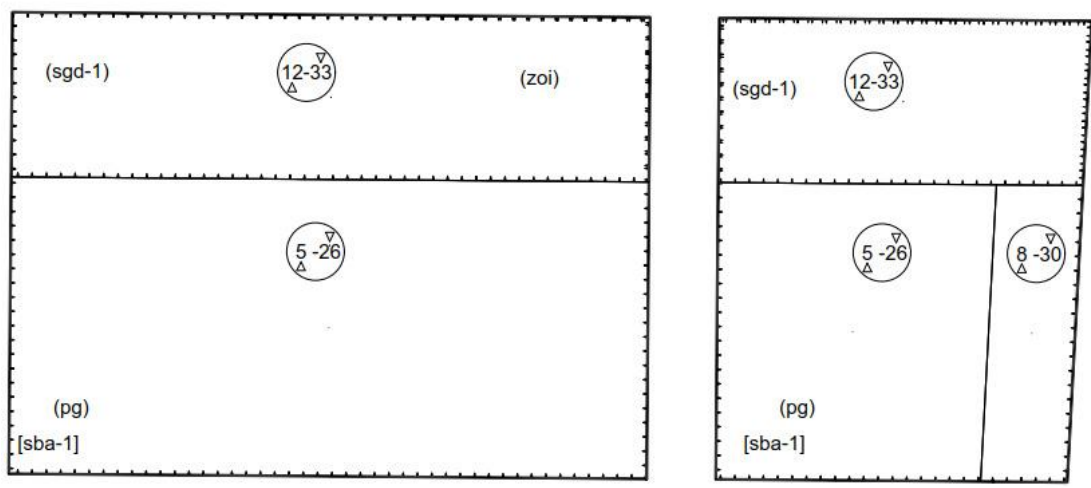
De hogere bebouwing aan de noordzijde voldoet aan de gestelde hoogtematen. De rijwoningen links en rechts vallen voor een klein deel binnen hetzelfde maatvoeringsvlak en zijn met een hoogte van 9,10 meter lager dan de voorgeschreven minimale bouwhoogte van 12 meter. De rijwoningen aan de zuidzijde voldoen wel aan de voorgeschreven maat.

Binnen de bestemming zijn aanduidingen opgenomen. Aan de noordzijde betreft het de aanduidingen 'specifieke vorm van gemengd – 1' en 'zorginstelling'. Dit geeft een verruiming van de gebruiksmogelijkheden ter plaatse.

Op de zuidzijde zijn de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – 1' en 'parkeergarage van toepassing'.

Binnen 'specifieke bouwaanduiding – 1' dient 880 m² aaneengesloten onbebouwd te blijven. Hier wordt aan voldaan. De onbebouwde ruimte dient aan de zuidzijde te worden ontsloten, hier wordt niet aan voldaan. In plaats daarvan vindt de ontsluiting plaats aan de oost- en westzijde van het bestemmingsvlak.

In het ontwerp is invulling gegeven aan de algemene regel dat een bouwlaag minimaal 2,9 meter hoog moet zijn. Binnen GD-1 dient de hoogte op de begane grond minimaal 3,5 meter en maximaal 4,5 meter te bedragen. Hier is aan de straatzijde invulling aan gegeven. Aan de achterzijde valt een deel van de rijwoningen binnen deze aanduiding. Hier is de hoogte van de eerste bouwlaag 2,9 meter. Dit overeenkomstig de aansluitende rijwoningen.

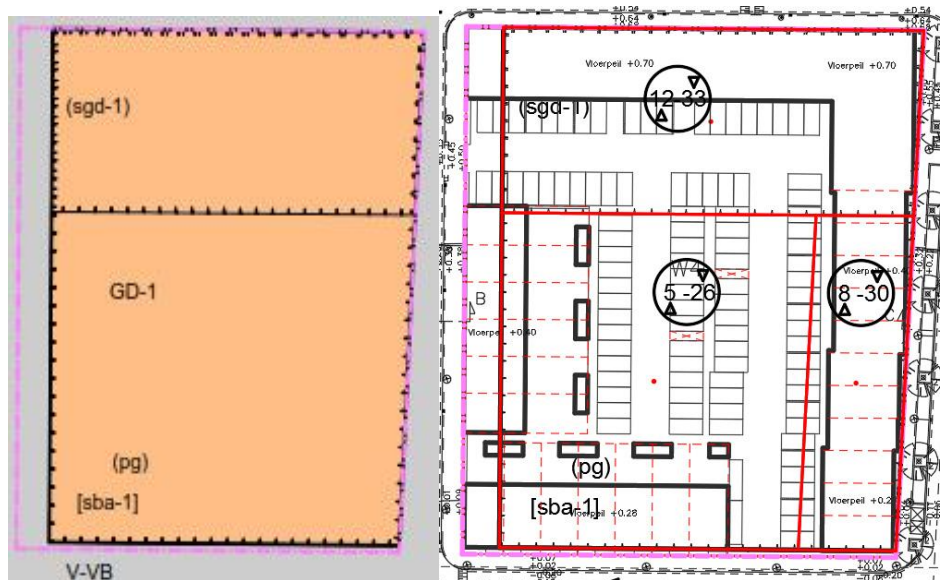


2.2.2 W4

Op bouwblok W4 is de enkelbestemming Gemengd-1 van toepassing. In de uitwerking van het bouwplan is uitgegaan van alleen een woonbestemming. Wonen is binnen deze bestemming toegestaan. In de planregels is echter bepaald dat minimaal 30% en maximaal 70% (per bouwvlak) is bestemd voor kantoren. Hier wordt niet aan voldaan nu er geen kantoren worden gerealiseerd. Dit is overeenkomstig de opgestelde essentiekaart.

De systematiek in W4 is vergelijkbaar met die van W3. Ook hier worden in beperkte mate de hoogtematen doorkruist. Ondanks de afwijkende bestemming is de systematiek redelijk vergelijkbaar met W3.

De eerste bouwlaag binnen de aanduiding (sgd-1) is minder hoog dan voorgeschreven en daarmee in strijd met het bestemmingsplan. Dit is inmiddels ter beoordeling voorgelegd aan de gemeente (stedenbouw, supervisor, ARK) en akkoord bevonden. De gewenste 'hogere plint' wordt in het gevelbeeld (architectuur) zichtbaar gemaakt.



Het bouwblok W4 overschrijdt het bestemmingsvlak en komt daarmee deels in de verkeersbestemming. Daarmee is het plan op dit onderdeel in strijd met het bestemmingsplan.

2.2.3 Parkeren

In het bestemmingsplan is een parkeernorm opgenomen. Deze wijkt af van het thans vigerende parkeerbeleid van de gemeente Haarlem. De parkeerbehoefte is berekend op basis van het huidige beleid en daarmee in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

3 Procedure

Nu het bouwplan op onderdelen in strijd is met het bestemmingsplan, kan de benodigde omgevingsvergunning niet worden verleend zonder het bestemmingsplan te herzien of hiervan af te wijken. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bepaalt dat een omgevingsvergunningaanvraag, welke in strijd is met het bestemmingsplan, tevens moet worden gezien als een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan. Er is voor gekozen om het bestemmingsplan nog niet te herzien. In plaats daarvan is het bouwplan uitgewerkt en is een omgevingsvergunningaanvraag ingediend. In het onderhavige geval kan het college van burgemeester en wethouders op basis van artikel 2.1 lid 1 onder c jo. 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo afwijken van het bestemmingsplan. Voorts dient de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen af te geven. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is in dit geval een vereiste.

Aangezien het bestemmingsplan niet wordt herzien, blijven alle overige regels waarvan niet wordt afgeweken van kracht. De aanvraag wordt dan ook aan deze regels getoetst.

4 Onderzoek van de omgevingsaspecten

De gemeente Haarlem hanteert een leidraad die planbureaus dienen te hanteren voor het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing. Standaard wordt aandacht gevraagd voor de volgende onderwerpen.

- Bezonning
- Groentoets
- Bodemonderzoek
- Archeologisch onderzoek
- Flora- en fauna
- Geluid
- Milieuzonering
- Lichthinder
- Luchtkwaliteit
- Externe Veiligheid
- Luchthavenindelingbesluit
- Waterhuishouding
- Kabels en leidingen
- Cultuurhistorische waarden
- Afval
- Windhinder
- Molenbiotoop
- Verkeer en parkeren

Niet ieder thema is relevant voor iedere ontwikkeling. In de volgende paragrafen worden de relevante onderwerpen beschreven.

De planologische uitvoerbaarheid is voor het gebied als geheel met de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan vast komen te staan. Op basis van het vigerende bestemmingsplan mag dan ook gebouwd worden.

Bouwblok W3 wordt kleiner ten opzichte van het bestemmingsvlak en W4 groter. Hierdoor verschuift de erfontsluiting mee in westelijke richting. De wijzigingen zijn overwegend architectonisch en stedenbouwkundig van aard.

Aangezien er geen woningen worden toegevoegd en de verschuiving binnen de oorspronkelijke bouwvlek als geheel blijft, zijn er geen grote nadelige planologische effecten te verwachten.

4.1 Archeologie

Het bouwplan ligt geheel in het gebied dat op de Archeologische Beleidskaart Haarlem omschreven wordt als “categorie 4”. Categorie 4 betreft de strandvlakte gelegen tussen de oudste en de op één na oudste strandwal van Nederland. Archeologische vondsten hier hebben aangetoond dat in deze zone archeologische waarden te verwachten zijn in een relatief lage dichtheid. Om die reden is hier een regime van toepassing door middel van het verbinden van voorwaarden aan de omgevingsvergunning bij bodemroerende activiteiten met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld.

De archeologische dubbelbestemming is op alle gronden van het bouwplan van toepassing. Er is dan ook geen aanvullend onderzoek nodig om de uitvoerbaarheid van het plan aan te tonen.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Bij de vaststelling van ruimtelijke kaders dient een afweging gemaakt te worden tussen de (toekomstige) aanwezigheid van gevoelig en hindergevend, vaak bedrijfsmatige, functies. Met de voorgenomen realisatie van de bouwblokken W3 en W4 wordt de afstand tot hindergevend functies niet verkleind, noch worden er extra gevoelige functies toegevoegd. Een verslechtering van het woon- en leefklimaat of een beperking van hindergevend functies is dan ook niet te verwachten.

4.3 Bodem

Voor het gebied ten westen van de Amerikaweg is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd bij het opstellen van het vigerende bestemmingsplan. Uit het onderzoek blijkt dat in het gebied slechts lichte bodemverontreinigingen (boven de streefwaarde) zijn aangetroffen. Deze verontreinigingen geven geen reden tot nader onderzoek of het treffen van maatregelen. Er is geconcludeerd dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied voldoende is voor de beoogde functie.

4.4 Externe Veiligheid

De toelichting van het bestemmingsplan "Haarlem 023" gaat in op het thema externe veiligheid. In paragraaf 6.3 van het bestemmingsplan is hierover het volgende geschreven:

Risicovolle inrichtingen

Uit gegevens van de Professionele Provinciale Risicokaart blijkt dat bij het Boerhaavebad gevaarlijke stoffen worden opgeslagen. Uit het onderzoek van AVIV blijkt echter dat de opslag van gevaarlijke stoffen bij het Boerhaavebad dusdanig beperkt is dat er geen plaatsgebonden of groepsrisico aanwezig is (de gemeente bevestigt dit). Het zwembad leidt daardoor niet tot beperkingen voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied.

Tevens bevinden zich aan het Reinaldapad, ten noorden van Schipholweg, twee gasontvangststations van de Gasunie. Bij deze inrichtingen is een beperkte PR 10-6-contour aanwezig (25 m), die niet reikt tot het plangebied. Een relevant groepsrisico ten opzichte van deze inrichtingen is er niet. Derhalve hebben de gasontvangststations geen gevolgen voor de inrichting van het plangebied. Verder zijn er in het gebied of in de omgeving daarvan geen relevante risicovolle inrichtingen aanwezig.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Uit een telefonisch contact met Veiligheidsregio Kennemerland blijkt door en nabij het plangebied een tweetal routes te lopen waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De ene route loopt vanaf de Prins Bernhardlaan via de Schipholweg. De andere route loopt via de Prins Bernhardlaan en de Amerikaweg, om uiteindelijk via de Aziëweg aan te sluiten op de Europaweg. Over deze wegen worden in beperkte mate gevaarlijke stoffen vervoerd. Het gaat om de bevoorrading van een aantal benzinestations (ook lpg). Aangezien de wegen door en vlak langs het plangebied lopen, hebben zij mogelijk (beperkt) gevolgen voor het GR ter plaatse. Dit GR zal worden verantwoord in bijlage 2. Naar het Boerhaavebad (in het westelijk deel van het plangebied) vindt op beperkte schaal chloridetransport plaats (inschatting Veiligheidsregio Kennemerland: 1x per maand).

In de directe omgeving van het plangebied is verder geen sprake van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water of het spoor. Op transport door leidingen wordt ingegaan in paragraaf 6.4.

Met de realisatie van de bouwblokken W3 en W4 worden de afstanden tot voornoemde bronnen niet verkleind en het aantal mensen dat in gebied verblijft wordt ten opzichte van het bestemmingsplan niet vergroot. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.5 Flora en Fauna

Bij het opstellen van het vigerende bestemmingsplan "Haarlem 023" is onderzoek verricht naar de flora en fauna in het gebied. De resultaten zijn verwerkt in het desbetreffende hoofdstuk van het bestemmingsplan. In tabel 6.7 van het bestemmingsplan is het volgende overzicht weergegeven, gevolgd door een toetsing en de conclusie:

Tabel 6.4 Ontheffingswaarden

ontwikkeling	aantal woningen	ontheffingswaarde	geluidsbron
023 West	440 woningen	63 dB	Amerikaweg
	440 woningen	63 dB	Schipholweg
	440 woningen	63 dB	Pr. Bernhardlaan
	440 woningen	63 dB	Boerhaavelaan
	440 woningen	63 dB	Europaweg
023 Oost	390 woningen	63 dB	Amerikaweg
	390 woningen	63 dB	Schipholweg
	390 woningen	63 dB	Pr. Bernhardlaan
	390 woningen	63 dB	Boerhaavelaan

Toetsing

Soortenbescherming

Een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet is niet nodig voor bovenstaande algemene beschermde soorten (uit categorie 1) die worden verstoord en/of aangetast, aangezien hiervoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt. Voor vogels is ontheffing niet mogelijk, aangezien verstoring en aantasting van vogels eenvoudig is te voorkomen door de werkzaamheden buiten het vogelbroedseizoen (globaal 15 maart tot en met 15 juli) te starten. Indien de rugstreeppad en/of kleine modderkruiper aanwezig zijn en aangetast worden door de betreffende ontwikkeling, dient voor deze soorten een ontheffing te worden aangevraagd. Indien vleermuizen aanwezig zijn in de te slopen gebouwen of te kappen bomen, wat uit nader onderzoek voorafgaand aan de sloop of kap moet blijken, dient voor deze soorten ontheffing te worden aangevraagd. Omdat het zwaar beschermde soorten betreft dient in dat geval rekening te worden gehouden met mitigerende en eventueel compenserende maatregelen. Omdat de instandhouding van de soorten niet in het geding is, is het de verwachting dat de ontheffing zal worden verleend. Vanwege het feit dat het plangebied is omgeven door stedelijk gebied, is er geen sprake van verstoring van natuurwaarden in de ruime omgeving.

Conclusie

Op grond van de beschikbare gegevens en de uitgevoerde beoordeling zijn de volgende conclusies

getrokken.

- *Er vindt geen negatieve beïnvloeding plaats van Natura 2000-gebieden of van de PEHS.*
- *Voor de aan te tasten of te verstoren algemene beschermde soorten (categorie 1) planten, amfibieën en kleine zoogdieren is geen ontheffing Flora- en faunawet nodig.*
- *Ter voorkoming van de aantasting en verstoring van vogels dienen werkzaamheden buiten het vogelbroedseizoen te starten. Nesten van grotendeels of geheel van menselijke activiteiten afhankelijke soorten zoals zwaluwen zijn, indien ze nog in functie zijn, jaarrond beschermd. Het vervangen, repareren of in de directe omgeving verplaatsen van een kast voor één van bovengenoemde soorten wordt niet gezien als een overtreding, zolang er maar nestgelegenheid beschikbaar blijft.*
- *Voorafgaand aan werkzaamheden aan watergangen dient bekend te zijn of de rugstreeppad en/of kleine modderkruiper gebruikmaken van de watergang (nader onderzoek).*

- Hiervoor moet ontheffing worden aangevraagd. De rugstreeppad kan tevens aangetrokken worden door verse graafwerkzaamheden. Indien deze zwaar beschermde soort zich binnen het plangebied vestigt, zal ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet aangevraagd moeten worden.

- Mogelijk hebben vleermuizen vaste verblijfplaatsen, primair foerageergebied of vliegroutes binnen het plangebied, dit dient vooraf aan de werkzaamheden uit nader onderzoek te blijken.

- Voor deze soorten is dan ontheffing nodig en bovendien dient rekening gehouden te worden met mitigerende en eventueel compenserende maatregelen.

De uitvoerbaarheid is daarmee in het bestemmingsplan aangetoond. De planologische wijziging die met dit bouwplan mogelijk wordt gemaakt, wijzigt de aard van het plan niet. Er is dan ook geen aanleiding om aanvullend onderzoek uit te laten voeren. Het gebied kan immers al ontwikkeld worden. Het plan is op dit onderdeel dan ook uitvoerbaar.

Het onderhavige bouwplan hangt niet samen met sloopwerkzaamheden en/of het verwijderen van groen en het dempen van watergangen. Op dit onderdeel zijn dan ook geen verstoringen voor flora en fauna te verwachten.

Tijdens de gevoerde overleggen tussen de gemeente en initiatiefnemer is nog overwogen of zich inmiddels nieuwe natuur heeft kunnen vestigen. Gelet op de intensieve bouwactiviteiten, de stedelijke ligging en het feit dat het terrein onderhouden wordt door de initiatiefnemer is ook dit niet aannemelijk.

4.6 Geluid

De geluidswaarden zijn uitgebreid beschreven in het vigerende bestemmingsplan. De geluidswaarden overschrijden de voorkeurswaarden, zoals die zijn vastgelegd in de Wet geluidhinder. Het college van burgemeester en wethouders kan hogere waarden vaststellen. Dit is gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan dat de woningen mogelijk maakt gebeurd. De geluidsbelasting voor blok W3 en W4 bedragen respectievelijk maximaal 50 dB en 63 d. In de tabel 6.4 van de toelichting van het bestemmingsplan is de ontheffingswaarde voor alle woningen opgenomen.

Tabel 6.4 Ontheffingswaarden

ontwikkeling	aantal woningen	ontheffingswaarde	geluidsbron
023 West	440 woningen	63 dB	Amerikaweg
	440 woningen	63 dB	Schipholweg
	440 woningen	63 dB	Pr. Bernhardlaan
	440 woningen	63 dB	Boerhaavelaan
	440 woningen	63 dB	Europaweg
023 Oost	390 woningen	63 dB	Amerikaweg
	390 woningen	63 dB	Schipholweg
	390 woningen	63 dB	Pr. Bernhardlaan
	390 woningen	63 dB	Boerhaavelaan

Voor de onderhavige bouwblokken is een hogere waarde vastgesteld. De hoge geluidbeslating is afkomstig van de Amerikaweg en de Schipholweg. De aangevraagde omgevingsvergunning verkleint de afstand tot deze wegen niet. Voorts worden er geen woningen ten opzichte van het huidige planologische kader toegevoegd. Er is dan ook geen sprake van een nieuwe situatie als bedoeld in de Wet geluidhinder. Aanvullend akoestisch onderzoek is niet vereist. Een verslechtering is door dit planologische besluit ook niet te verwachten. Er is dan ook geen aanvullend planologisch onderzoek uitgevoerd.

Met de aanvraag omgevingsvergunning is inzichtelijk gemaakt dat voldoende extra geluidsreducerende maatregelen zijn getroffen. Door toepassing van de warmteterugwininstallatie in combinatie met extra geluidwerende beglazing en het gebruikte metselwerk wordt aan de gestelde eisen voldaan. Aanvullend is zoveel als mogelijk rekening gehouden met het realiseren van minimaal één slaapkamer aan de geluidsluwe zijde en zijn buitenruimte zoveel als mogelijk aan de geluidsluwe zijdes gerealiseerd. Waar geen buitenruimte aan de luw zijde mogelijk is, wordt een logia gerealiseerd.

4.7 Luchtkwaliteit

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit. Daarmee is de uitvoerbaarheid voor de gebiedsontwikkeling op dit onderdeel aangetoond. Er vindt geen planologische wijziging plaats die in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit.

4.8 Stedenbouwkundige opzet

De bouwblokken W3 en W4 maken onderdeel uit van een grotere gebiedsontwikkeling; De Entree van Haarlem. De stedenbouwkundige opzet is beschreven en vastgelegd in het masterplan en het bestemmingsplan. In paragraaf 2.2 van deze onderbouwing zijn de planologische strijdigheden beschreven. Voorafgaan aan de vergunningsaanvraag is het uitgewerkte bouwplan voorgelegd aan de "Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit" (ARK).

Op 23 december 2016 is door de supervisor de volgende beoordeling gegeven:

In het kader van de realisering van de Entree West te Haarlem zijn de tekeningen voor de Aanvraag Omgevingsvergunning van de blokken W3 (INBO) en W4 (Heren 5) gepresenteerd.

Het Beeldkwaliteitplan (BKP) dat onderdeel is van het masterplan De Entree West 2011 is het toetskader voor de stedenbouwkundige opzet en architectonische uitwerking van de plannen.

Om enige ruimte te geven voor de uitwerking zijn de essenties uit dit BKP samengevat in een essentiëkaart voor de Entree West. Het plan is in meerdere sessies met de supervisor besproken en op 27 september 2016 behandeld in ARK3. Er is veel waardering voor de architectonische uitwerking van het plan. In ARK3 zijn een aantal uitwerkingspunten meegegeven aan de architecten. Deze zijn de afgelopen periode in overleg met de supervisor opgepakt. In het kader van de Aanvraag Omgevingsvergunning zal nog een behandeling plaats dienen te vinden in ARK2.

Stedenbouwkundige opzet

De afmetingen van de bouwblokken wijken enigszins af van de oorspronkelijke opzet in het Masterplan. In de Essentiëkaart is ruimte geboden voor deze aanpassing. De aanpassing is door gevoerd om de kwaliteit en bruikbaarheid van de binnengebied te verbeteren en het parkeren efficiënt op te kunnen lossen.

In de presentatie bij ARK zijn de nieuwe voorstellen gepresenteerd voor de verdere uitwerking van de inrichting van de centrale water en parkstrook. De inrichting van het park wordt nu verder uitgewerkt. Het maakt geen onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning van W3 en W4.

Commentaar: stedenbouwkundige opzet akkoord.

Bouwblok W3 (INBO)

Het blok kent een sterke driedeling in afzonderlijke blokken aan de Schipholweg. In het blok is hier maximaal ingezet op een transparante plint. In de tussenstraatjes is een meer monochrome structuur van rijwoningen voorgesteld. De bassinkant kent een structuur van individuele woonhuizen.

In de verdere uitwerking is extra aandacht gegeven aan de alzijdigheid van de hoogbouw aan de Schipholweg. Aan de Schipholweg is de grillegevel door de sprong in de rooilijn consequent uitwerkt als frame. De kwaliteit van het binnengebied is versterkt door de toevoeging van groen.

Commentaar: akkoord

Bouwblok W4 (HEREN5)

Ook W4 kent een sterke driedeling in afzonderlijke blokken aan de Schipholweg. In het blok is hier maximaal ingezet op een transparante plint. Het hoekblok Amerikaweg kent een sterke plastiek in de gevel. In de tussenstraatjes is een meer monochrome structuur van rijwoningen voorgesteld. Aan de Amerikaweg is ingezet op een meer aflopende stedenbouwkundige typologie.

In de verdere uitwerking is extra aandacht gegeven aan de alzijdigheid van de hoogbouw aan de Schipholweg. De plinten van de gebouwen aan de Schipholweg zijn versterkt. De hoek bassin/Amerikaweg is stedenbouwkundig versterkt. De kwaliteit van het binnengebied is versterkt door de toevoeging van groen.

Commentaar: akkoord

Materialisering

De architecten hebben in overleg met elkaar en de supervisor het pallet aan stenen bepaald voor de verschillende delen van het plan. Hierin worden de kaders van het BKP gevolgd: sterke individualiteit

aan de Schipholweg, Rood/oranje tintverschillen langs de Amerikaweg, Pallet aan steenkleuren, individueel per huis, langs het bassin in afstemming met rest van de woningen rond het bassin.

Commentaar: materialisering akkoord

Ondanks de beperkte overschrijding van de bouwvlakken volgt het plan nog steeds het ritme van het stedenbouwkundig ontwerp. De ARK is tot de conclusie gekomen dat het plan in overeenstemming is met het masterplan en de essentiekaart. In overleg met en op verzoek van de ARK zijn enkele architectonische wijzigingen doorgevoerd.

Gelet op het advies van de ARK en de uitgangspunten van het masterplan, is een verdere stedenbouwkundige overweging niet aan de orde.

4.9 Verkeer en parkeren

4.9.1 Parkeren

Op de binnenterreinen van de bouwblokken W3 en W4 wordt voorzien in parkeerplaatsen. In het vigerende bestemmingsplan is een parkeernorm opgenomen. Deze parkeernorm komt echter niet overeen met het algemeen geldende parkeerbeleid van de gemeen Haarlem. Het bouwplan sluit aan bij de “Beleidsregels parkeernormen”. Deze beleidsregels zijn op 3 februari 2015 door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. Hierdoor moet voor wat betreft de parkeernorm worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan.

De beleidsregels kennen een gebiedsverdeling en parkeernormen voor verschillende functies. Het plangebied valt onder de zone ‘schil/overloopgebied’. De woningtypen zijn aan te merken als ‘goedkoop’ (sociaal) en ‘midden’. De parkeernorm is daarmee vastgesteld op respectievelijk 1,2 en 1,4.

Binnen bouwblok W3 worden 87 woningen in het middensegment gerealiseerd. Bouwblok W4 kent in totaal 101 woningen, waarvan 45 binnen het goedkope en 56 binnen het middensegment worden gerealiseerd.

Dit levert de volgende parkeerbalans op:

Parkeerbalans deelplan W3+W4 De Entree					
deelplan	aantal woningen	segment	norm	segment	norm
		goedkoop	1,2	midden	1,4
W3	87	0		87	121,8
W4	101	45	54	56	78,4
totaal			54		200,2
1 parkeerplaats op eigen terrein (binnenhoven)					188
0,2 en 0,4 in openbaar gebied					66,2

Per woning wordt één parkeerplaats, oftewel 188 parkeerplaatsen in totaal, op eigen terrein gerealiseerd. De overige parkeerplaatsen worden in het openbaar gebied gerealiseerd en staan ten dienste van bezoekersparkeren.

4.9.2 Verkeer

Het vigerende bestemmingsplan heeft de stedenbouwkundige structuur voor het gebied op hoofdlijnen vastgelegd. Er is onderscheid gemaakt tussen de verkeersbestemming en de te bebouwen onderdelen. Tussen W3 en W4 is een erfontsluitingsweg geprojecteerd. Het bouwplan overschrijdt de verkeersbestemming. De weg komt niet te vervallen en zal evenredig opschuiven in westelijke richting. De verkeersstructuur blijft daarmee ongewijzigd.

Oorspronkelijk is uitgegaan van ontsluiting aan de zuidzijde van de verschillende bouwvlakken. Voor bouwblok W3 wordt hiervan afgeweken. Het ontwerp met de ontsluitingen aan de west- en oostzijde is aan de gemeente voorgelegd. Niet is gebleken dat tegen het huidige ontwerp zwaarwegende verkeerskundige bezwaren bestaan.

Het stratenpatroon blijft verder ongewijzigd.

4.10 Water

Binnen de grenzen van het grotere plangebied (Haarlem 023 west) is rekening gehouden met de inrichting en hoe dit verband houdt met de waterhuishouding. Ten behoeve van watercompensatie is binnen het plangebied een waterbestemming geprojecteerd. De te bebouwen oppervlaktes veranderen niet met het onderhavige bouwplan, noch wordt extra verhard oppervlak toegevoegd. Ook de overige uitgangspunten blijven onveranderd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Nader onderzoek en/of aanvullende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht.

5 Maatschappelijke Uitvoerbaarheid

In de toelichting van het bestemmingsplan is ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Gelet op de aard van het gebied en de relatief geringe planologische afwijking is er geen aanleiding om de maatschappelijke uitvoerbaarheid opnieuw te onderzoeken. Eventuele zienswijzen kunnen tijde de terinzagelegging kenbaar worden gemaakt.

6 Economische Uitvoerbaarheid

Het bouwplan wordt voor risico en rekening van de initiatiefnemer uitgevoerd. De herziene gebiedsvisie zoals beschreven in het masterplan is mede ingegeven door de veranderde economische situatie. Initiatiefnemer heeft in nauw overleg met de ontwerper en in samenspraak met de gemeente de plannen verder geoptimaliseerd. Dit heeft geresulteerd huidige ontwerp waarin de economische uitvoerbaarheid en de kwaliteit met elkaar in balans zijn.