



Datum	20 november 2024
Ons kenmerk	0392-2023-0125364
Bijlage(n)	1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stedenbouwkundige beoordeling; 5. Stukken behorende bij dit besluit.

Onderwerp: Ontwerp Omgevingsvergunning uitgebreide procedure

Burgemeester en wethouders hebben op 24 november 2023 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 625 woningen en een niet-wonen programma met bijbehorende parkeergarage en semi-openbare ruimte op het perceel Schipholpoort 40-100 te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 0392-2023-0125364.

De aanvraag betreft het realiseren van 625 huurappartementen, commerciële voorzieningen in de plint, parkeervoorzieningen, het kappen van 14 bomen en het aanleggen van een uitweg.

ONTWERPBESLUIT

Burgemeester en wethouders zijn, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), voornemens 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 (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, eerste lid, onder a en c en in artikel 2.2, eerste lid, 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 bouw- en gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan "Europawijk".
- Toepassing van artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 in verband met de volgende in het bouwplan opgenomen gelijkwaardige oplossingen:



- Artikel 2.83, lid 1: De toepassing van een sprinklerinstallatie (met inspectiecertificaat) in verband met de overschrijding van de maximaal toelaatbare brandcompartimentsgrootte in de parkeergarage;
- Artikel 2.94b: De toepassing van een combinatie van een thermische brandklep en een terugslagklep in plaats van de voorgeschreven rookmelder gestuurde kleppen;
- Artikel 2.104, lid 2: Een gelijkwaardige oplossing in verband met samenvallende vluchtroutes;
- Artikel 4.31: De toepassing van een gemeenschappelijke fietsenberging en een inpandige berging voor woningen met een gebruiksoppervlak groter dan 50 m²;
- Artikel 6.20, lid 1: De toepassing van de sprinklerinstallatie voor branddetectie;
- Afdeling 3.4: Gelijkwaardigheid woningtoegangsdeuren: voor de interne geluidwering wordt een geluidsisolerende deur met een $R_{w;p}$ van ten minste 45 dB toegepast.

Nog in te dienen gegevens

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

- Definitieve constructieve berekeningen en tekeningen, ingediend via hoofdconstructeur, voorzien van datum en handtekening;
- Bouwveiligheidsplan conform artikel 8.7 Bouwbesluit 2012;
- Ten aanzien van de in het bouwplan opgenomen drycoolers: een rapportage van het installatiegeluid om aan te tonen dat wordt voldaan aan afdeling 3.2 van het Bouwbesluit 2012 (Bescherming geluid tegen geluid van installaties). Pas na akkoord kunnen de drycoolers geplaatst worden;
- Aangepaste tekening(en) met betrekking tot de afnamepunten van de droge blusleiding (zie ook de voorschriften);

Overige nog nader in te dienen gegevens zijn opgenomen in de voorschriften.

Ter inzagelegging en mogelijkheid om zienswijzen in te dienen

De ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende relevante stukken worden, op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, vanaf vrijdag 22 november 2024 tot en met donderdag 2 januari 2025 ter inzage gelegd.

De stukken worden digitaal ter visie gelegd via mijnpublicaties.nl. U kunt de stukken daarnaast inzien op afspraak inzien in de publiekshal in de Raakspoort, Zijlvest 39 te Haarlem. De publiekshal is geopend op werkdagen van 9.00 uur tot 16.00 uur. Op donderdag van 9.00 uur tot 20.00 uur. Het maken van een afspraak is mogelijk via de website van de gemeente Haarlem of via telefoonnummer 14023. Gedurende de termijn van ter inzagelegging kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen. De gemeente betreft uw zienswijzen bij het nemen van een definitief besluit.

U kunt uw zienswijzen schriftelijk indienen bij: het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem, t.a.v. de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving Postbus 511, 2003 PB Haarlem.

Uw brief moet voorzien zijn van: (1) uw naam en handtekening, (2) uw adres, (3) de datum waarop u de brief verzendt, (4) een omschrijving van het voorgenomen besluit en (5) uw inhoudelijke zienswijzen.



Daarnaast bestaat de mogelijkheid om uw zienswijzen mondeling in te dienen. Dit kan alleen op afspraak. U kunt hiervoor een afspraak maken met de behandelend ambtenaar via het algemene telefoonnummer van de gemeente Haarlem: 14 023. Wij wijzen u erop dat het hierbij uitsluitend gaat om het schriftelijk vastleggen van uw mondelinge zienswijze.



BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 24 november 2023 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het realiseren van 625 huurappartementen, commerciële voorzieningen in de plint, parkeervoorzieningen, het kappen van 14 bomen en het aanleggen van een uitweg.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspect(en):

- 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, eerste lid, onder a en c en in artikel 2.2, eerste lid, onder e en g van de Wabo.

De door u aangevraagde activiteit bouwen is in strijd met het geldende bestemmingsplan. U heeft echter de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening niet aangevraagd. Op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo wordt uw aanvraag mede aangemerkt als een verzoek om af te wijken van het geldende bestemmingsplan (activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo).

Bevoegd gezag

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

Volledigheid

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

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

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op volledigheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen.

Zienswijzen en heroverweging

De aanvraag en de ontwerpbeslissing met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht vanaf woensdag 22 november 2024 tot en met donderdag 2 januari 2025 ter inzage gelegd.



Gedurende deze periode kan een ieder eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbesluiting of de adviezen indienen bij college van burgemeester en wethouders van Haarlem, postbus 511, 2003 PB Haarlem.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening en de Coördinatieverordening gemeente Haarlem (kenmerk 2020/512694) en het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is getoetst voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10, voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12, voor de activiteiten 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 van de 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, sub 3 wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

De ingediende aanvraag is in overeenstemming is met het door de raad vastgestelde Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE), met uitzondering van het onderdeel fietsparkeren. Vanwege deze strijdigheid met het SPvE is de aanvraag voor een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen aan de gemeenteraad voorgelegd.

De gemeenteraad heeft op 24 oktober 2024 een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Wet geluidhinder en hogere waarde wegverkeer

Vaststelling hogere waarden van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege het werkverkeer vast te stellen voor de gevels van het plan tot maximaal 62 dB vanwege het wegverkeer op de Schipholweg en 59 dB vanwege het wegverkeer op de Europaweg.

Het college besluit op grond van de Wet geluidhinder hogere waarden vast te stellen voor de geluidsbelasting op de woningen vanwege wegverkeer en daartoe een ontwerpbesluit ter inzage te leggen. Hiermee wordt het ontwerpbesluit omgevingsvergunning samen met het ontwerpbesluit hogere waarden gecoördineerd conform de Coördinatieverordening Haarlem.



BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Voorschriften activiteit 'bouwen'

- Uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens worden ingediend:
 - Definitieve constructieve berekeningen en tekeningen, ingediend via hoofdconstructeur, voorzien van datum en handtekening;
 - Bouwveiligheidsplan conform artikel 8.7 Bouwbesluit 2012;
 - Ten aanzien van de in het bouwplan opgenomen drycoolers: een rapportage van het installatiegeluid om aan te tonen dat wordt voldaan aan afdeling 3.2 van het Bouwbesluit 2012 (Bescherming geluid tegen geluid van installaties). Pas na akkoord kunnen de drycoolers geplaatst worden;
 - Aangepaste tekening(en) met betrekking tot de afnamepunten van de droge blusleiding (zie ook de voorschriften);
- 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 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 0392-2023-0125364;
- 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 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 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 0392-2023-0125364;
- De bouwwerkzaamheden mogen pas aanvangen 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 tenminste veertien dagen voor start bouw een verzoek indienen bij de afdeling Data, Informatie en Analyse, email: dia@haarlem.nl, telefoonnummer 14023;
- Het afnamepunt van de droge blusleiding in de parkeergarage moet van as 7 worden verplaatst naar de directe nabijheid van de deur van het trappenhuis bij as 5. Voor de overige afnamepunten geldt dat ze zo gepositioneerd moeten zijn in de directe nabijheid van de deur van het trappenhuis aan de openingszijde van de deur;
- Indien het bouwplan en/of de bodemversturende werkzaamheden onverhoopt afwijken (qua locatie, omvang en diepte) van die in de aanvraag vermeld zijn, dan dient contact opgenomen te worden met het Team Erfgoed/Vakgroep Archeologie van de gemeente Haarlem.



Team Erfgoed/Vakgroep Archeologie zal dan bepalen of archeologisch onderzoek noodzakelijk is en zo ja, in welke vorm. Dat kan zijn een archeologische opgraving of archeologische begeleiding ter plaatse van de bodemverstoringen. Indien dit laatste van toepassing wordt, dan dient voorafgaand aan de archeologische begeleiding en/of opgraving een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld door een archeologisch bedrijf. Dit PvE moet ten minste drie weken voorafgaand aan de start van de archeologische begeleiding/opgraving aan het Team Erfgoed/Vakgroep Archeologie van de gemeente Haarlem ter beoordeling worden voorgelegd. De archeologische begeleiding/opgraving kan pas starten nadat het PvE door het Team Erfgoed/Vakgroep Archeologie van de gemeente Haarlem is geaccordeerd;

- Het doen van opgravingen of het verrichten van bodemverstoringen met als doel het opsporen van (archeologische) vondsten van 50 jaar en ouder is, zonder een certificering voor archeologisch onderzoek en toestemming van de gemeente Haarlem, verboden. De gemeente zal nooit zonder schriftelijke of telefonische notificatie van het Team Erfgoed/Vakgroep Archeologie vooraf aan de vergunninghouder personen langs sturen om archeologische waarnemingen of onderzoek te doen. Mocht er sprake zijn van het doen van waarnemingen (anders dan door het onderzoeksbureau die het archeologisch onderzoek uitvoert), dan zal dit bovendien enkel gebeuren door het Team Erfgoed/Vakgroep Archeologie. Bij twijfel gelieve contact op te nemen met het Team Erfgoed/Vakgroep Archeologie: 023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl;
- Indien bij de werkzaamheden in het kader van de omgevingsvergunning een zaak wordt gevonden, waarvan men weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat het een archeologische vondst is, dient men dit direct te melden bij het Team Erfgoed/Vakgroep Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl);
- Voor het uitvoeren van uw initiatief zullen bodem gerelateerde activiteiten uitgevoerd worden die onder de Omgevingswet gemeld moeten worden, onder andere graafwerkzaamheden in (verontreinigde) grond. Deze activiteiten moeten gemeld worden via het Omgevingsloket, meer informatie vindt u op <https://omgevingswet.overheid.nl/home>.
De volgende bodem gerelateerde activiteiten moeten (eveneens) gemeld worden:
 - Graven in bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde (meer dan 25 m³).
 - Opslaan en/of toepassen van grond en/of bouwstoffen.
 - Aanleg van een gesloten/open bodemenergiesysteem.
 - Onttrekken/lozen grondwater bij ontwatering.

Voorschriften activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

- In het plan dienen 1603 inparking fietsparkeerplekken gerealiseerd te worden;
- De in het bouwplan opgenomen commerciële terrassen mogen alleen in de dagperiode worden gebruikt (dagperiode = 07:00 – 19:00 uur);
- Er dienen in de parkeergarage 11 parkeerplaatsen exclusief voor deelauto's beschikbaar te zijn en te blijven;
- Het gebouw mag niet in gebruik worden genomen voordat de deelauto's beschikbaar zijn gesteld;
- De overige autoparkeervoorzieningen dienen beschikbaar te zijn en beschikbaar te blijven voor alle bewoners en bezoekers van het gebouw. Het is niet toegestaan om deze parkeerplaatsen te verkopen of te verhuren voor exclusief gebruik. Het is evenmin toegestaan om parkeerrechten te



verstrekken aan anderen dan bewoners en bezoekers van het gebouw. Bezoekers kunnen alleen een parkeerrecht krijgen voor de duur van hun bezoek.

- Indien op enig moment gereguleerd parkeren wordt ingevoerd voor dit gebied, komen de bewoners, de bezoekers en overige gebruikers niet in aanmerking voor enig parkeerrecht, hoe dan ook genaamd.

Voorschriften activiteit 'uitweg'

- De uitweg dient conform het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR) of CROW-richtlijnen te worden aangelegd zodat de voorrangsregeling voor de weggebruikers duidelijk is en herkent kan worden. Uitrijdend verkeer dient namelijk voorrang te verlenen aan het verkeer op de weg. In het handboek zijn opties opgenomen. De voorkeur gaat uit naar het toepassen van inritblokken omdat deze voor vele weggebruikers duidelijk zijn en zorgt voor goede afremming van inrijdend verkeer. Daarnaast hebben deze blokken een lange levensduur.

-

Voorschriften activiteit 'kap'

Markeren van te vellen bomen

- De te vellen bomen moeten gedurende de beroepstermijn herkenbaar zijn gemarkeerd als te vellen bomen. Voor zover het gaat om het markeren van bomen op particulier terrein die niet zichtbaar zijn vanaf de weg, geldt dat markering ook is toegestaan via het plaatsen van een attendering op de erfafscheiding. Uit de attendering moet duidelijk blijken welke boom of welke bomen worden gekapt.

Aanwezigheid omgevingsvergunning

- De vergunninghouder of degene die de rooi- kap- of snoeiwerkzaamheden uitvoert, moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Haarlem tonen.

Controle stadsecoloog

- De stadsecoloog van de gemeente Haarlem heeft het recht bomen voor aanvang van de kap op aanwezigheid van nesten e.d. te (laten) controleren.

Geldigheid vergunning

- De vergunning tot kappen kan op grond van artikel 7 van de Bomenverordening met toepassing van artikel 2.33, tweede lid, onder a en g van de Wabo worden ingetrokken, indien daarvan niet binnen maximaal 18 maanden na het onherroepelijk zijn van de vergunning volledig gebruik van is gemaakt.

Wet natuurbescherming

- De Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) verbiedt dat nesten of andere plaatsen voor voortplanting en verblijf van dieren die horen tot een beschermde inheemse soort, worden vernield, uitgehaald, weggenomen of verstoord (artikel 3.1 Wnb). Dit houdt onder andere in dat bomen met vogelnesten, of bomen in de nabijheid van bomen met vogelnesten niet mogen worden gekapt. Mocht dit toch nodig zijn, dan heeft u een ontheffing nodig van gedeputeerde staten. De Regionale uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord is hiervoor gemandateerd. Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met mevrouw E. Hin van Beheer en Beleid Openbare Ruimte (BBOR) van de gemeente Haarlem, bereikbaar op nummer 023-5115654.



Herplant

- Uiterlijk binnen acht weken voordat met de kap- en de bouwwerkzaamheden wordt gestart, moet een herplantplan voor goedkeuring bij de gemeente worden ingediend. Er mag niet worden gestart met de kap- en de bouwwerkzaamheden voordat het herplantplan door de gemeente is goedgekeurd.
- De herplant dient binnen 12 maanden na afronding van de bouwwerkzaamheden overeenkomstig het herplantplan te zijn uitgevoerd. Hierbij moeten eventuele aanwijzingen van een toezichthouder van de gemeente Haarlem te worden opgevolgd.
- Niet aangeslagen herplant dient binnen 12 maanden te worden vervangen.

Voorschriften ‘flora en fauna’

De volgende gegevens dienen nog nader ter goedkeuring te worden ingediend:

- Het nieuwe aantal vierkante meters groen, inclusief plantvakken bovenop de parkeergarage;
- Een volledig beplantingsplan. In het beplantingsplan dient de invasieve exoot *Pinus nigra* te worden vervangen voor een andere soort. Het beplantingsplan dient bovendien zo te worden aangepast dat ten minste 50% van de beplanting inheems is. De inheemse beplanting dient zo veel mogelijk van autochtone herkomst te zijn. Daarnaast dient in het beplantingsplan de toegepaste plantsoorten voor elke groenoppervlak te worden verwerkt;
- Aangepaste tekeningen waarop de volgende voorzieningen zijn verwerkt:
 - In elk gebouw worden ten minste 10 inbouw-huismuskasten aangebracht (of er worden in totaal ten minste 30 kasten aangebracht, op daarvoor geschikte locaties). Bij huismuskasten is het van belang dat deze geplaatst worden in de directe omgeving van (groenblijvende) heesters of klimplanten. De kasten moeten op het noorden/oosten worden opgehangen (wat variatie hierin mag maar de kasten moeten niet op de zonnige kant hangen), op 3 tot 10 meter hoogte. Daarnaast moeten meerdere kasten bij elkaar worden gehangen. De precieze uitgangspunten staan in de gids “Natuurinclusief Ontwikkelen” van de Vogelbescherming: [SYN Natuurinclusief Digitale-versie.pdf \(synchroon.nl\)](#).
 - In elk gebouw worden ten minste 10 inbouw-gierzwaluwkasten aangebracht (of er worden in totaal ten minste 30 kasten aangebracht, op daarvoor geschikte locaties). Gierzwaluwen broeden in kolonies. Kastendienen met ten minste vijf stuks bij elkaar te worden ingebouwd. De kasten moeten op het noorden/oosten worden opgehangen (wat variatie hierin mag maar de kasten moeten niet op de zonnige kant hangen), op 6 tot 40 meter hoogte. Een vrije uitvliegmogelijkheid van 3 meter voor en onder de verblijfplaats is van groot belang. De precieze uitgangspunten staan in de gids “Natuurinclusief Ontwikkelen” van de Vogelbescherming: [SYN Natuurinclusief Digitale-versie.pdf \(synchroon.nl\)](#).
 - In elk gebouw worden ten minste 5 inbouw-spreeuwenkasten aangebracht (of er worden in totaal ten minste 15 kasten aangebracht, op daarvoor geschikte locaties). Spreeuwen broeden in kolonies. Kastendienen met ten minste vijf stuks bij elkaar te worden ingebouwd. De kasten moeten op het noorden/oosten worden opgehangen (wat variatie hierin mag maar de kasten moeten niet op de zonnige kant hangen), op 2 tot 5 meter hoogte. Binnen 500 meter moet kruidenrijk grasland beschikbaar zijn dat insecten aantrekt, de voornaamste



voedselbron van de spreeuw. De precieze uitgangspunten staan in de gids “Natuurinclusief Ontwikkelen” van de Vogelbescherming: [SYN Natuurinclusief Digitale-versie.pdf \(synchroon.nl\)](#).

- In elk gebouw worden ten minste 10 inbouw-vleermuiskasten aangebracht, waarvan ten minste 3 ook geschikt zijn als kraamverblijfplaats (of er worden in totaal ten minste 30 kasten aangebracht, op daarvoor geschikte locaties, waarvan ten minste 9 ook geschikt zijn als kraamverblijfplaats). Vleermuiskasten mogen op verschillende hoogtes (tussen 4 en 50 meter hoogte) en windrichtingen worden aangebracht. De voorkeur gaat uit naar zijden waar de zon een deel van de dag op staat (zuid, oost, west).
- De kasten mogen niet beschenen worden met kunstverlichting. De precieze uitgangspunten staan in de gids “Natuurinclusief Ontwikkelen” van de Vogelbescherming: [SYN Natuurinclusief Digitale-versie.pdf \(synchroon.nl\)](#).



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

Geldend bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Europawijk' geldt en daarnaast de bestemmingsplannen 'Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018', 'Reparatieplan B Haarlem 2019' en 'Reparatieplan C Haarlem 2020' gelden.

Bestemmingsplan 'Europawijk'

Het project is gelegen op gronden met de enkelbestemmingen 'Dienstverlening' en 'Verkeer' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. De maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt 2, 15 en 30 m.

Het project is in strijd met de bestemming 'Dienstverlening' omdat woningen, daghoreca en detailhandel niet zijn toegestaan, buiten het bouwvlak wordt gebouwd en de maximaal toegestane bouwhoogten worden overschreden. Het project wordt gedeeltelijk gerealiseerd op de bestemming 'Verkeer' waarbij niet wordt voldaan aan het toegestane gebruik en bebouwing.

Bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018'

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of 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' met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze beleidsregels die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag omgevingsvergunning. In dit geval is de 'Nota parkeernormen' van toepassing die geldt vanaf 9 augustus 2023.

Het in 2021 door de gemeenteraad vastgestelde Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE), waar het project onderdeel van uitmaakt, is uitgegaan van de toen geldende parkeernormen. Bij de nu ingediende aanvraag is voor de berekening van de parkeerbehoefte uitgegaan van de 'Nota Parkeernormen' zoals deze geldt vanaf 9 augustus 2023. Voor wat betreft het fietsparkeren wordt niet aan deze nota voldaan. Het fietsparkeren voldoet ook niet aan het door de gemeenteraad vastgestelde SPvE. Hiervoor is door de gemeenteraad op 24 oktober 2024 een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Bestemmingsplannen 'Reparatieplan B Haarlem 2019'

In dit bestemmingsplan ligt de locatie in de gebiedsaanduiding 'overige zone – herziening planregels 1'. Deze gebiedsaanduiding regelt voorschriften ten aanzien van woonschepen. Het project is niet in strijd met dit bestemmingsplan.



Bestemmingsplan 'Reparatieplan C Haarlem 2020'

In dit bestemmingsplan ligt de locatie in de gebiedsaanduiding 'overige zone – herziening planregels 7'. Deze gebiedsaanduiding regelt aanvullende gebruiksregels voor de functie Wonen. Het project is niet in strijd met dit bestemmingsplan.

De aangevraagde activiteit is in strijd met de bestemmingsplannen 'Europawijk' en '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 Omgevingskwaliteit. Het advies van de commissie luidt als volgt:

"De architecten, ontwikkelaar en landschapsarchitect zijn aanwezig voor een toelichting. Namens de gemeente zijn de procesmanager, landschapsarchitect en vergunningverlener aanwezig. De aanvraag is uitgewerkt tot een buitenplanse aanvraag omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit: de bouw van Spaarnepoort.

Beoordelingskader

De commissie adviseert op grond van de regels in het omgevingsplan die samenhangen met omgevingskwaliteit en de daaraan gekoppelde beleidsregels die zijn opgenomen in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (NRK), zijnde de gebiedsgerichte criteria voor het gebiedsdeel 'Strokenbouw (1960 - ca 1975) (transformatie regie) en het gebiedsdeel nieuwe routes en landschappelijk groen (bijzonder regie).

Architectuur

De architect licht tijdens een presentatie de aanpassingen en onduidelijkheden toe, als reactie op de opmerkingen van de commissie:

- *De monsters die zijn meegenomen tonen het kleurenpallet van de rode torens. Hiermee wordt het uiteindelijke gevelbeeld meer inzichtelijk gemaakt. De materialisatie bestaat uit:*
 - *Beton met rode toeslag*
 - *Houtwolcementplaten Heraklith RAL 3012 Beigerood*
 - *Kozijnen gepoedercoat aluminium RAL 8004 koperbruin*
 - *Baksteen strip, Waalformaat. Geglazuurd RAL 3013*
 - *Houten kolom 250x250mm*



- *Houten plafond van Derako Linear Pro-line massief Geprofileerde gevelbeplating Rechthoekige profiel RAL 8004 koperbruin*
- *De onderkant van de balkons zal bestaan uit twee materialen: de onderste balkons (boven de plint) uit beton, de anderen worden afgewerkt met Heraklith houtwolcementplaten. De platen worden in de gewenste kleur bespoten. In de torens 1 en 2 is de kleurstelling rood-rose, in toren 3 is deze wit.*
- *In de balkons zijn waterholen voor de afwatering opgenomen.*
- *In detail worden de aansluitingen van de balustrades getoond. Voor de balustrades komen stalen plantenbakken met aluminium setback.*
- *De zichtbaarheid van de installaties op de twee hoge torens vanaf de straat is nader onderzocht. Met tekeningen wordt aangegeven dat de dakinstallaties niet zichtbaar zijn vanaf de straat, slechts op heel verre afstand. De torens hebben al een vrij hoge dakrand. Omdat bij de lage toren de installaties wel zichtbaar zouden zijn, worden deze weggewerkt achter een mee-ontworpen scherm.*

Buitenruimte

De landschapsarchitect licht toe dat de groeninrichting ongewijzigd is sinds de vorige behandeling, op een vergroting van het watervlak na i.v.m. een betere waterberging. Op de vraag over het beheer, wordt toegelicht dat dit door de beheerder zal worden gedaan. Ook wordt gemeld dat kan worden volstaan met verlichting vanuit de gebouwen en openbare ruimte (verlichting van twee kanten). Als aanvullend licht in de buitenruimte toch nodig blijkt (in geval van risico van hangplekken) wordt gedacht aan tuinspots.

Bevindingen

De commissie dankt voor de presentatie. Zij benadrukt hoe groot de impact van het aangezicht zal zijn op deze nieuwe entree van Haarlem. Met de rode kleur zullen het opvallende torens worden. De commissie blijft moeite hebben met de roodtinten, maar de monsters nemen de zorgen grotendeels weg. De kleurstelling lijkt i.t.t. in de presentatie uit framboosachtige tinten te bestaan, een verbetering ten opzichte van het felle rood dat vloekte met het rose. Het geheel is meer son-sur-ton. De commissie heeft nog wel bedenkingen bij de toegepaste kleur heraklith (paarsrood) voor de onderzijde van de balkons en bij de houten kolommen 250x250mm, die een zweem van groen hebben en daarmee dreigen te vloeken met de andere tinten. Zij is benieuwd welk type hout dit is. Als het gaat om geschaafde hergebruikte meerpalen, dan zou het uitloggen van het hout uit kunnen lopen en in het beton kunnen trekken. De commissie ziet een ander materiaal hier meer passend, maar vraagt in elk geval om de kleur meer neutraal te houden.

Wat betreft de buitenruimte, het beheer blijft een punt van aandacht. Ook wijst de commissie op een goede aansluiting met het inrichtingsplan van de OV hub. Zij is blij te horen dat de betrokken partijen de plannen momenteel op elkaar afstemmen.

Concluderend en met inachtneming van bovenstaande opmerkingen adviseert de commissie akkoord te gaan met de aanvraag, op voorwaarde dat een complete bemonstering van de gevelmaterialen van beide gevels wordt aangeleverd, dus ook van het witte bouwdeel.”

Naar aanleiding van dit advies is een complete bemonstering aangeleverd. De commissie heeft ten aanzien van deze bemonstering het volgende advies uitgebracht:



“De architect en projectontwikkelaar zijn aanwezig voor een toelichting. Namens de gemeente is de procesmanager aanwezig.

Op verzoek van de commissie is een complete bemonstering van de gevelmaterialen van beide gevels aangeleverd:

Hout: Basralocus FSC Recycled

Hout: Derako Lineair Pro-line massief

Baksteen: US Modular 3123L

Westo Remix Droge Mortel BV 800 rood (60.629-B)

Westo Remix Droge Mortel BV 100 wit (60.569)

Eurolacke coating: Pure White (RAL9010)

Eurolacke coating: Grey Beige (RAL1019)

Houtwolcementplaten Heraklith (wit en roze)

Beoordelingskader

De commissie adviseert op grond van de regels in het omgevingsplan die samenhangen met omgevingskwaliteit en de daaraan gekoppelde beleidsregels die zijn opgenomen in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (NRK), zijnde de gebiedsgerichte criteria voor het gebiedsdeel ‘Strokenbouw (1960 - ca 1975) (transformatie regie) en het gebiedsdeel nieuwe routes en landschappelijk groen (bijzonder regie).

Bevindingen

De commissie is overtuigd van de nieuwe kleuren voor het Heraklith plafond onder de balkons en van de bemonstering van de houten kolommen, waardoor een evenwichtig gevelbeeld ontstaat. De commissie blijft beducht voor uitloging van het hout (Basralocus) op onderliggend werk.

In het kader van goede omgevingskwaliteit adviseert de commissie op grond van het bovenstaande om akkoord te gaan.”

Wij nemen het advies over. Het project 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. De in het bouwplan opgenomen gelijkwaardige oplossingen zijn akkoord bevonden en maken onderdeel uit van dit besluit.

Voor de woningen met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m² mag op grond van het Bouwbesluit worden voorzien in een gemeenschappelijke bergruimte voor het stallen van fietsen. In het bouwplan is ook voor de woningen in toren 3, waarvan de gebruiksoppervlakte meer is dan 50 m², voorzien in een gemeenschappelijke bergruimte. Deze woningen zijn voorzien van een interne berging met een oppervlakte van tenminste 2,7 m², waarmee wordt voorzien in een gelijkwaardige oplossing t.a.v. de vereiste buitenberging.



Bouwverordening

Op basis van het aangeleverde bodemonderzoek is geconcludeerd dat ter plaatse van de bouwactiviteit geen sprake is van sterk verontreinigde grond en/of een (vermoedelijk) geval van ernstige bodemverontreiniging. 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 de bestemmingsplannen 'Europawijk' en 'Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018'.

TOETSING

Buitenplanse afwijkingsmogelijkheid

Het is mogelijk om van de bestemmingsplannen 'Europawijk' en '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. De stedenbouwkundige beoordeling is als bijlage bij dit ontwerpbesluit gevoegd.

Op twee onderdelen stemmen wij niet in met de ruimtelijke onderbouwing. In de ruimtelijke onderbouwing worden verschillende aantallen fietsparkeerplaatsen genoemd. Het maximum aantal fietsparkeerplaatsen dat wordt genoemd is 1603 in pandige fietsparkeerplaatsen. Het college gaat dan ook uit van dit aantal en verbindt dit vanwege de onduidelijkheid in de ruimtelijke onderbouwing als voorschrift aan de vergunning.

Daarnaast staat in de ruimtelijke onderbouwing dat er in het gebied gereguleerd parkeren zal worden ingevoerd. Op dit moment is echter niet bekend of en zo ja, wanneer dat het geval zal zijn. Wij nemen dit onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing dan ook niet over. Dat neemt niet weg dat wij uit voorzorg wel voorschriften aan de vergunning verbinden voor het geval op enig moment wel gereguleerd parkeren wordt ingevoerd.



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 '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 college is bevoegd een aanvraag voor omgevingsvergunning uitweg/inrit te weigeren wanneer onder meer het belang van;

- a. ter voorkoming van gevaar voor het verkeer op de weg;
- b. indien de uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
- c. indien door de uitweg het openbaar groen op onaanvaardbare wijze wordt aangetast; of
- d. indien er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen;
- e. vanwege de strijd met een omgevingsplan.

Geen van bovenstaande weigeringsgronden doet zich voor. De huidige situatie op locatie wordt compleet opnieuw ontwikkeld en een nieuwe ruimtelijke indeling gerealiseerd waar deze uitweg onderdeel van uitmaakt.

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.

In deze beschikking zijn voor de activiteit 'uitweg' voorschriften opgenomen.

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

In het door de gemeenteraad vastgestelde Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SpvE) is een groenparagraaf opgenomen waarin is aangegeven dat er 16 bomen ten behoeve van dit project moeten worden gekapt. Hierbij is het plangebied en de te kappen bomen aangegeven. De te kappen bomen staan binnen de contouren van het te realiseren project waardoor behoud onmogelijk is.

In de nabijheid van het project komen 43 bomen terug op het maaiveld. Een herplantplan zal nog nader ter goedkeuring moeten worden ingediend, wat als voorschrift aan dit besluit is verbonden.



CONCLUSIE

De aangevraagde activiteit is niet in strijd met de voorschriften uit de Bomenverordening Haarlem. Van 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, onder het stellen van voorwaarden, worden verleend.

In deze beschikking zijn voor de activiteit 'kappen' voorschriften opgenomen.



BIJLAGE 4: STEDENBOUWKUNDIGE BEOORDELING

Ontwikkelvisie Europaweg e.o.

In de Ontwikkelvisie Europaweg e.o. (2019) is rekening gehouden met een hoogbouwcluster op de kop van de Europaweg langs de Schipholweg. Hoewel de visie globaal van aard is, komt duidelijk naar voren dat een cluster van gebouwen met maximale hoogten voor twee hoogteaccenten tot ca. 40 meter aan de kant van de Europaweg en een van max ca. 60 meter aan de kant van de Schipholweg, verbonden door een bouwdeel van 5-8 lagen verantwoord is.

Stedenbouwkundig Programma van Eisen Haarlem Nieuw-Zuid

Voor het gebied rond het toekomstige OV-knooppunt Spaarneplein is een apart Stedenbouwkundige Programma van Eisen (SPVE) opgesteld, waarin zowel het ruimtelijk kader als uitgangspunten voor de beeldkwaliteit zijn opgenomen. In het SPVE zijn verschillende beleidsdocumenten opgenomen zoals de Structuurvisie Openbare Ruimte (SOR) en de Notitie Hoogbouwprincipes. Vanuit de verschillende beleidsdocumenten is beargumenteerd een lijn gekozen ten aanzien van drie grote hoogbouwprojecten en het nieuw te ontwikkelen busstation, welke zijn vastgesteld door de gemeenteraad. Een van de leidraden van het SPVE is dat hoogstedelijkheid niet alleen moet blijken uit de hoogte van de bebouwing, maar evenzo goed in de werking van het gebouw op de plek, de manieren waarop de ruimtelijke beleving voor voetgangers wordt vormgegeven, de toegankelijkheid van de bebouwing op grond van openbare functies en een volgende stap in duurzaam stedelijk denken – bijvoorbeeld door het toepassen van groen aan en op de gebouwen.

Onderstaand volgen de belangrijkste toetsgronden op basis van het SPVE (stedenbouw en landschap/openbare ruimte):

- Hoogte (aan de Europaweg een toren van max 13 en een van max 18 lagen. Aan de Schipholweg een toren van max 23 lagen)

De torens langs de Europaweg meten resp. 12 en 17 bouwlagen. De toren aan de Schipholweg meet 21 lagen (met de dakverdieping meegerekend 22 lagen). Daarmee blijven de maximale bouwhoogten binnen de eisen van het SPVE.

- Hoogte (verbindende gebouwdelen van 5-7 bouwlagen)

De verbindende bouwdelen onder en tussen de toren meten 6-7 bouwlagen, waarmee deze gebouwdelen binnen de marge van het SPVE blijven. De maat past goed bij de doorlopende stedenbouwkundige begeleiding van de overige bestaande recente gebouwen langs de Schipholweg.

- Volume binnen bouwvlak

De plaatsing van de torens en de lagere verbindende bouwdelen passen binnen de vastgestelde bouwvlakken bedoeld voor hoogteaccenten en lagere delen van de bebouwing. Daarmee voldoet de hoofdopzet van de bebouwing aan de eisen zoals gesteld in het SPVE.

- Rooilijn (schuin weglappend vanaf de Schipholweg richting Europaweg)

Het gebouw staat conform de SPVE-eisen in de getekende rooilijn. Op de hoek van de Europaweg/Schipholweg volgt de plint de rooilijn en steekt de toren erboven over. Hierdoor wordt op maaiveld een visuele link gemaakt richting het Schonenvaartgebouw, terwijl op grotere schaal de hoek Schipholweg/Europaweg scherp en gaaf blijft.



- Royale dubbele plinten langs de Schipholweg en Europaweg

Het gebouw voorziet in ruime mate in een dubbele plint langs de genoemde wegen. Hiermee wordt het gebouw voorzien van een stedelijke signatuur op maaiveld die ten goede komt aan met name het langzaam verkeer. Niet alleen vanwege de stedenbouwkundige begeleiding en het zicht van buiten naar binnen v.v. maar ook vanwege de dynamiek die de verschillende niet-woonfuncties met zich meebrengen. Niet onbelangrijk is ook dat de afwerking van de plint zelf maar ook onder de overstekende bouwdelen van de torens goed is gedetailleerd waardoor die bijdraagt aan een prettig ruimtelijke beleving voor voetgangers.

- Ingang parkeren in de knik van de Europaweg

Het parkeren wordt ondergronds opgelost, waarmee het plan voldoet aan deze ruimtelijke eis. Hetzelfde geldt voor de ingang van de parkeergarage die conform SPVE is geplaatst in de knik van de Europaweg en daarmee een aanzet maakt voor een autovrije Schipholpoort.

- Onderdoorgangen aan de noordkant en de westkant en struinroute

Om de complexmatige uitstraling van het gebouw te verkleinen, is het ensemble opgedeeld in twee delen waartussen een route is opgenomen. Ook aan de oostkant is een route opgenomen die door de plintverdieping heen verbinding maakt met de groene achterzijde van het gebouw en kan worden doorgetrokken naar het beoogde Spaarnepark aan de westkant en de royale opening van het Schonenvaertgebouw aan de overzijde van de Europaweg waar de struinroute wordt doorgezet. Hiermee voldoet het plan aan het concept van het opzetten van een secundaire struinroute door het gebied.

- Bezinning

Er is een bezonningsstudie meegeleverd van het plan. Ten opzichte van bestaande bebouwing neemt het ensemble bezinningstechnisch een voordelige positie is. Zo valt er geen extra schaduw op de naastgelegen Kruidenwijk en zorgt het brede profiel van de Schipholweg ervoor dat ook de overzijde van de weg aan voldoende bezonningsuren komt. In de middag en vroege avond zijn er geen negatieve schaduweffecten op het beoogde Spaarnepark.

- Windhinder

Het aspect wind gerelateerd aan de kwaliteit van de openbare ruimte is meegenomen in het plan en heeft op sommige punten de opzet van het plan gewijzigd en verbeterd waar nodig. Zo heeft de onderdoorgang aan de Europaweg en andere vorm gekregen en zijn plekken waar de windhinder te groot is voor een verblijfsfunctie voorzien van kijkgroen. Daarmee voldoet het plan – vanuit stedenbouwkundig perspectief althans – aan de gestelde eis dat voldoende rekening wordt gehouden met de effecten van windhinder.

- Facilitaire ruimten

De facilitaire ruimten in het gebouw, zoals voor trafo's maar ook voor fietsenbergingen, zijn netjes weggewerkt. Deels in de plint aan de achterzijde van het complex waar ze zijn meegenomen in de architectuur van de plint en deels door ze aan het zicht te onttrekken door een kunstmatige groene heuvel. Daarmee geeft het plan blijk van een volwassen vertaling van stedelijke kwaliteit die op deze plek is gewenst.



- Vergroening van het gebouw

Een wens in het SPVE is om los van een groene buitenruimte rond het gebouw, het gebouw zelf ook te vergroenen. Aan deze wens is gehoor gegeven door drie zeer ruime collectieve daktuinen (waarvan 2 gekoppeld) op de vierde, vijfde en zesde etage mee te ontwerpen die vrij uniek zijn in hun soort en omvang in Haarlem. Daarmee laat het bouwplan zien een nieuwe standaard neer te zetten voor grootschalige ontwikkelingen in verschillende segmenten van de woningmarkt. Het groen is voor de bewoners van de gebouwen goed toegankelijk en levert daarmee een positieve bijdrage aan het woongenot. Uit het inrichtingsplan blijkt dat er goed is nagedacht over de wijze waarop deze daktuinen een duurzame, groene inrichting kunnen krijgen, die aansluit bij de identiteit van de plek: flexibel, stedelijk, in een omgeving nabij de kust.

- Vergroening (semi-) openbare ruimte

De ruimte rond het gebouw is openbaar toegankelijk. Het is nu vooral een versteend gebied zonder waardevol groen. Het SPVE geeft ambities mee voor de toekomstige inrichting van de openbare ruimte. Een van de ambities uit het SPVE is het creëren van een groene leefomgeving rond en op het gebouw. Het bouwplan wordt begeleidt door een inrichtingsplan waarin deze ambitie is uitgewerkt.

Er is geïnventariseerd welk groen nu aanwezig is, wat er verdwijnt en welke bomen vervangen moeten worden. Voor de ontwikkeling van Spaarnepoort geldt dat er geen bomen in de openbare ruimte gekapt hoeven te worden. Van de 15 geïnventariseerde bomen op het perceel vallen er 14 onder de directe invloedssfeer van het project. Eén boom kan (met basismaatregelen) gehandhaafd blijven op huidige standplaats. In het inrichtingsplan worden op maaiveld meer nieuwe bomen en meerstammige bomen geplant dan in de huidige situatie aanwezig zijn. Er is daarmee sprake van een positieve bomenbalans.

De openbaar toegankelijke ruimte wordt vormgegeven als groene stedelijke ruimte. Naast de gemeenschappelijke daktuinen op de vierde, vijfde en zesde verdieping (zijde Europaweg), kent het plan privétuinen op de zesde verdieping (kop Spaarnepark) en twee pocketparkjes op het maaiveld rond het gebouw. De groene buitenruimtes op de daktuinen vormen een samenhang met het groen op maaiveld. Dit komt tot uitdrukking in de gebruikte materialen, de beplanting en de inrichtingselementen.

De daktuinen zijn zorgvuldig gedetailleerd. Er is goed nagedacht over sfeer, groeiplaats (opbouw grondpakket) en sortiment. Door de transparante balustrades is deze sfeer ook goed vanaf het maaiveld beleefbaar. De inrichting zorgt er voor dat het prettige en bruikbare plekken worden. Het pocketpark in de oksel van het gebouw aan de Europaweg vormt een verbijzondering van de (openbare) ruimte op de hoek Schipholweg – Europaweg en is bijna naadloos daarmee verweven. Het plein kent prettige verblijfplekken, en maakt tevens onderdeel uit van de looproutes in het gebied.

Het podium in de oksel van het gebouw, aan de Schipholpoort heeft verblijfskwaliteit met een 'uitloop' als voortzetting van de plint.

Conform het SPVE zijn er verblijfsplekken aan alle zijden van het gebouw, zowel in de plint als in de openbaar toegankelijke ruimte.

De materialisatie en de maatvoering in het inrichtingsplan is op hoofdlijnen beoordeeld, omdat met de landschapsarchitect (BOOM) vanuit de gemeente nog afstemmingsoverleg is over de te maken keuzes in de aansluiting op de herinrichting van de Europaweg, en op het OV-knooppunt Haarlem



Nieuw Zuid. Dit betreft met name het gebruik van bestratingsmaterialen, banden en betonkleuren in de openbare ruimte.

- Natuurinclusief

Natuur heeft een volwaardige plaats gekregen in het ontwerp van de buitenruimtes. De tuinen op de begane grond, eerste, vierde, vijfde en zesde verdieping, bieden voedsel en leefruimte voor verschillende diersoorten (met name voor vogels, vlinders en bijen) en zorgen voor een getrappt systeem waarmee diersoorten naar de daktuinen worden begeleid. Het plan sluit daarmee goed aan bij de natuurinclusieve randvoorwaarde uit het SPVE.

- Klimaatadaptatie

De openbare ruimte is tevens ingericht voor het bergen van water (via de daken en dakterrassen) en het tegengaan van hittestress (verblijfsplekken aan alle zijden van het gebouw, groene verblijfsplekken met voldoende schaduwgevend bomen). Het plan sluit daarmee goed aan bij de natuurinclusieve randvoorwaarde uit het SPVE.

- Toegankelijkheid van het gebied voor fietsers

Het complex heeft een grote fietsparkeervoorziening onder het gebouw, met duidelijke toegangsroutes naar de twee entrees aan de Schipholpoort en de entree aan de Schipholweg. Rond het gebouw zijn in het inrichtingsplan 100 reserveringen voor fietsparkeren opgenomen, direct toegankelijk vanaf het fietspad langs de Schipholweg, en vanaf de Schipholpoort. De plaatsen zijn bedoeld voor bezoekers van de voorzieningen en van de woningen en liggen deels op gemeentegrond/buiten de planlocatie. In overleg met de gemeente worden de vakken aangeduid en worden er geen beugels geplaatst. Dit voorkomt langsparkeren. Het aantal is op dit moment bescheiden gehouden, met de aantekening dat mocht dit noodzakelijk zijn dit (in overleg met de gemeente) kan worden uitgebreid.

Het fietsparkeren is daarmee ruimtelijk voldoende uitgewerkt.

- Toegankelijkheid van het gebied voor overig verkeer

Parkeervoorzieningen worden ontsloten via de Schipholpoort en hebben geen negatieve invloed op de ruimtelijke beleving van de Europaweg.

Met de landschapsarchitect (BOOM) heeft afstemmingsoverleg plaatsgevonden over de aansluiting van de buitenruimtes op de herinrichting van de Europaweg, en op het OV-knooppunt Haarlem Nieuw Zuid. In het (nieuwe) profiel van de Europaweg zijn voorzieningen opgenomen ten behoeve van de afvalverzameling. Een definitieve keuze hierin zal worden gemaakt in goed overleg met gemeente en Spaarnelanden. Overigens wordt het gebouw vanaf de Schipholpoort ontsloten. Vanaf de Schipholweg is om veiligheidsredenen niet mogelijk voor gemotoriseerd verkeer. Een uitzondering hierop vormen ambulance en brandweer, die in geval van nood gebruik kunnen maken van een van de 3 opstelplaatsen op het fietspad langs het gebouw.

Conclusie: in het inrichtingsplan is goed nagedacht over de logistieke bereikbaarheid van de gebouwen. De definitieve keuze voor afvalinzamelplekken en overige logistieke voorzieningen aan de Europaweg en Schipholweg wordt in goed overleg door de gemeente gemaakt.



Kwaliteitsteam Haarlem Nieuw-Zuid

Gedurende de totstandkoming van de plannen heeft het Kwaliteitsteam Haarlem Nieuw-Zuid onder leiding van de stadsarchitect de plannen getoetst op kwaliteit en bijgestuurd waar nodig op grond van het vastgestelde kader uit het SPVE. De eindtoets van het Kwaliteitsteam op de huidige voorliggende plannen is positief, waarmee kan worden gesteld dat het bouwplan over voldoende kwaliteit beschikt en past binnen het concept van het SPVE. Eventuele kleine afwijkingen die in de loop van het ontwerpproces zijn voorgekomen ten opzichte van het vastgestelde kader zijn daarmee voldoende ruimtelijk afgewogen en akkoord.

Conclusie

Het ingediende bouwplan beschikt over voldoende stedenbouwkundige kwaliteit en past binnen de kaders van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Hieruit volgt een positief stedenbouwkundig advies.

Planologisch advies:

Het plan is in lijn met het gemeentelijke-, provinciale- en rijksbeleid. Haarlem en de MRA als geheel kent een grote woningbouwopgave. Haarlem zet in op binnenstedelijke verdichting op goed bereikbare plekken, conform provinciaal en landelijk beleid. Het ontwikkelen van gemengd woonwerkgebouw draagt niet alleen bij aan de woningbouwopgave, maar ook aan de ambitie om meer werkgelegenheid te creëren in de stad. Het plan is in lijn met de gemaakte afspraken met de provincie en het Rijk in het kader van de Woondeal.

De onderliggende aanvraag sluit goed aan op de beleidsambities van de gemeente voor Nieuw-Zuid. Het voegt een aantrekkelijk en gemengd woonconcept toe op een belangrijke plek langs de Schipholweg en Europaweg. Deze woningen zijn hard nodig in Haarlem en in de regio. Ruim 60% zijn sociale huurwoningen. De overige 40% is middeldure huur. Een deel van de woningen is kleiner dan wat de gemeente normaliter eist, maar gezien de doelgroepen en het totale woonconcept met gemeenschappelijke voorzieningen is dit akkoord. Het woonprogramma voldoet aan de maatwerkafspraken die anterieur zijn vastgelegd. Ook overige afspraken, o.a. met betrekking tot de servicekosten en de verdeling binnen de categorie middeldure huur zijn anterieur vastgelegd.

Bovendien voegt het plan werkgelegenheid en voorzieningen toe op een strategische plek waar de bestaande bewoners, de toekomstige bewoners en reizigers van profiteren. Het plan voegt 3.193m² niet-woonprogramma toe en sluit kwalitatief goed aan op het Ambitiedocument Nieuw Zuid. De voorzieningen zijn ook nodig gezien de groei van de stad. De onderste twee bouwlagen zijn ingevuld met publiek toegankelijke voorzieningen, met name aan de meeste openbare zijden aan de Schipholweg en Europaweg, maar ook aan de verhoogde binnentuin aan de zuidzijde. Het plan maakt geen (grootschalige) detailhandel mogelijk. Dit is ook ongewenst voor deze locatie. Een supermarkt is hier uitgesloten. Kleinschalige detailhandel is mogelijk conform de aanvraag.

De ligging aan het OV-knooppunt maakt dit een belangrijke plek voor de stad waar levendigheid noodzakelijk is voor het slagen ervan, ook in het belang van een veilige omgeving. De functies in de plint en op de verdiepingen voegen die levendigheid toe in samenspel met het OV-knooppunt. We verwachten dat het gebouw een belangrijke bijdrage gaat leveren aan het beoogde interactiemilieu bij Nieuw-Zuid en het toekomstige functioneren van het OV-knooppunt. Het plan voldoet aan het Haarlemse beleid, uitgewerkt in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen.



Ook voldoet deze binnenstedelijke ontwikkeling aan het landelijke en provinciale beleid. Het advies is om die reden positief.

Algemene conclusie

Het plan voldoet aan de uitgangspunten die de gemeente heeft gesteld aan de ontwikkeling op stedenbouwkundige, landschappelijke en functionele aspecten. Op basis hiervan volgt een positief advies op het bouwplan.



BIJLAGE 5: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

0_Aanvraagformulier
0_Raadsbesluit, d.d. 24-10-2023
0_Ontwerpbesluit Wgh
0_Document, memo actualisatie quickscan, d.d. 27-08-2024
0_Rapport, inventarisatie beschermde soorten in het kader van de natuurwetgeving, d.d. 31-10-2023
0_Tekening, 240521 - groencompensatieplan, ingediend op 26-06-2024
0_Tekening, OV-B1-100-toren 1 en 2 verdieping 00 (toegevoegde fietsenrekken), d.d. 15-05-2024
0_Tekening, OV-005 - overzichtsplattegrond verdieping 00, d.d. 15-05-2024
0_Document, bijlage - 13 - rapportage mobiliteitsplan, d.d. 23-05-2024
0_Document, bijlage 7 - memo externe veiligheid, d.d. 05-06-2024
0_Document, Ruimtelijke onderbouwing, d.d. 06-06-2024
0_Tekening 240521 - waterretentie, d.d. 21-05-2024
0_Tekening, Schipholpoort VO booklet (landschapsontwerp), d.d. 21-05-2024 (beplantingsplan)
0_Tekening, 240521 - oppervlakte groen en verharding nieuwe situatie, d.d. 21-05-2024
0_Tekening, 240521 - oppervlakte groen en verharding bestaande situatie, d.d. 21-05-2024
0_Document, bijlage 16 - aanmeldnotitie m.e.r., d.d. 04-04-2024
0_Document, bijlage 12 - stikstofberekening v3, d.d. 03-04-2024
0_Rapport, BENG berekening commerciële plint, d.d. 19-03-2024
0_Tekening, OV-250 - Overzichtstekeningen doorsneden B, d.d. ntb
0_Tekening, OV-100 - Overzichtstekeningen plattegronden B, d.d. ntb
0_Tekening, DCLWI_TWPZ2, specificaties drycoolers, d.d. 04-07-2024
0_Tekening, A732-LWI-HC-OP01, opstellingstekening drycoolers toren 3, d.d. 02-04-2024
0_Rapport, Bouwfysica -akoestiek v2.0, d.d. 28-03-2024
0_Constructie, Wandaanzichten, d.d. 26-02-2024
0_Constructie, plattegronden, d.d. 26-02-2024
0_Constructie, 3D aanzichten, d.d. 26-02-2024
0_Constructie, DO-1V, Palenplan, d.d. 26-02-2024
0_Rapport, BENG berekening toren 1/2, d.d. 14-12-2023
0_Rapport, BENG berekening toren 3, d.d. 21-12-2023
0_Rapport, Brandveiligheid v2, d.d. 06-03-2024
0_Tekening, OV-000-04 - Renvooi en algemene bepalingen, d.d. 23-02-2024
0_Tekening, T-12, OV-900 – analyse BVO-GO, d.d. 24-11-2023;
0_Document, OV-800 - Kleur en materiaalstaat, d.d. 23-02-2024
0_Tekening, OV-700 - detailboek, d.d. 23-02-2024
0_Tekening, OV-410 - Fragmenten trappenhuisen, d.d. 23-02-2024
0_Tekening, OV-200 - Overzichtstekeningen aanzichten, d.d. 23-02-2024
0_Tekening, OV-001 - situatie bestaand, d.d. 23-02-2024
0_Document, OV-000-03 - Ontwerptoelichtingen lowres A, d.d. februari 2024
0_Document, OV-000-03 - Ontwerptoelichtingen A, d.d. februari 2024
0_Document,, bijlage 4 - Archeologisch veldonderzoek, d.d. 14-02-2024
0_Document,, bijlage 3 - Archeologische bureauonderzoek, d.d. 14-02-2024
0_Document, bijlage 17 - verslag informatiebijeenkomst, d.d. 13-11-2023



0_Document, bijlage 14 - waterretentieoverzicht, d.d. 10-11-2023
0_Document, bijlage 1 - stedenbouwkundig plan, d.d. juli 2023
0_Document, verzoek coördinatie regeling, d.d. 28-11-2023
0_Rapport, Uitgangspuntendocument BMI-OAI-sprinkler v1.0 d.d. 24-11-2023
0_Document, bijlage 15 - windhinderonderzoek, d.d. 28-06-2023
0_Document, bijlage 8 - rapport wegverkeerslawaaï, d.d. 23-06-2023
0_Document, bijlage 6 - verkennend bodemonderzoek, d.d. 30-05-2023
0_Document, bijlage 10 - quickscan flora en fauna, d.d. 14-04-2020
0_Document, bijlage 9 - boomeffectrapportage, d.d. 20-11-2023
0_Document, bijlage 5 - bezonningsonderzoek, d.d. 03-02-2021
0_Rapport, AERIUS projectberekening gebruiksfase, d.d. 02-11-2023
0_Rapport, AERIUS projectberekening aanlegfase, d.d. 02-11-2023
0_Tekening, Werktuigbouwkundige installatie compleet, d.d. 13-10-2023
0_Tekening, Transport compleet (liften), d.d. 13-10-2023
0_Tekening, Elektrotechnische installatie compleet, d.d. 13-10-2023
0_Tekening, Coördinatie compleet (installatietekeningen), d.d. 13-10-2023
0_Rapport, Bijlages gecombineerd (middenspanningsruimte Liander)
0_Constructie, DO-01 Constructief uitgangspuntenrapport, d.d. 10-11-2023
0_Constructie, AA21103-1 rapport fundering, d.d. 09-11-2023
0_Constructie, DO-02 gewichts- en stabiliteitsberekening, d.d. 10-11-2023
0_Constructie, AA21103-2 rapport bouwput en bemaling, d.d. 23-10-2023
0_Constructie, DO-00 Projectkwaliteitsplan constructies, d.d. 10-11-2023
0_Tekening, OV-003 - situatie positionering gebouw, d.d. 24-11-2023
0_Tekening, OV-002 - situatie nieuw, d.d. 24-11-2023
0_Tekening, OV-000-01 - Voorblad
0_Rapport, V&G plan ontwerpfase, d.d. 20-11-2023