

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

GARENKOKERSKADE 81

TE HAARLEM

Ten behoeve van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan, op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

29 april 2015

Van Riezen & Partners

Frederiksplein 1

1017 XK Amsterdam

tel: 020 625 70 25

website: www.vanriezenenpartners.nl

Inhoud

1.	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	De projectlocatie	2
2.	Beschrijving project	5
3.	Beleidskader	6
3.1	Vigerend bestemmingsplan / afwijking	6
3.2	Europees beleid	7
3.3	Rijksbeleid	7
3.4	Provinciaal beleid	8
3.5	Gemeentelijk beleid	9
4.	Randvoorwaarden	13
4.1	Bodem	13
4.2	Milieuzonering	14
4.3	Geluidhinder	14
4.4	Archeologie	14
4.5	Cultuurhistorie	14
4.6	Luchtkwaliteit	16
4.7	Waterparagraaf	17
4.8	Externe veiligheid	18
4.9	Flora en fauna	18
4.10	Duurzaamheid en energie	20
4.11	Kabels en leidingen	21
4.12	Milieu effect rapportage	21
4.13	Economische uitvoerbaarheid	22
4.14	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22

Bijlagen

- Parkeerbalans voormalig Nova College Garenkokerskade Haarlem (Rho Adviseurs voor Leefruimte, d.d. 30 september 2014)
- Asbestinventarisatie type A 'onvolledig' ten behoeve van verkoop, geschikt voor verwijdering van de aangegeven asbestbronnen, Garenkokerskade 81 te Haarlem (BK Asbest, 19 oktober 2012)
- Asbestinventarisatie type A ten behoeve van renovatie school, Garenkokerskade 81 te Haarlem, (BK Asbest, 5 november 2014)
- Verkennend bodemonderzoek Garenkokerskade 81 te Haarlem (BK Bodem, 12 november 2012)
- Verkennend bodemonderzoek (boven-) ondergrondse tank, Garenkokerskade 81 te Haarlem (APS Milieu B.V., augustus 2014)
- Monitoring grondwater, Garenkokerskade 81 te Haarlem (APS Milieu B.V., augustus 2014)
- Quickscan ecologie, Garenkokerskade 81 te Haarlem (Els&Linde, 30 december 2014)

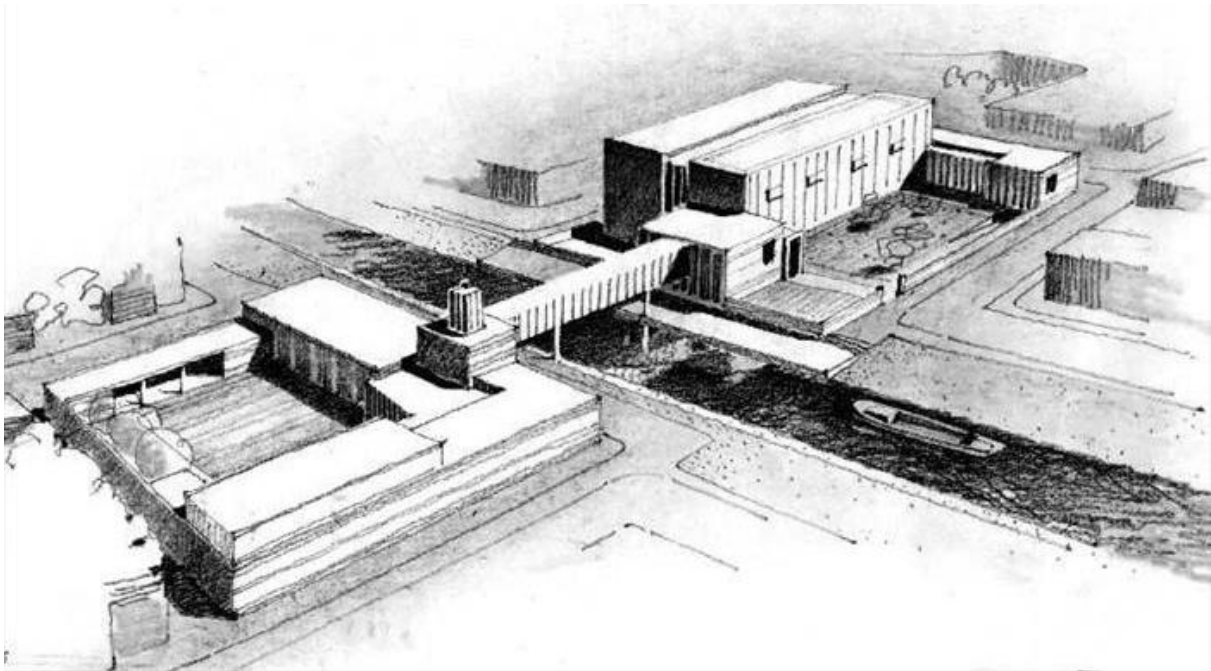
- Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder, Garenkokerskade 81 te Haarlem (DPA Cauberg-Huygen, 5 februari 2015)

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het pand (en bijbehorende grond) met het adres Garenkokerskade 81 is een voormalig schoolgebouw (het R.K. industrie- en huishoudschool *Mons Aurea*) dat in eigendom was van het ROC Nova College. Het gebouw werd tot het einde van het academisch jaar 2013/2014 door hen gebruikt als leslocatie voor schoonheids- en kappersopleidingen. Daarna is de vestiging naar een nieuwe locatie verhuisd dat aan de eisen van modern onderwijs voldoet en heeft de ontwikkelingscombinatie Mons Aurea B.V. de school gekocht met de intentie het pand te verbouwen naar circa 24 appartementen.

De school bestaat uit twee gebouwen, gelegen aan beide zijden van de Garenkokersvaart, die met elkaar verbonden worden door een interne overdekte loopbrug. Het architectonische zwaartepunt ligt op het noordelijke gebouwdeel dat de vaklokalen, theorielokalen en de directie- en docentenruimten bevat. Het zuidelijk gebouwdeel bevat de gymnastiekzaal, het overblijflokaal, tevens aula en verdere bijruimten. Het pand ligt op eigen terrein aan de rand van het Haarlemse centrum.



Afbeelding: Vogelvlucht impressie schoolgebouw Mons Aurea te Haarlem. Bron: Nederlands Architectuurinstituut.

Het schoolcomplex is tussen 1958 en 1960 door het architectenbureau van J.A. van der Laan gebouwd en is momenteel voorbeschermd in het kader van artikel 3 van de Monumentenwet 1988.

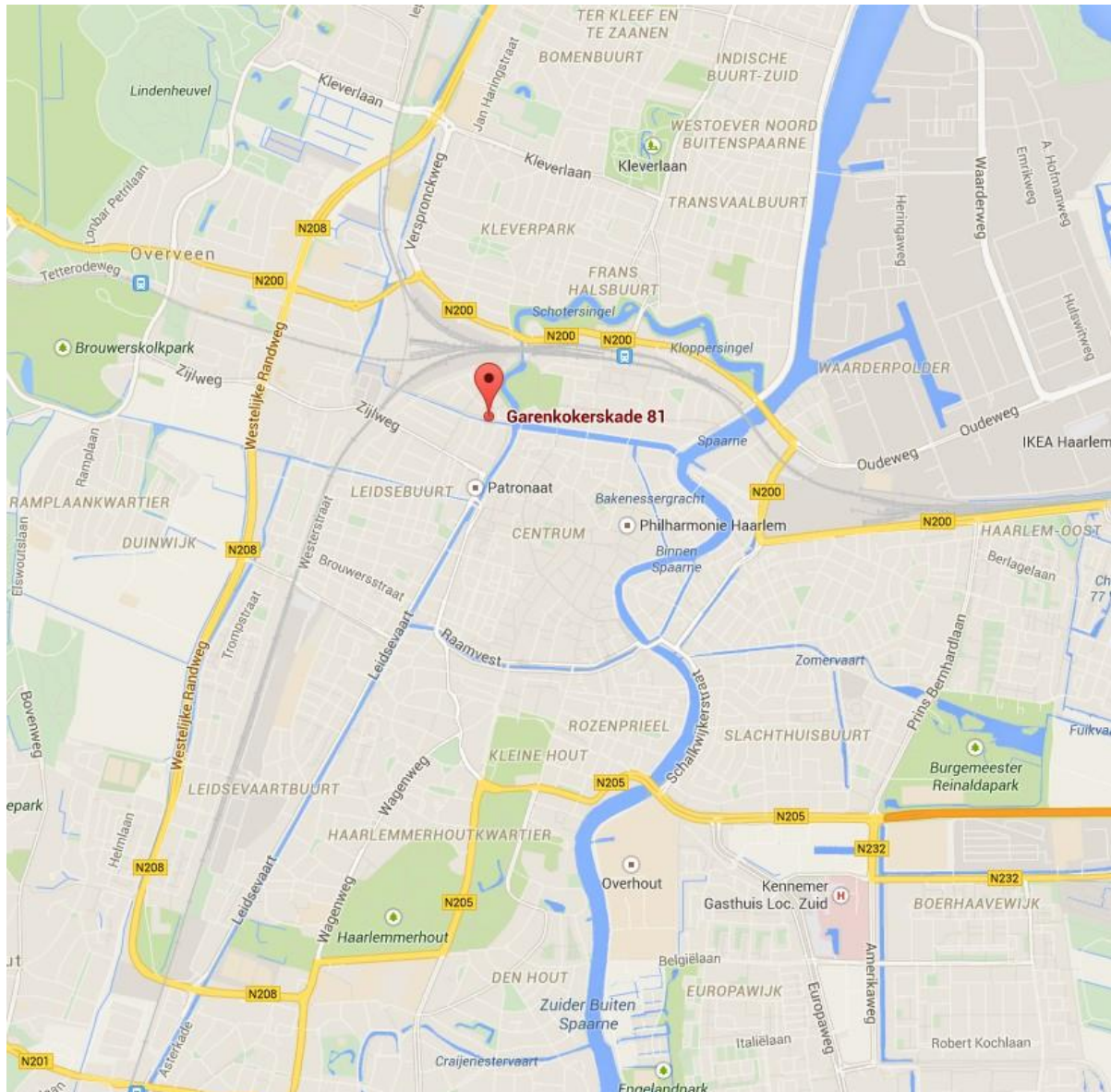
Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan 'Garenkokerskwartier 2006'. De gronden zijn hoofdzakelijk bestemd als 'Maatschappelijke doeleinden'. Het realiseren van de voorgenomen (circa) 24 appartementen met bijbehorende tuinen en parkeervoorzieningen is op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Er is dan ook een planologische procedure (omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan) nodig om het project mogelijk te maken.

De omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Op grond van dit artikel kan de

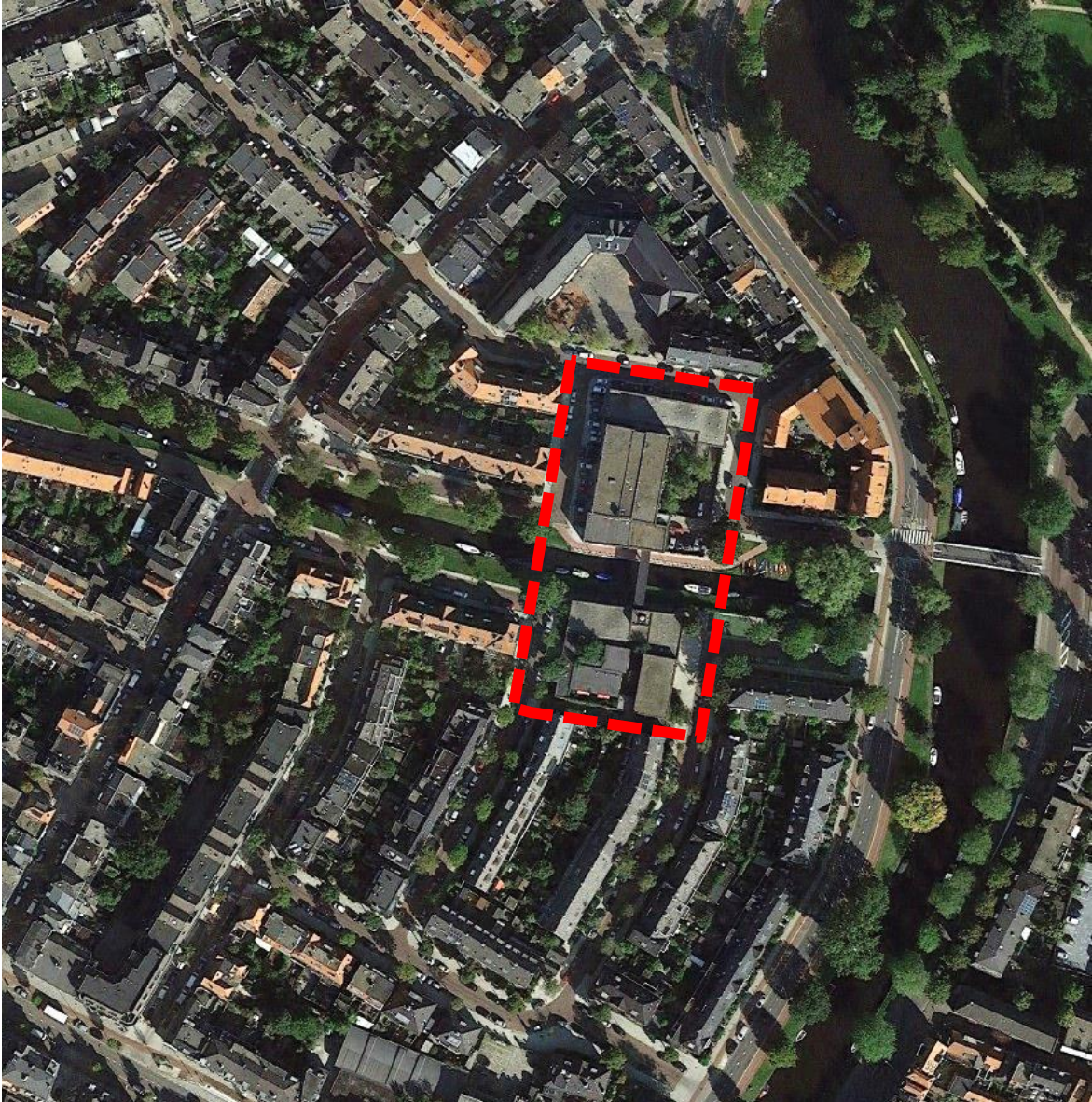
omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan worden verleend, mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Het nu voorliggende document voorziet in de onderbouwing daarvan.

1.2 De projectlocatie

De projectlocatie is gelegen in de Zijweg-oostbuurt (stadsdeel Zuid-West) in de gemeente Haarlem en omvat het pand (en bijbehorende grond) met het adres Garenkokerskade 81. De ligging in de stad is in onderstaande afbeelding indicatief aangegeven.



Afbeelding: ligging projectlocatie (bron: Google maps)



Afbeelding: ligging projectlocatie (rood omlijnd).

De projectlocatie omvat het gebouw op de kadastrale percelen A 4909 (Noordvleugel) en A 4911 (Zuidvleugel). De twee vleugels zijn gelegen aan beide zijden van de Garenkokersvaart. Beide percelen aan de Garenkokerskade worden omringd door openbaar gebied. Het gebouw is begrensd door de Nicolaas van der Laanstraat aan de noordzijde, door de Burgemeester Boreelstraat aan de westkant, en door de Pijntorenstraat aan de oostkant. Aan de zuidkant is het gebouw begrensd door een looppad op kadastraal perceel 4938.



Afbeelding: Kadastrale aanduiding/kaart. Links: perceel A 4909. Rechts: perceel A 4911.
(bron: Ontwikkelingsplan Garenkokerskade 81, Hallvard, 2014)

De twee percelen zijn voor het grootste gedeelte bebouwd. Aan de oostzijde van het noord gebouw bevindt zich een tuin met circa 6 parkeerplaatsen. Het zuid gebouw is van origine gesitueerd om een schoolplein wat doet denken aan een hofje. Het plein is in het verleden volgebouwd met noodlokalen. Aan de oost- en westzijde van het Zuidgebouw bevinden zich groenstroken op eigen grond. In de zuidwest hoek van het Zuidgebouw bevindt zich een trafo ruimte van Liander.

Het object vormt een wezenlijk en onlosmakelijk onderdeel van de bebouwing langs het oostelijk deel van de Garenkokerskade, bij de aansluiting op de Pijntorenstraat. Hier neemt het schoolcomplex een markante positie in, vooral door de opmerkelijk opzet met de aan weerskanten van de Garenkokersvaart gelegen bouwdelen die met elkaar worden verbonden door een overdekte loopbrug op betonpijlers, alsmede door de aanwezigheid van een stalen dakruiter met windhaan, en enkele betonnen balkons. De situeringswaarde wordt versterkt doordat de school vrijstaand is gelegen op een deels door groenelementen bepaald eigen terrein. De tuinaanleg van de hand van P.A.M. Buys, gelegen ten oosten van het hoofdgebouw, rechts van de hoofdentree, heeft tuin architectonische waarde.

2. Beschrijving project

Bij het project gaat het om de transformatie van het bestaande gebouw naar circa 24 woningen. Het project omvat 4.401 m² bruto vloeroppervlak. Op het binnenterrein van het zuidelijke gebouw bevinden zich als tijdelijk gebouw gerealiseerd leslokalen dat worden gesloopt. In de plaats daarvan wordt een aanbouw gerealiseerd met een kleiner oppervlak/volume dan het gesloopte.

Het aanwezige schoolgebouw is momenteel voorbeschermd in het kader van artikel 3 van de Monumentenwet 1988. Het uitgangspunt voor de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) is dat de monumentale aspecten van de gebouwen zo min mogelijk worden aangetast. Bij het bepalen van het programma dienen - mede vanwege het monumentale karakter - de oorspronkelijke contouren van de twee gebouwen gevolgd te worden.

De hoofdopzet van de begane grond, de eerste en tweede etage van het noordgebouw bestaat uit een gangenstructuur met aan weerszijden klaslokalen. Deze gang kan wellicht in beperkte mate worden bebouwd, maar zal als gang moeten blijven bestaan. De klaslokalen kunnen goed worden ontsloten en hebben voldoende daglichttoetreding waardoor ze bijzonder geschikt zijn voor de realisatie van appartementen. Bij de invulling van het souterrain is het doel van zo veel mogelijk vierkante meters verkoopbare meters te maken. Dit kan door een groot deel van de oppervlakte toe te kennen aan de appartementen op de begane grond. Ondanks de complicerende factor van daglicht en interne trappen lijkt dit goed haalbaar. De positieve bijkomstigheid is dat de woningen via beide etages kunnen worden ontsloten. Zowel centraal als per woning kan er nu veel bergruimte worden gerealiseerd.

Het zuidgebouw kenmerkt zich door de - momenteel nog met noodlokalen volgebouwde - binnenplaats. Ook dit gebouw leent zich goed voor een transformatie naar wonen. Het voormalige overblijflokaal en gymzaal zijn unieke ruimtes voor mensen die op zoek zijn naar een bijzondere woonomgeving met buitenruimte.

3. Beleidskader

3.1 Vigerend bestemmingsplan / afwijking

Bestemmingsplan Garenkokerskwartier 2006

Ter plaatse van de onderhavige projectlocatie geldt het 'Garenkokerskwartier 2006'. Dit bestemmingsplan is sinds augustus 2006 onherroepelijk. Betreffende gronden zijn hoofdzakelijk bestemd als 'Maatschappelijke doeleinden'. Binnen deze bestemming zijn de hoofdfuncties verenigingsgebouw/sociëteit, scholen, (para- en sociaal) medische voorzieningen, religie, culturele voorzieningen, peuterspeelzaal of kinderdagverblijf. Daarnaast is aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden horeca-activiteit toegestaan met niet meer dan 20% van het bruto vloeroppervlak tot een maximum van 100 m². Voor de Garenkokerskade 81 variëren de toegestane bouwhoogtes van 5 tot 12 meter.



Afbeelding: uitsnede plankaart (verbeelding) bestemmingsplan Garenkokerskwartier 2006 (projectlocatie is in rood aangegeven).

Rond het gebouw gelden de bestemmingen 'Verkeersdoeleinden', 'Openbaar groen' en 'Water'. Daarbinnen is het toegestaan stads- en structuurstraten, buurt- en woonstraten, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, verhardingen en paden, waterpartijen en bruggen te realiseren, alsmede bijgebouwen en andere bouwwerken. Parkeervoorzieningen zijn alleen toegestaan binnen bestemming 'Verkeersdoeleinden'. De luchtbrug is op de planverbeelding

als 'overbouwing/onderdoorgang' aangeduid, maar in de regels zijn hierover geen bepalingen opgenomen.

Afwijking van het bestemmingsplan

De aanvraag voor de omgevingsvergunning wijkt van het bestemmingsplan af doordat het gebouw gebruikt zal worden voor wonen, wat binnen de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' niet is toegestaan. Verder zullen ter plaatse van het zuidgebouw aan de Pijntorenstraat parkeerplaatsen worden gerealiseerd in het gedeelte wat nu is aangemerkt als 'Openbaar groen'.

3.2 Europees beleid

Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. Op grond hiervan moet in 2015 een goede (grond)waterstand zijn gerealiseerd. De kaderrichtlijn is op nationaal niveau vertaald in wetgeving, vooral de Waterwet, maar er is ook doorwerking in de ruimtelijke ordening.

De Kaderrichtlijn heeft tot doel landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen om:

1. Van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
2. De beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
3. Het aquatisch milieu in stand te houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging;
4. De gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

Bij ruimtelijke besluiten moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening worden beoordeeld wat de effecten van de ontwikkelingen die worden toegestaan zijn op de waterhuishouding. Als nieuwe bestemmingen negatieve gevolgen kunnen hebben voor de watertoestand zijn maatregelen nodig. Ruimtelijke besluiten moeten worden voorafgegaan door een watertoets. Doel van deze watertoets is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een zo evenwichtig mogelijke wijze in beschouwing worden genomen bij het te nemen ruimtelijk besluit.

3.3 Rijksbeleid

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit de drie genoemde hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. Per 1 oktober is het Barro op onderdelen gewijzigd. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van onderwerpen van nationaal belang, zoals Rijkswaardwegen, kustfundament, de Waddenzee en buisleidingen van nationaal belang. Geen van de in het huidige Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op de beoogde ontwikkeling, de betreffende onderwerpen zijn niet aan de orde.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet. Het Nationaal Waterplan is op 22 december 2009 in de Ministerraad vastgesteld en beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW.

Bij de ontwikkeling van locaties in de stad wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden. Bij de aanpak van de stedelijke wateropgave wordt rekening gehouden met verdergaande verstedelijking en klimaatverandering en zoveel mogelijk aangesloten bij de dynamiek van de stad. De combinatie van water en groen biedt volop kansen om het stedelijk watersysteem robuuster en klimaatbestendiger te maken.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water

Dit akkoord is op 25 juni 2008 onder andere in verband met de implementatie van de Europese Kaderrichtlijn Water geactualiseerd. Met de actualisatie van het NBW ondersteunen de betrokken partijen, rijk, provincies, gemeenten en waterschappen nogmaals het belang van samenwerking om het water duurzaam en klimaatbestendig te beheren. In het akkoord staat onder meer hoe met klimaatveranderingen, de stedelijke wateropgave en de ontwikkelingen in woningbouw en infrastructuur moet worden omgegaan. Ook is er meer aandacht voor het realiseren van schoon en ecologisch gezond water.

Het NBW heeft tot doel om in de periode tot 2015 het watersysteem in Nederland op orde te brengen en te houden en te anticiperen op klimaatverandering. Het gaat hierbij om de verwachte zeespiegelstijging, bodemdaling en klimaatverandering. Nederland krijgt hierdoor steeds meer te maken met extreem natte en extreem droge periodes.

Regionale behoefte

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. Teneinde een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren dient op grond van artikel 3.1.6 Bro bij het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling gemotiveerd te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

De gemeenten in de regio's IJmond en Zuid-Kennemerland hebben gezamenlijk een Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) 2012 t/m 2015 opgesteld. In het RAP zijn de gezamenlijke inspanningen op het gebied van wonen voor de periode 2011 t/m 2015 benoemd, zoals de nieuwbouwpoging en de segmentering van de woningproductie. Er zijn voorstellen gedaan voor projecten die een bijdrage leveren aan deze inspanningen. Deze inspanningen zijn grotendeels overgenomen in de woonvisie Haarlem 2012-2016, die tegelijkertijd met de RAP is vastgesteld.

Het RAP geeft uitvoering aan de Provinciale Woonvisie en aan de verstedelijkingsafspraken van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) waar beide regio's deel van uitmaken. Hierin is bepaald dat Zuid-Kennemerland en IJmond in de periode 2010 – 2020 in totaal 7.800 woningen aan de voorraad zullen worden toegevoegd.

In Haarlem is het weer in beweging krijgen van de woningmarkt – verleiden tot verhuizen – is één van de belangrijkste opgaven. Er is vooral behoefte aan eengezinswoningen in de middeldure en dure huur- en koopsector en aan geschikte woningen voor ouderen. In het beleid van Haarlem stond de productie voorop, maar nu richt Haarlem haar beleid meer op kwaliteit, duurzaamheid (zij wil in 2030 een klimaatneutrale stad zijn), de verbetering van de woonomgeving en een combinatie van wonen en zorg. Als resultaat daarvan verwacht de gemeente dat in de periode van dit RAP 3.100 woningen worden gebouwd.

In de woonvisie van de gemeente wordt het accent naast de woningbouwproductie meer op de kwaliteit van de woningvoorraad, de particuliere sector en de duurzaamheid gelegd. De gemeente wil dat vooral eengezinswoningen worden gebouwd, maar die zijn op binnenstedelijke locaties moeilijk realiseerbaar. Het accent in de woningbouwplannen tot 2020 ligt daarom op appartementen.

De provincie en de regiogemeenten zijn voornemens voor de periode 2016 – 2020 opnieuw bestuurlijke afspraken met elkaar te gaan maken over het vervolg van het woningbouwprogramma. Dit proces loopt nog.

3.4 Provinciaal beleid

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening met de daarbij behorende Invoeringswet in werking getreden. De nieuwe wet voorziet in een nieuw stelsel van verantwoordelijkheidsverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten. Voor het streekplan komt de provinciale structuurvisie in de plaats. Hierin legt de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vast en moet zij tevens aangeven hoe zij deze visie denkt te realiseren. De structuurvisie is uitsluitend zelfbindend. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar de gemeenten toe, staan de provincie diverse juridische instrumenten ter beschikking, zoals een provinciale ruimtelijke verordening.

De Structuurvisie Noord-Holland en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie zijn op 21 juni 2010 vastgesteld en sindsdien enkele malen op onderdelen herzien. De Provinciale Ruimtelijke Verordening is op 3 februari 2014 opnieuw vastgesteld, maar dit betreft een 'beleidsarme' wijziging van de verordening, wat wil zeggen dat er inhoudelijk geen significante wijzigingen zijn vastgesteld.

De projectlocatie wordt in het Structuurvisie en de Verordening aangewezen als 'Bestaand bebouwd gebied' (BBG). Binnen het BBG wordt het woningbouwprogramma in de regionale actieprogramma's zowel kwalitatief als kwantitatief uitgewerkt. Uitgangspunt is om deze woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied. Dit komt zowel het realiseren van (hoog)stedelijke voorzieningen in de metropoolregio (de metropolitane strategie) als het behouden van regionale/lokale voorzieningen in kleine(re) kernen in het noorden ten goede.

De verordening staat niet in de weg aan de voorliggende omgevingsvergunning.

3.5 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Haarlem 2020

Op 20 april 2005 is het Structuurplan Haarlem door de gemeenteraad vastgesteld. Het structuurplan legt voor de periode 2005 tot 2020 op hoofdlijnen de ambities en wensen vast die alles te maken hebben met ruimte en de verdeling van ruimte in Haarlem. Daarbij is de samenwerking in de Noordvleugel van de Randstad als stedelijk netwerk vertrekpunt. Het structuurplan vormt de ruimtelijke vertaling van de Toekomstvisie Haarlem uit 1999 en laat de mogelijkheden zien voor uitvoering van de stedelijke opgaven. De speerpunten van beleid zijn profilering op een duurzaam goed woonklimaat, versterking van de zakelijke dienstverlening en versterking van de culturele en toeristische wervingskracht.

Het structuurplan geeft inzicht in de verandergebieden, de dynamische knooppunten en de gebieden die consolideren. Het geeft de beleidskaders die vervolgens juridisch verankerd worden in de bestemmingsplannen.

Het structuurplan heeft ten aanzien van wonen ten doel gesteld om de mogelijkheden voor passende huisvesting van Haarlemse (en regionale) burgers te vergroten. Vraag en aanbod op de woningmarkt dient beter op elkaar afgestemd te worden. Tevens wordt gestreefd naar herstructurering in de bestaande voorraad van het sociale bezit, en wil ze het woonklimaat versterken door in het stedelijk gebied woningen bij te bouwen. Daarbij wordt zorgvuldig omgegaan met behoud en versterking van historisch interessante woonwijken en beschermd stadsgezicht.

Relevant voor het plangebied Garenkokerskwartier is het geformuleerde beleid ten aanzien van de woonwijken. In deze gebieden wordt met name ingezet op het speerpunt 'Duurzaam goed wonen'. De nadruk ligt op versterking van de eigen buurtidentiteit; in tegenstelling tot bijvoorbeeld de knooppunten in de stad vindt hier geen toevoeging van substantieel programma plaats. Nieuwe functies hebben vooral betekenis op wijk- en buurtniveau en soms op stadsdeelniveau.

Woonvisie Haarlem 2012-2016

Een onderwerp van aandacht in de Woonvisie is dat dynamiek op de woningmarkt belangrijk is. In het huidige economische tij valt die dynamiek sterk terug en stagneert de doorstroming. Juist op een krappe woningmarkt is die van groot belang. Een vraaggericht nieuwbouwprogramma heeft betekenis voor doorstroming. Het zijn veelal maar kleine toevoegingen op een veel grotere reeds bestaande voorraad, dus die betekenis moet niet overschat worden, maar Haarlem legt in haar bouwprogramma accent op het middeldure- en duurdere segment, voor senioren met dringende, maar zeker ook latente verhuiscens en gezinnen. De woningen die deze bewoners achterlaten (ze stromen door) zorgen voor een verhuisketen, waardoor uiteindelijk bij het begin van de verhuisketen de jonge starter toetreedt op de woningmarkt.

De bouwmogelijkheden in Haarlem zijn beperkt. De aandacht van de gemeente gaat uit naar de mogelijkheden van transformatie van niet-woongebouwen naar woonruimten. Haarlem kampt, net als bijna iedere gemeente, met leegstand van kantoorruimten. De gemeente wil deze leegstand aanwenden om de tekorten in de woningmarkt te verminderen en ruimte te geven aan nieuwe functies. Er zijn regionale afspraken gemaakt om 40.000 m² kantoorruimte te onttrekken aan de kantorenmarkt in Haarlem. De verwachting is dat een fors aandeel hiervan omgezet zal worden naar wonen.

De transformatie van het niet-woongebouw met het adres Garenkokerskade 81 naar woningen is in overeenstemming met dit beleid. Het schoolgebouw staat leeg na de verhuizing van de school.

Parkeervisie Haarlem

Op 6 juni 2013 stelde de gemeenteraad de parkeervisie vast. Doelen van de Parkeervisie zijn:

1. een betere leefbaarheid en kwaliteit van de openbare ruimte
2. op termijn een duurzame en klimaatneutrale stad
3. een vitale, aantrekkelijke en bereikbare binnenstad
4. parkeervoorzieningen overzichtelijk, klantvriendelijk en kosteneffectief aanbieden
5. een gezonde exploitatie van parkeervoorzieningen.

Dat wordt bereikt door:

- a. de parkeerdruk in de openbare ruimte te beperken
- b. het parkeerregime in de binnenstad en in gebieden met gereguleerd parkeren opnieuw te bekijken
- c. parkeervoorzieningen aan de rand van de stad aan te leggen als dat een aantoonbaar positief effect heeft op leefbaarheid en bereikbaarheid van de binnenstad
- d. fietsen te stimuleren door meer en betere stallingvoorzieningen
- e. gebruik van de parkeergarages te stimuleren
- f. parkeerexploitatie, parkeerproducten en de manier van aanbieden daarvan opnieuw te bezien.

Een nieuwe beleidslijn in de parkeervisie is het standpunt dat de uitvoering van bouwplannen niet gefrustreerd wordt door discussies rond parkeren. Aan de parkeerbehoefte die voortkomt uit een bouwplan wordt zo veel mogelijk voldaan met oog voor kwaliteit van de openbare ruimte en met zo min mogelijk parkeeroverlast. Dilemma's rond parkeren worden toetsbaar opgelost. De initiatiefnemer van een bouwplan onderbouwt hoe hij aan de parkeerbehoefte voldoet. Bewoners wentelen hun parkeerbehoefte niet af op aangrenzende openbare ruimte als binnen het bouwplan kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte.

Aan de parkeerbehoefte die voortkomt uit een bouwplan wordt zo veel mogelijk voldaan met oog voor kwaliteit van de openbare ruimte en met zo min mogelijk parkeeroverlast. Dilemma's rond parkeren worden toetsbaar opgelost. De initiatiefnemer van een bouwplan onderbouwt hoe hij aan de parkeerbehoefte voldoet. Bewoners wentelen hun parkeerbehoefte niet af op aangrenzende openbare ruimte als binnen het bouwplan kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte.

Telwerk BV heeft een parkeerbezettingsonderzoek uitgevoerd in een straal van 300 meter rond de Garenkokerskade 81 (rapport d.d. juni 2014). De hoogst gemeten bezettingsgraad is op donderdag 19 juni. De bezettingsgraad was toen 81%. Er kunnen nog 49 voertuigen geparkeerd worden, voordat de 85% bezettingsgraad wordt bereikt.

Vervolgens heeft Rho adviseurs voor leefruimte op 30 september 2014 advies uitgebracht inzake de parkeerbalans (zie bijlage).

De beschikbare parkeercapaciteit ten noorden en ten zuiden van de Garenkokersgracht is elk apart beschouwd. Uitwisseling van parkeercapaciteit tussen beide gebieden is gezien de onderlinge loopafstand en het ontbreken van een (openbare) voetverbinding niet mogelijk. Weliswaar zijn beide onderdelen van het voormalig Nova College onderling verbonden met een loopbrug over de Garenkokerskade, maar deze loopbrug zal na herontwikkeling van het Nova College niet voor de woningen beschikbaar zijn.

Voor het deel ten noorden van de Garenkokersgracht geldt dat na toevoeging van twee parkeerplaatsen in de openbare ruimte, in de directe omgeving (binnen 100 meter) van de nieuwe ontwikkeling voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is om in de parkeerbehoefte van de nieuwe ontwikkeling op te vangen. Ook is voldoende capaciteit beschikbaar om de parkeervraag op te vangen tijdens incidentele piekmomenten waarbij de parkeerbehoefte boven de parkeernormering uit stijgt, zij het op iets grotere loopafstand (150-200 meter).

Voor het deel ten zuiden van de Garenkokersgracht geldt dat door toevoeging van 9 parkeerplaatsen in de Pijntorenstraat langs de gevel van het pand van het voormalig Nova College, de parkeerbehoefte van de hier voorziene woningen geheel kan worden opgevangen.

Conclusie is dat de parkeersituatie realisatie van de ontwikkeling niet in de weg staat.

De voorziene 24 woningen genereren 165 mvt/weekdagemaal Deze beperkte toename van verkeer leidt niet tot een wezenlijke verslechtering van de verkeersafwikkeling op de ontsluitende wegen.

Conclusie

Conclusie is dat de verkeerssituatie de realisatie van de ontwikkeling niet in de weg staat.

Nota Ruimtelijke Kwaliteit

In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit valt onderhavige aanvraag binnen de 'Geconsolideerde stad'. De geconsolideerde stad omvat de gebieden in Haarlem waar, net als in de beschermde stad, niet zo snel iets zal veranderen aan de stedelijke structuur. Het gebied is te lezen als een aantal hoofdstructuren met daarachter een schakering van woonbuurten uit verschillende tijdsperiodes met elk hun eigen karakteristiek. Het is het domein van de eengezinswoning en een staalkaart van de ontwikkeling van de woningbouw in Nederland tot 1965. Er zijn laat negentiende-eeuwse verenigingsbouw (Rozenprieel, Amsterdamse Buurt, Leidsebuurt) langs smalle straten, groene buurten met gebogen straten uit de jaren twintig en dertig (o.a. Planetenwijk) en twee buurten uit het begin van de jaren zestig met vernieuwende woningtypes en gemeenschappelijk groen (Delftwijk en Sinnevelt).

De woonbuurten worden door hun stedenbouwkundige opzet en architectuur beleefd en gewaardeerd als eigen, herkenbare woonomgeving.

In de geconsolideerde stad gaat het wat betreft ruimtelijke kwaliteit letterlijk om de hoofdlijnen: de hoofdstructuren die de woonbuurten begrenzen (Rijksstraatweg, Schoterweg, Jan Gijzenkade, Orionweg, Zaanenlaan, Zijlweg-Rollandslaan, Westergracht, Pijlslaan, Zomerkade- Hofdijkstraat). Daar moet de ruimtelijke kwaliteit in orde zijn. In de woonvelden die achter deze hoofdstructuren liggen is het van belang het onderscheidende karakter van elke woonbuurt te behouden, maar daarbinnen een grote vrijheid te geven aan individuele invulling. Kenmerkend is het ontbreken van een contrast tussen dichtbebouwde plekken en grote onbebouwde pleinen of parken, zo typisch in de beschermde stad. De bescheiden pleinen zijn eerder uitsparingen in de stad dan formele ruimtes.

In de Beoordelingskaders Ruimtelijke Kwaliteit geldt voor dit gebied een 'consolidatieregie', gericht op het behoud van het onderscheidende karakter van de buurten en - daarbinnen - vrijheid voor individuele invullingen.

Plannen en ontwikkelingen moeten zich voegen naar de stedenbouwkundige context: naar het stratenpatroon, het bouwbloktype en de bestaande massa- en gevelopbouw. Er is vrijheid mogelijk in architectonische expressie en materialisering op pandniveau.

De onderhavige omgevingsvergunning heeft hoofdzakelijk betrekking op functiewijziging, waarover de Nota geen uitspraken doet. De vervanging van het als tijdelijke gebouw gerealiseerde leslokaal door een kleinere aanbouw wordt beoordeeld door de RCE en de gemeentelijke afdeling Monumenten.

4. Randvoorwaarden

Het project voorziet in de conversie van een schoolgebouw naar woningen. Voor de nieuwe (planologische) situatie dienen diverse onderzoeken naar randvoorwaarden uitgevoerd te worden.

4.1 Bodem

Voor de realisatie van nieuwe bebouwing geldt dat er inzicht dient te zijn in de bodemkwaliteit. De bodem in het projectgebied dient daarom te worden getoetst aan de geldende streefwaarden¹ en interventiewaarden² die zijn opgenomen in de Circulaire streefwaarden en interventiewaarden bodemsanering (d.d. 24 februari 2000, VROM). Er is daarbij sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging indien een interventiewaarde van een stof wordt overschreden. Sanering is dan noodzakelijk.

Het plan gaat hoofdzakelijk om een wijziging in gebruik van bestaande gebouwen. De functiewijziging leidt tot de vestiging van een kwetsbare functie (woningen) waarvoor strengere eisen aan de bodemkwaliteit gelden. Voor de locatie moet een historisch onderzoek uitgevoerd worden op basis van de NEN 5725. Het is niet uit te sluiten dat de verontreinigingssituatie aanvullend bodemonderzoek vergt, afhankelijk van de eerste onderzoeksresultaten.

In 2012 is er een bodemonderzoek, het Asbest onderzoek type A 'onvolledig', door BK uitgevoerd (dd. 19 oktober 2012). Het onderzoek geeft een weergave van het middels een visuele inspectie geconstateerde asbest. Er wordt geadviseerd om voor de aanbesteding van de sloopwerkzaamheden een aanvullend onderzoek te laten uitvoeren. Het kan zo zijn dat er tijdens het aanvullende onderzoek alsnog asbesthoudend materiaal kan worden aangetroffen.

Het aanvullende onderzoek is door BK Asbest uitgevoerd (d.d. 5 november 2014). Tijdens het onderzoek is asbesthoudend materiaal aangetroffen. Het aangetroffen asbesthoudende materiaal geeft momenteel geen direct risico voor de gebruikers van het pand en ook geen gebruiksbepaling voor het pand. De opdrachtgever is op basis van het aangetroffen asbesthoudende materiaal niet wettelijk verplicht actie te ondernemen. Voordat sloopwerkzaamheden ter plaatse van beperkingen in het onderzoek uitgevoerd worden, dient een aanvullend type B-onderzoek verricht te worden.

Op 12 november 2012 is er door BK een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, waarin de volgende aangegeven staat:

'De aangetoonde verontreinigingen in de grond en het grondwater komen sterk overeen met verwachtingen op basis van de Bodemkwaliteitskaart en de resultaten uit voorgaande bodemonderzoeken op de onderzoekslocatie en aangrenzende percelen.

Op basis van de uitgevoerde risicoanalyse hoeft de ernstige bodemverontreiniging niet met spoed te worden gesaneerd. Er zijn geen actuele humane, ecologische of verspreidingsrisico's aanwezig bij het huidige gebruik. Met het oog op de mogelijke onroerendgoedtransactie en toekomstig gebruik van het pand (realisatie van appartementen) zijn er volgens ons nog steeds geen verspreidings-, humane of ecologische risico's aanwezig. De aanwezige sterke verontreiniging met lood en koper is immobiel

¹ Streefwaarden geven het milieukwaliteitsniveau aan van een 'schone' bodem, die geschikt is voor alle mogelijke functies.

² Interventiewaarden bodemsanering geven het milieukwaliteitsniveau aan waarboven ernstige vermindering optreedt van de functionele eigenschappen van de bodem.

(verspreid zich niet in de bodem) en er komen geen vluchtige stoffen vrij. Daarnaast is de sterke verontreiniging aanwezig in de ondergrond (> 0,4 m - mv), waardoor blootstelling aan de verontreiniging door middel van ingestie niet aanwezig is.'

Er is tevens aanvullend bodemonderzoek verricht door APS Milieu B.V. (d.d. augustus 2014) met betrekking tot de tank die nu onder de parkeerstrook aan de westzijde van het Noordgebouw is gelegen. Er zijn rond de ondergrondse tank zintuiglijk noch analytisch verontreinigingen waargenomen. Tanksanering kan plaatsvinden door een KIWA-erkend tanksaneringsbedrijf.

Conclusie

In het pand worden plaatselijke sloopwerken uitgevoerd. De noodlokalen zullen helemaal worden verwijderd. Vooraf aan het plaatselijk sloopwerk zal er een asbestsanering moeten worden uitgevoerd.

4.2 Milieuzonering

In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG worden richtafstanden gedefinieerd die worden aanbevolen wanneer nieuwe hinderveroorzakende functies worden geprojecteerd in de nabijheid van woningen, of wanneer woningen worden geprojecteerd nabij hinderveroorzakende functies.

Er zijn geen bedrijven in de omgeving die een belemmering kunnen zijn voor de verlening van de onderhavige omgevingsvergunning.

4.3 Geluidhinder

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige bestemming, zoals wonen, wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Volgens de Wet geluidhinder geldt voor 2-baans 50 km/u wegen een geluidzone van 200 meter.

Omdat uit wordt gegaan van de realisatie van woningen in de nabijheid van gezoneerde wegen en spoorwegen is toetsing aan de Wet geluidhinder nodig. Akoestisch onderzoek is dan ook verplicht.

DPA Cauberg-Huygen B.V. heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd met betrekking tot het plan Garenkokerskade 81 in Haarlem (d.d. 5 februari 2015).

Ten behoeve van dit geluidonderzoek is gebruik gemaakt van de Wet geluidhinder, zoals deze geldt per 1 januari 2015. De geluidbelastingen vanwege wegverkeer zijn berekend conform de Standaard Rekenmethode II uit bijlage III van het 'Reken- en meetvoorschrift geluid 2012'.

De berekende geluidbelastingen zijn getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder:

- Stedelijke wegen: voorkeursgrenswaarde 48 dB maximale ontheffingswaarde 63 dB.
- Spoorweg: voorkeursgrenswaarde 55 dB maximale ontheffingswaarde 68 dB.

Het plangebied bevindt zich volgens de Wet geluidhinder binnen de zones van de Kinderhuissingel/Zijlsingel, de Zijlvest/Kinderhuisvest/Kenaupark, de Nieuwe Gracht, de Zijlweg en de verscheidene spoorwegen richting station Haarlem Centraal (westzijde).

Bevindingen:

- Ten gevolge van wegverkeer op de Kinderhuissingel/Zijlsingel, de Zijlvest/Kinderhuisvest/Kenaupark, de Nieuwe Gracht en de Zijlweg wordt overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.
- Ten gevolge van de verscheidene spoorwegen richting station Haarlem Centraal wordt overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB.
- Op de planlocatie vinden geen overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde plaats. Cumulatie is hierdoor niet aan de orde.

Conclusie

Alle gevels zijn direct als stille zijde aan te merken. Er hoeven geen hogere waarden te worden aangevraagd.

4.4 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Daarin is bepaald dat bij ruimtelijke besluiten archeologische waarden in acht moeten worden genomen. De omgevingsvergunning leidt niet tot bodemingrepen die invloed zouden kunnen hebben op (eventueel) aanwezige archeologische waarden.

4.5 Cultuurhistorie

De projectlocatie bevindt zich in de Garenkokerskwartier, dat onderdeel is van stadsdeel Zuid-West. Het Garenkokerskwartier is aan de noordzijde begrenst door bedrijfsbebouwing langs het spoor, aan de westzijde door de spoorlijn Haarlem-Leiden en aan de zuid en oostzijde door respectievelijk de Brouwersvaart en de Kinderhuissingel. Het gebied wordt door twee oude waterwegen doorkruist: de Garenkokers-vaart ten noorden van de Zijlweg en de Brouwersvaart aan de zuidzijde. Met 34 hectare is het een van de kleinere buurten in Haarlem.

Het Garenkokerskwartier is in verschillende stadia ontstaan. Een groot deel van het gebied is gebouwd tussen 1875 en 1906. Basis hiervoor waren de Vestingwet uit 1874, die systematisch woningbouw buiten de stadswallen mogelijk maakte, en de Woningwet uit 1901. Het grootste deel van de wijk is opgebouwd uit typisch 19^e eeuwse bebouwing bestaande uit gesloten bouwblokken met strakke rooijlijnen en zonder voortuinen, en daarom met harde overgangen tussen openbaar en privé gebied.

Het Garenkokerskwartier heeft lange tijd een industriële functie gekend. Een voorbeeld daarvan is de katoenfabriek van Previnaire (1834), die heeft gestaan op het gebied dat wordt begrensd door de Zijlweg, Pieter Kiesstraat, Garenkokerskade en Kinderhuissingel. De economische omstandigheden waren slecht, waardoor de fabriek werd opgeheven en afgebroken. Op het vrijgekomen land zijn kort daarna woningen gebouwd. Deze uitbreiding heeft een andere, latere, bouwstijl dan de rest van de buurten in het gebied en een minder stedelijke stedenbouwkundige structuur vanwege, bijvoorbeeld, de zachtere overgangen tussen het openbaar en privé gebied door middel van voortuinen.

Verder kenmerkt de ruimtelijk-functionele structuur binnen de buurt zich door een kleinere of grotere menging van functies, waarbij wonen de boventoon voert. Langs de Zijlweg ligt een concentratie van winkels, bedrijven, kantoren en enkele maatschappelijke voorzieningen. Binnen de oudere buurtstraten komt, met name bij de hoekpercelen, functiemenging voor met op de begane grond niet woonfuncties en daarboven de woonfunctie. Deze voor functiemenging ontworpen hoekpercelen zijn kenmerkend voor 19^e eeuwse wijken en bepalen mede de stedelijke sfeer in deze straten. De

'Previnaire uitbreiding' kent een menging van maatschappelijke functies (scholen, kerk) met wonen terwijl het even oude complex Rosenhaghe vrijwel nagenoeg alleen de woonfunctie bevat.

Het Garenkokerskwartier kent diverse markante buurten en gebouwen. In het ontwikkelingsgebied bevinden zich de 'Previnaire uitbreiding', met zijn afwijkende bouwstijl en stratenpatroon, de Garenkokerskade, en de voormalige *Mons Aurea* Industrie- en Huishoudschool. De school is aan beide zijden van de Garenkokersvaart gebouwd en door een luchtbrug verbonden. Volgens katholieke bouwtraditie is veel beeldende kunst toegepast.

Het schoolcomplex, waarover deze herontwikkeling gaat, is tussen 1958 en 1960 door het architectenbureau van J.A. van der Laan gebouwd en wordt door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) gezien 'als een van de beste voorbeelden uit deze periode van een schoolgebouw in de stijl van de Bossche School.' Om deze reden is het schoolgebouw *Mons Aurea* geselecteerd in de laatste selectieronde van nieuwe Rijksmonumenten uit de periode 1958-1965. In het najaar van 2013 is de aanwijzingsprocedure gestart. Hierdoor is het gebouw momenteel voorbeschermd in het kader van artikel 3 van de Monumentenwet 1988.

De uit de monumentale status voortvloeiende bescherming waarborgt een zorgvuldige omgang met het gebouw en de RCE wordt betrokken in de bouwplanontwikkeling. Volgens de RCE is een herbestemming tot appartementencomplex in principe mogelijk zonder de monumentale waarden al te veel te verstoren (inschatting M. de Heer Kloots, augustus 2012).

In onderstaande herontwikkeling blijven de monumentale onderdelen van het gebouw intact. Dit geldt tevens voor het uiterlijk en met name de kozijnen die in het gebouw zijn verwerkt.

Op 4 juli 2014 heeft de RCE een pré advies uitgebracht. Het advies is positief ten aanzien van de herbestemming, de voorgenomen aanpassingen ten aanzien van de gevels, echter met uitzondering van een loggia aan de noordzijde van het noordgebouw. De oplossing waarbij de gangen met een afwijkende materialisering tot circa 2,60 meter worden bebouwd wordt als inventief beoordeeld. Tegen de dakterrassen is onder voorwaarden geen bezwaar. Het op enkele plaatsen vergroten van bestaande openingen en ter plaatse van de huidige gymzaal het toevoegen van een nieuwe lichtstrook in de gevel wordt genoemd als onderdeel van het plan zonder dat daar verder een specifiek waardeoordeel over wordt gegeven. Het plan wordt in algemene zin goed ontvangen. Aandachtspunten zijn behoud van de luchtbrug, het behoud van het onbehandelde metselwerk en de aanwezige kunst.

De Afdeling Monumenten van de gemeente Haarlem heeft de volgende aandachtspunten meegegeven:

- besteed voldoende aandacht aan de installaties; deze kunnen nl. bouwkundige ingrepen vereisen die met de monumentale aspecten botsen;
- zorg te zijner tijd voor een kleuradvies;
- hou er rekening met dat de Adviescommissie Ruimtelijke kwaliteit (ARK) het plan ook nog moet beoordelen;
- zorg ervoor dat de hoofdropzet van het gebouw in tact blijft;
- buitenruimtes is mogelijk, maar zorg dat onder andere de afscheidingen goed worden opgelost;
- inventariseer de mogelijkheden ten aanzien van de kozijnen (restauratie, hout, staal en aluminium) en bespreek deze met de monumentenafdeling zodat er een weloverwogen beslissing kan worden genomen.

Conclusie

Een actuele beschrijving van de wijze waarop rekening wordt gehouden met de monumentale waarden door het projectarchitect volgt.

4.6 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), beter bekend als de Wet luchtkwaliteit kader. Daarin is bepaald dat in ruimtelijke plannen moet worden voldaan aan grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide en fijn stof. In het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' is bepaald dat indien een plan/project kan worden beschouwd als 'niet in betekenende mate' er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden.

In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, vastgesteld op 1 augustus 2009, is deze grens in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 3% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een plan toestaat. Als het meer is dan 3% moet worden getoetst aan de grenswaarden.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van 'niet in betekenende mate'. Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beide.

Het planologische omvormen van onderwijs naar circa 25 woningen valt ruimschoots binnen de drempelwaarde van maximaal 1.500 nieuwe woningen en draagt daarom niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Er wordt dan ook voldaan aan de Wet milieubeheer.

4.7 Waterparagraaf

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de 'Startovereenkomst Waterbeheer 21^{ste} eeuw' ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat is geactualiseerd in juni 2008. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening, waarin is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om dergelijke ruimtelijke plannen te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

Voor alle werkzaamheden aan/op waterstaatkundige werken, watergangen en keringen is een keurvergunning nodig van het Hoogheemraadschap Rijnland. In de keur worden tevens verplichtingen ten aanzien van het onttrekken en lozen, afvoeren en aanvoeren van water, meld- en meetplicht aangegeven.

Waterstructuur

De waterstructuur wordt door het plan niet veranderd.

Beleid Rijnland

Voor dit plan zijn het waterbeheerplan 4 'WBP4 2010-2015' en de 'Keur 2009' relevant.

Waterbeheerplan Rijnland

Het Waterbeheerplan 4 (WBP4) zet de lijnen uit voor de strategie, het beleid en de uit te voeren maatregelen op het gebied van waterbeheer in de periode 2010-2015. Het plan is gebaseerd op uitgebreid onderzoek en overleg met buurwaterschappen, provincies en Rijk. Ook hebben maatschappelijke organisaties hun inbreng geleverd via het Waterberaad, dat vijf keer bijeen is gekomen om dit WBP4 te bespreken.

Het accent van dit waterbeheerplan ligt op de uitvoering. Om Rijnland verder klaar te maken voor de toekomst worden grote investeringen gedaan en wordt hard gewerkt om achterstanden in onderhoud in te lopen en het gebied waarvoor het hoogheemraadschap verantwoordelijk is veilig en klimaatbestendig te houden.

Keur 2009

De 'Keur 2009' maakt het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor waterkeringen (dijken en kaden), watergangen (kanalen, rivieren, sloten, beken) en andere waterstaatswerken (bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen). Er kan een ontheffing van de in de Keur vastgelegde gebods- en verbodsbepalingen worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Voor het onderhavige ontwikkelingsplan is op grond van de Keur geen verbod of vergunningplicht aan de orde.

Toename verharding

De verharding in het projectgebied neemt niet toe, aangezien het projectgebied reeds volledig verhard is. Ter plaatse van het Zuidgebouw neemt het verhard oppervlak af, daar vervallen de noodlokalen en het binnenterrein zal als tuin worden ingericht.

Keuze type riolering / Afkoppelen verharde oppervlakken

Er wordt geen nieuwe riolering aangelegd. De woningen worden aangesloten op het bestaande openbare rioleringsnet.

4.8 Externe veiligheid

Inrichtingen

Het project moet op basis van het BEVI (Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) en circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen worden getoetst aan de externe veiligheidsaspecten zijnde het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

In of in de nabijheid van de projectlocatie zijn geen inrichtingen die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen vallen. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde voor het groepsrisico worden binnen het plangebied daarom niet overschreden.

Transport

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor is de 'Circulaire Risiconormering Vervoer gevaarlijke stoffen' kader. In de circulaire is voor het plaatsgebonden risico

de grenswaarde bepaald op 10^{-6} . Voor groepsrisico is bepaald dat binnen het invloedsgebied rond de route beperkingen ten aanzien van functies kunnen optreden.

De projectlocatie ligt buiten het invloedsgebied van de N208 en over het spoor vindt sinds 2009 geen vervoer van gevaarlijke stoffen (Ammoniak) meer plaats. De projectlocatie valt daarom niet binnen een zone van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Nader onderzoek naar externe veiligheid is daarom niet nodig.

4.9 Flora en fauna

Per 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Deze wet vereist dat inzicht wordt geboden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijke beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/of leefgebied zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen. Wordt de uitvoering van een plan noodzakelijk geacht (maatschappelijke relevantie dient te worden aangetoond) dan zal in het kader van de wet ontheffing moeten worden verkregen en zal moeten worden voorzien in compensatie.

Bij het verbouwen of slopen van bebouwing dient vooraf te worden bepaald of ter plaatse vaste verblijfplaatsen van vleermuizen, gierzwaluw en/of huismus aanwezig zijn. Bij het bebouwen van onbebouwde gronden is bovendien onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde planten en (in dit geval) amfibieën nodig. Voor de locatie moet een ecologisch onderzoek uitgevoerd worden.

Een quickscan ecologie is door Els&Linde uitgevoerd (d.d. 30 december 2014), waarin het volgende aangegeven staat:

Flora en Faunawet

Uit het ecologisch onderzoek is gebleken dat binnen de planlocatie geen beschermde soorten voorkomen. Een afdoend onderzoek naar beschermde soorten is niet noodzakelijk.

In de bomen langs de voortuin van het bestaande gebouw kunnen tijdens de broedperiode vogels broeden. Om verstoring van dergelijke soorten te voorkomen, dienen de werkzaamheden buiten de broedperiode - maart tot en met juli - van vogels te starten.

Natuurbeschermingswet

Door de omvang en ligging is een effect op beschermde natuurgebieden uitgesloten. Er is geen vergunning of een verklaring van geen bedenkingen nodig voor het voornemen.

Ruimtelijke verordening

Er is geen ontheffing van de Flora- en Faunawet noodzakelijk.

Conclusie

Uit de quickscan blijkt dat er geen ontheffing van de Flora- en faunawet nodig is. Er is geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk voor het voornemen.

4.10 Duurzaamheid en energie

Duurzame stedelijke ontwikkeling

De gemeente Haarlem heeft in de beleidsnota 'Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw' bepaald dat alle ruimtelijk relevante plannen vanaf 2006 moeten voldoen aan de basiskwaliteit duurzame stedenbouw en waar mogelijk aan een streefkwaliteit. De praktijkrichtlijn duurzame stedenbouw

bestaat uit uitgangspunten en een checklist duurzame stedenbouw op basis van de ervaringen in Haarlem. Hierbij is gebruik gemaakt van het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw (NPDS, 1999). Toepassen van maatregelen is afhankelijk van het stedelijk milieutype, bijvoorbeeld een grote waterberging past niet in een hoog stedelijk gebied. In de checklist zijn naast de wettelijke maatregelen (watertoets) een groot aantal (vrijwillig te nemen) maatregelen beschreven op het gebied van verkeer/vervoer (parkeren ondergronds), afval (het plaatsen van ondergrondse containers), water en energie (zuid gerichte verkaveling zonoriëntering). De vrijwillig te nemen maatregelen zorgen ervoor dat een ruimtelijk plan aan de streefkwiteit kan voldoen. Dat is dus een kwaliteit die verder gaat dan wettelijke regelingen ofwel de basiskwaliteit. Daarnaast is een checklist energiemaatregelen beschikbaar die toepasbaar is voor gebieden met herontwikkeling en nieuwbouw.

Duurzaam bouwen

De gemeenteraad heeft op 15 november 2005 het beleid voor duurzame woningbouw vastgesteld. Bij alle nieuwe woningbouwprojecten waar de gemeente direct bij betrokken is moet de zogenoemde basiskwaliteit Duurzaam bouwen (Dubo) worden toegepast. Deze basiskwaliteit kan worden bereikt door het toepassen van kostenneutrale duurzame maatregelen. De basiskwaliteit is gebaseerd op een voortschrijdende normstelling en zal worden aangescherpt. De basiskwaliteit duurzame nieuwbouw binnen het plangebied kan op twee manieren worden bereikt:

- door het toepassen van de voorkeurslijst duurzaam bouwen maatregelen nieuwbouw.
- door het instrument GPR-gebouwen toe te passen. Met dit rekeninstrument kunnen projecteigenaren zelf een alternatief maatregelenpakket samenstellen.

De gemeente kan het initiatief nemen om samen met de projecteigenaar een hogere kwaliteit te bereiken (streefkwiteit).

De Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Duurzaam Bouwen (GPR) is het resultaat van praktijkervaringen in de gemeente Tilburg en 80 andere gemeenten. Met het rekeninstrument kunnen projecteigenaren zelf een alternatief maatregelenpakket samenstellen. GPR Gebouw zet ontwerpgegevens van een gebouw om naar prestaties op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid. Ter toelichting hierop het volgende: Invullen van maatregelen conform het Bouwbesluit levert een score van 5 op. Invullen van de voorkeurslijst levert een 6 op.

Haarlem Klimaatneutraal

In maart 2007 heeft de Haarlemse gemeenteraad in meerderheid uitgesproken dat Haarlem in 2030 een klimaatneutrale stad moet zijn. Voor de eigen organisatie geldt dit al vanaf 2015. Hiertoe heeft de gemeenteraad op 9 oktober 2008 een plan van aanpak vastgesteld. Kern van de aanpak is dat bij ieder (nieuw)bouwproject het energieaspect nader aandacht moet krijgen, waarbij in eerste instantie het gebruik van energie zo beperkt mogelijk moet worden gemaakt via bijvoorbeeld isolatie en zuinige apparatuur. Daarnaast dient zo veel mogelijk van duurzame energie gebruik te worden gemaakt, door bijvoorbeeld door situering en door zonne-energie in combinatie met warmte-koude opslag toe te passen. In de laatste plaats kan eventueel naar compensatiemaatregelen worden gezocht. Deze compensatiemaatregelen kunnen ook bestaan uit investeren in andere energiemaatregelen buiten het gebied.

4.11 Kabels en leidingen

Er bevinden zich geen hoofdkabels en leidingen in het gebied die van betekenis zijn voor het onderhavige project.

4.12 Milieu effect rapportage

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. In het besluit wordt onderscheid gemaakt in m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en m.e.r.-plichtige activiteiten. Het aantal situaties waarvoor een m.e.r. verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat voor elk

besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D -lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije MER-beoordeling gehanteerd.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

De diepgang van de vormvrije m.e.r.-beoordeling hangt af van:

1. de aard van de voorgenomen activiteit;
2. de (gevoeligheid van de) omgeving waarin de activiteit is gesitueerd;
3. de maatschappelijke aandacht voor de activiteit;
4. mate van beschikbaarheid van informatie, bijvoorbeeld over de gevoeligheid van gebieden.

De planologische impact van de beoogde ontwikkeling (de transformatie van een schoolgebouw naar circa 24 appartementen) is zeer gering. De locatie bevindt zich in gemengd stedelijk gebied en belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (waaronder luchtkwaliteit, flora en fauna, waterhuishouding) worden niet verwacht. Het opstellen van een Milieueffectrapportage is daarom niet nodig.

4.12 Economische uitvoerbaarheid

De gronden binnen het projectgebied zijn eigendom van de aanvrager van de omgevingsvergunning. Verlening van de vergunning leidt niet tot kosten voor de gemeente die verhaald moeten worden. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

4.13 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 3 december 2014 is er een bijeenkomst gehouden voor de omwonenden. Sinds 5 december 2014 staat er een enquête online, hier kunnen omwonenden hun ideeën kenbaar maken. Medio januari 2015 wordt er een bijeenkomst georganiseerd om het VO te presenteren en begin februari 2015 zal de presentatie van de vergunningsaanvraag plaatsvinden.