



Onderwerp Schipholpoort 40-100: ontwerp-omgevingsvergunning voor het realiseren van 625 appartementen, commerciële voorzieningen en parkeervoorzieningen	
Nummer	2024/1474015
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.4 Ruimtegebruik
Afdeling	VTH
Auteur	Heusden-Verhoef, A.F. van
Telefoonnummer	
Email	a.v.heusden@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Er is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 625 huurappartementen, commerciële voorzieningen in de plint en parkeervoorzieningen aan Schipholpoort 40-100 te Haarlem. Dit project staat ook bekend als "Spaarnepoort".</p> <p>De aanvraag is in strijd met het omgevingsplan. Het gemeentebestuur kan daarom alleen meewerken aan de aanvraag, als het bereid is om af te wijken van het omgevingsplan.</p> <p>Voor dit project heeft de gemeenteraad een Stedenbouwkundig Programma van Eisen opgesteld (SPvE). De ingediende aanvraag is daarmee in overeenstemming, met uitzondering van het onderdeel fietsparkeren. Vanwege deze strijdigheid met het SPvE wordt de aanvraag voor een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen aan de gemeenteraad voorgelegd. Voor het overige heeft de gemeenteraad al ingestemd met het project.</p> <p>Omdat de aanvraag is ingediend voor 1 januari 2024, is hierop nog de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.</p> <p>Het bouwplan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en met het gemeentelijk beleid. Het gemeentebestuur is daarom bereid de procedure tot de verlening van de vergunning te starten en daartoe een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen en een ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage te leggen. Daarnaast is het gemeentebestuur bereid de coördinatie-regeling toe te passen, zodat de procedures voor de omgevingsvergunning en het besluit hogere waarden gelijktijdig worden doorlopen.</p>

Behandelvoorstel 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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Collegebesluit Vaststellen ambitiedocument en gebiedsconvenant Knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid (2022/759992), 28 juni 2022 ▪ Collegebesluit concept SPvE knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid vrijgeven voor inspraak (20202/1211832) in commissie Ontwikkeling van 4 maart 2021 ▪ Raadsstuk Vaststellen startnotitie Schipholpoort 40-100, ontwikkellocatie Being Development (2019/807111) inclusief motie 22.1 'Grens Huurtoeslag' in raadsvergadering van 19 december 2019 Raadsstuk ▪ Ontwikkelvisie Europaweg (2019/676967) in raadsvergadering van 21 november 2019 ▪ Collegebesluit Ontwikkelzone Europaweg, drie maatwerkafspraken (2019/195098) in collegevergadering van 9 mei 2019
Besluit college d.d. 17 september 2024	<ol style="list-style-type: none"> 1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast. 2. Het college besluit verder: <ul style="list-style-type: none"> - de coördinatieregeling van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van de omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen, handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en kappen en het besluit tot het vaststellen van hogere waarden voor onderstaand project; - de ontwerp-omgevingsvergunning voor het realiseren van 625 appartementen, commerciële voorzieningen en parkeervoorzieningen ter inzage te leggen als en 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 van de woningen vanwege het wegverkeer en daartoe een ontwerp-besluit ter inzage te leggen; - het hoofd en de teammanagers van VTH te mandateren om de omgevingsvergunning na afloop van de inzagetermijn te verlenen als er geen zienswijzen zijn ingediend. <p style="text-align: center; margin-top: 20px;">de secretaris, de burgemeester,</p>



<p>Ontwerp-besluit raad d.d. 24 OKT 2024 (wordt ingevuld door de griffie)</p>	<p>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 voor een ontwerp-omgevingsvergunning voor het realiseren van 625 appartementen, commerciële voorzieningen en parkeervoorzieningen aan Schipholpoort 40 – 100.</p> <p>de griffier, </p> <p>de voorzitter, </p>
--	--

1. Inleiding

Er is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 625 huurappartementen, commerciële voorzieningen in de plint en parkeervoorzieningen aan Schipholpoort 40-100 te Haarlem. Dit project staat ook bekend als “Sparnepoort”.

De aanvraag is in strijd met het omgevingsplan. Het gemeentebestuur kan daarom alleen meewerken aan de aanvraag, als het bereid is om af te wijken van het omgevingsplan.

Voor dit project heeft de gemeenteraad een Stedenbouwkundig Programma van Eisen opgesteld (SPvE). De ingediende aanvraag is daarmee in overeenstemming, met uitzondering van het onderdeel fietsparkeren. Vanwege deze strijdigheid met het SPvE wordt de aanvraag voor een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen aan de gemeenteraad voorgelegd. Voor het overige heeft de gemeenteraad al ingestemd met het project.

Omdat de aanvraag is ingediend voor 1 januari 2024, is hierop nog de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing. Om mee te werken aan de aanvraag zijn daarom een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad en een ontwerp-omgevingsvergunning van het college vereist.

Het bouwplan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en met het gemeentelijk beleid. Het gemeentebestuur is daarom bereid de procedure tot de verlening van de vergunning te starten en daartoe een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen en een ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage te leggen. Daarnaast is het gemeentebestuur bereid de coördinatieregeling toe te passen, zodat de procedures voor de 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 voor een ontwerp-omgevingsvergunning voor het realiseren van 625 appartementen, commerciële voorzieningen en parkeervoorzieningen aan Schipholpoort 40 – 100.

3. Beoogd resultaat

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van het realiseren van 625 appartementen, commerciële voorzieningen en parkeervoorzieningen aan Schipholpoort 40 – 100.

4. Argumenten

1. Het bouwplan past binnen een goede ruimtelijke ordening

Op dit moment staan er drie verouderde en grotendeels leegstaande kantoorgebouwen aan Schipholpoort 40-100. Deze worden gesloopt. In plaats daarvan worden hier 625 huurappartementen, commerciële voorzieningen en bijbehorende parkeervoorzieningen gebouwd. Daarmee wordt voorzien in een toename van het aantal woningen, terwijl er ook ruimte voor werkgelegenheid blijft.

Het bouwplan voorziet in twee torens langs de Europaweg van 12 respectievelijk 17 bouwlagen en een toren aan de Schipholweg van 22 bouwlagen. De verbindende bouwdelen (de onderbouw) bedragen 6 tot 7 bouwlagen. Deze hoogtes zijn in overeenstemming met Stedenbouwkundig Programma van Eisen dat de gemeenteraad op 1 juli 2021 heeft vastgesteld en zijn passend binnen de ambitie van de gemeente om rondom de OV-hub een hoogstedelijk gebied te realiseren.

Van de huurwoningen wordt 62 % in de sociale categorie gerealiseerd en 38 % in de categorie middelduur. Dit woonprogramma voldoet aan hetgeen is vastgelegd. Het niet-woonprogramma heeft een omvang van 3193 m² en wordt ingevuld met publiek toegankelijke voorzieningen (waaronder kleinschalige horeca) en kleinschalige detailhandel. Deze voorzieningen zijn voorzien in de onderste twee bouwlagen en zorgen voor levendigheid en voor interactie met de OV-hub en de gebruikers daarvan. Dit is in overeenstemming met de gemeentelijke ambities voor deze locatie zoals vastgelegd in het Ambitiedocument en het gebiedsconvenant.

2. Het bouwplan draagt bij aan een aantrekkelijk woon- en leefklimaat

De ruimte rond het gebouw is openbaar toegankelijk. Deze ruimte is op dit moment versteend en kent geen waardevol groen. In de nieuwe situatie wordt deze ruimte vormgegeven als een groene stedelijke ruimte. Er hoeven voor het bouwplan geen bomen in de openbare ruimte te worden gekapt. Wel worden er veertien bomen op het perceel zelf gekapt, omdat deze niet behouden kunnen blijven. In de nieuwe situatie komen meer nieuwe bomen terug dan nu aanwezig zijn en



worden er ook meer meerstammige bomen geplant dan er nu zijn. Daarnaast komen er twee pocketparkjes op het maaiveld rondom het gebouw en het plein bij het gebouw wordt ingericht met verblijfplekken.

Daarnaast worden er voor de bewoners en bezoekers van het gebouw drie zeer ruime collectieve daktuinen gecreëerd op de vierde, vijfde en zesde etage (zijde Europaweg). Deze zijn in hun soort en omvang uniek in Haarlem. Daarbij is goed nagedacht over de sfeer, de groeiplaats (opbouw grondpakket) en sortiment, waardoor hier een aantrekkelijk en groen verblijfsgebied ontstaat. Doordat de balustrades transparant worden uitgevoerd, is deze sfeer ook beleefbaar vanaf het maaiveld.

3. *Er is ruimte voor natuur en klimaatadaptatie*

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 vogels, vlinders en bijen) en zorgen voor een getrapt systeem waarmee diersoorten naar de daktuinen worden begeleid.

Ook is rekening gehouden met klimaatadaptatie. De openbare ruimte is ingericht voor het bergen van water en het tegengaan van hittestress door aan alle zijden van het gebouw groene verblijfspotjes te maken met voldoende schaduwgevende bomen.

Door de opzet van het gebouw is aan de oostkant een route opgenomen die door de plint heen verbinding maakt met het groen aan de achterzijde van het gebouw. Deze route kan in de toekomst worden doorgetrokken naar het beoogde Spaarnepark aan de westkant waardoor een struinroute ontstaat. Deze struinroute kan nog verder worden doorgezet richting de royale opening van het inmiddels vergunde Schonenvaertgebouw aan de overzijde van de Europaweg richting Entree West en het Reinaldapark.

4. *Het gebied is goed toegankelijk en voorziet in parkeervoorzieningen*

Het gebied wordt voor fietsers ontsloten via twee entrees: een entree aan de Schipholweg en een entree aan de Schipholpoort. Er komt een grote fietsparkeervoorziening onder het gebouw. Daarnaast zijn voor bezoekers rondom het gebouw 100 fietsparkeervoorzieningen voorzien.

Voor het autoverkeer wordt het gebied ontsloten via de Schipholpoort. Vanaf de Schipholweg is het gebied om veiligheidsredenen niet toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer (met uitzondering van drie opstelplaatsen voor hulpdiensten langs het fietspad aan de zijde van de Schipholweg).

5. *De gevolgen voor de omgeving zijn aanvaardbaar*

Uit de bezonningsstudie blijkt dat er qua bezonning wordt voldaan aan de normen. Door de ligging van het bouw valt geen extra schaduw op de nabijgelegen Kruidenwijk. Het brede profiel van de Schipholweg zorgt ervoor dat ook de overzijde van de weg voldoende bezonningsuren houdt. Ook voor wat betreft windhinder is er sprake van aanvaardbare gevolgen. Op de plekken waar de windhinder te groot is voor een verblijfsfunctie, is voorzien in "kijkgroen".

6. *Het bouwplan berust op een goede ruimtelijke onderbouwing*

De aanvrager heeft een ruimtelijke onderbouwing ingediend, waarin op alle ruimtelijk relevante aspecten wordt ingegaan. Deze ruimtelijke onderbouwing 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.

5. Risico's en kanttekeningen

1. *Het bouwplan wijkt af van de parkeernormen uit het SPvE*

Het SPvE Knooppunt Haarlem Zuid is in 2021 vastgesteld. In dit SPvE is uitgegaan van de toen geldende parkeernormen. Inmiddels heeft het gemeentebestuur in 2023 de parkeernormen geactualiseerd en een nieuwe Nota Parkeernormen vastgesteld. Omdat de aanvraag is ingediend nadat deze nieuwe nota in werking is getreden, heeft de initiatiefnemer aansluiting gezocht bij de nu geldende parkeernormen en niet bij de parkeernormen uit 2021. Dit is toegestaan. Het gemeentebestuur vindt het ook wenselijk dat de meest recente parkeernormen, die zijn gebaseerd op de actuele inzichten over autobezit en mobiliteit, worden toegepast. Hierdoor ontstaat echter wel een afwijking van het SPvE.

Op basis van de nu geldende parkeernormen dient zonder aftrek te worden voorzien in 268 autoparkeerplaatsen. Daarbij is geen rekening gehouden met dubbelgebruik. Wanneer wel rekening wordt gehouden met dubbelgebruik geldt het volgende. Het maatgevend moment is de werkdagavond. Op dat moment zijn 219 autoparkeerplaatsen nodig. Het bouwplan voorziet in 221 autoparkeerplaatsen, zodat het bouwplan in voldoende plaatsen voorziet.

Daarnaast dient te worden voorzien in voldoende fietsparkeerplaatsen. Op basis van de huidige fietsparkeernormen bedraagt de norm voor woningen 3 per woning indien de woning kleiner is dan 75 m². In Spaarnepoort worden 247 woningen gerealiseerd van circa 24 m² en 135 woningen tussen de 30 en 50 m². Deze 387 woningen zijn bestemd voor eenpersoonshuishoudens. De omvang van deze woningen is dus beperkt. In de huurovereenkomsten wordt opgenomen dat er maximaal 1 persoon mag wonen. Voor deze woningen is het dan ook niet redelijk om de norm van 3 fietsen per



woning toe te passen. De omvang van de woningen sluit het meest aan bij die van studentenhuizen (1 fiets per woning). Als deze norm wordt toegepast komt het aantal fietsparkeerplaatsen voor de bewoners op 1106.

Het bouwplan voorziet in 1603 inpandige fietsparkeerplaatsen en 100 fietsparkeerplaatsen op maaiveld. Deze plaatsen zijn ook bestemd voor de medewerkers van de commerciële functies en voor de bezoekers van alle functies. Daarmee worden naar het oordeel van het college voldoende fietsparkeerplaatsen gerealiseerd. Dit geldt des te meer nu de locatie is gelegen nabij de toekomstige OV-hub, welke is voorzien van een eigen fietsenstalling. Het is te verwachten dat een deel van de bezoekers gebruik maakt van het openbaar vervoer en dus zonder fiets komt.

type fietsparkeerplaats	toren 1 en 2	toren 3	totaal
regulier in een laag rek	395	481	876
• waarvan regulier fietsparkeerplaatsen	337	336	673
• waarvan geschikt voor buitenmodel fietsen	58	108	166
• waarvan geschikt voor bakfietsen	0	37	37
regulier in een hoog rek	391	336	727
• waarvan reguliere fietsparkeerplaatsen	337	336	673
• waarvan geschikt voor buitenmodel fietsen	54	0	54
• waarvan geschikt voor bakfietsen	0	0	0
totaal fietsparkeerplaatsen inpandig	786	817	1.603
totaal fietsparkeerplaatsen voor bezoekers op maaiveld			100

Daarmee voorziet het bouwplan naar het oordeel van het gemeentebestuur in voldoende auto- en fietsparkeervoorzieningen.

6. Uitvoering

De ontwerp-omgevingsvergunning, de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen en het ontwerpbesluit 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.

Met het ter visie leggen wordt een belangrijke stap gezet richting de afronding van het planproces en de daadwerkelijke start van de bouw.

7. Bijlagen

Als bijlage is bijgevoegd

Ruimtelijke onderbouwing