

Nota van B&W

Portefeuille C. van Velzen
Auteur A.F. van Heusden - Verhoef
Telefoon 5113763
E-mail: a.v.heusden@haarlem.nl
SO/VT Reg.nr. 2007/140055
Bijlage kopiëren: A
B & W-vergadering van 31 juli 2007

Onderwerp

Bouwvergunning Gedempte Oude Gracht e.o.

Bestuurlijke context

Er is een aanvraag om bouwvergunning ingediend voor het (ver)bouwen van woningen en bedrijfsruimten aan Gedempte Oude Gracht, Zuiderstraat, Achterlangs en Drossestraat. Dit bouwplan maakt onderdeel uit van het Raaks-project. Het bouwplan is op onderdelen in strijd met het stadsvernieuwingsplan Oude Stad en het uitwerkingsplan Raaks. Medewerking aan het bouwplan is daarom alleen mogelijk met toepassing van artikel 19, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

De toepassing van dit artikel vergt een goede ruimtelijke onderbouwing. Van een dergelijke onderbouwing is naar het oordeel van ons college sprake, waarbij wij verwijzen naar bijlage A bij deze nota.

Tijdens de inzagetermijn is één zienswijze ontvangen. Naar aanleiding van deze zienswijze heeft de aanvrager zijn aanvraag op ondergeschikte onderdelen aangepast om aan de zienswijze tegemoet te komen. De indiener van de zienswijze heeft vervolgens zijn zienswijze ingetrokken.

Gelet op het bovenstaande zijn wij bereid de benodigde verklaring van geen bezwaar bij Gedeputeerde Staten van Noord-Holland aan te vragen en daarna vrijstelling en aansluitend bouwvergunning te verlenen.

Commissieparagraaf:

Het Raaks-project betreft een politiek relevant onderwerp. Het college wil de raad daarom op de hoogte houden van de ontwikkelingen, ook ten aanzien van de politiek minder relevante delen van het project.

B&W-besluit:

1. Het college vraagt een verklaring van geen bezwaar bij Gedeputeerde Staten van Noord-Holland aan ten behoeve van het (ver)bouwen van woningen en bedrijfsruimten aan de Gedempte Oude Gracht, de Zuiderstraat, het Achterlangs en de Drossestraat;
2. Het college mandateert het hoofd van SO/VT/Beschikkingen om na de ontvangst van de verklaring van geen bezwaar vrijstelling op grond van artikel 19, tweede lid, WRO van het geldende bestemmingsplan en aansluitend bouwvergunning te verlenen onder nader door hem te stellen technische voorwaarden;
3. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
4. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit;
5. De commissie Ontwikkeling ontvangt het besluit van het college ter informatie.

Memo

Datum 16 juli 2007
Onderwerp ruimtelijke onderbouwing bouwen woningen en winkels aan de Gedempte Oude Gracht, de Zuiderstraat, Achterlangs en Drossestraat te Haarlem

Aanleiding

Er is een aanvraag om bouwvergunning ingediend voor het bouwen van woningen en winkels aan de Gedempte Oude Gracht, de Zuiderstraat, Achterlangs en Drossestraat te Haarlem. Medewerking aan het bouwplan is daarom alleen mogelijk met toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Het bouwplan valt niet onder één van de categorieën als bedoeld in artikel 20 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, zodat geen toepassing kan worden gegeven aan artikel 19 lid 3 WRO. Ingevolge het beleid van de provincie Noord-Holland ex artikel 19 lid 2 WRO, vastgesteld op 19 juli 2005, is er geen speerpunt van provinciaal of nationaal beleid aan de orde en behoort dit bouwplan derhalve tot de categorie waarvoor burgemeester en wethouders met toepassing van artikel 19, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling kunnen verlenen. Aangezien het project betrekking heeft op een (onderdeel van een) bestemmingsplan waarvoor een herziening op grond van artikel 30 WRO noodzakelijk is - aan het Uitwerkingsplan "Raaks" is immers gedeeltelijk goedkeuring onthouden - is een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland vereist.

Bestemmingsplan

Stadsvernieuwingsplan Oude Stad

Ter plaatse is het stadsvernieuwingsplan Oude Stad van kracht. Dit plan is vastgesteld op 13 december 2000, nr. 322 en goedgekeurd op 3 juli 2001, nr. 2001-1788. Binnen dit plan is het bouwplan gesitueerd op grond met de bestemming Uit te Werken Centrumvoorzieningen (UC III). Deze gronden zijn blijkens het bepaalde in artikel 10, eerste lid, van het stadsvernieuwingsplan onder meer bestemd voor woningen, winkels, bijgebouwen, erven tuinen, wegen, paden, parkeer- en groenvoorzieningen en andere voorzieningen welke naar hun aard bij deze bestemming behoren.

Ingevolge het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van het plan werken burgemeester en wethouders de in lid 1 omschreven bovengrondse bestemming overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met inachtneming van de in dit lid opgenomen bepalingen nader uit.

De in artikel 10, lid 1, bedoelde gronden mogen blijkens artikel 10, lid 4, onder a, slechts worden bebouwd overeenkomstig het door burgemeester en wethouders vast te stellen uitwerkingsplan.

Uitwerkingsplan Raaks

Op basis van artikel 10, tweede lid, van het stadsvernieuwingsplan Oude Stad, heeft de gemeenteraad op 2 september 2003 het uitwerkingsplan Raaks vastgesteld. Dit uitwerkingsplan is op 7 oktober 2003 goedgekeurd.

Het bouwplan is gesitueerd op gronden met de bestemming CA, beide blokken IX, in het uitwerkingsplan. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft het goedkeuringsbesluit van het college van gedeputeerde staten van Noord-Holland vernietigd, voor zover dit de goedkeuring betrof van de plandelen met de bestemmingen "Centrumvoorzieningen a (Ca)" en/of "Centrumvoorzieningen b (Cb)" die zien op de bouwblokken I, II, III, IV, V en IX en aan deze plandelen alsnog goedkeuring onthouden.

Voor het plandeel waarop het bouwplan betrekking heeft, herleeft dan ook het bouwverbod uit artikel 10, vierde lid, onder a van het stadsvernieuwingsplan Oude Stad.

Volledigheidshalve merken wij op dat op het bouwplan binnen het niet goedgekeurde uitwerkingsplan de artikelen 11 en 12 van toepassing zijn en daarmee via de schakelbepalingen ook de artikelen 5,6 en 7 van het stadsvernieuwingsplan Oude Stad. Het bouwplan is in overeenstemming met de uitwerkingsregels van het stadsvernieuwingsplan Oude Stad en grotendeels in overeenstemming met de bebouwingsvoorschriften. De maximaal toegestane hoogte wordt incidenteel overschreden omdat het bouwplan niet volledig wordt afgedekt met een kap, maar er incidenteel sprake is van platte daken. De voor- en de zijgevels worden niet aan de in de wegzijde gelegen bebouwingsgrenzen gebouwd. Indien het uitwerkingsplan nog van toepassing was geweest, had voor de overschrijding van de hoogte een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening moeten worden gevoerd en voor het niet bouwen in de bebouwingsgrenzen een procedure op grond van artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Herziening van het stadsvernieuwingsplan

Gelet op de uitspraak van de Raad van State dient in beginsel het uitwerkingsplan Raaks te worden herzien. Voor het plangebied van stadsvernieuwingsplan Oude Stad is echter een algemene partiële herziening voor de gebieden met de bestemming "Uit te werken Centrumvoorzieningen" in voorbereiding, terwijl tegelijkertijd een aantal onvolkomenheden zal worden hersteld. Er zal daarom worden afgezien van het aanpassen van het uitwerkingsplan, maar het uitwerkingsgebied zal bij de partiële herziening worden meegenomen en worden opgenomen in het stadsvernieuwingsplan Oude Stad. Daarmee zal artikel 10 van het stadsvernieuwingsplan komen te vervallen en is geen uitwerkingsplan meer noodzakelijk.

Het bovenstaande houdt in dat de anticipatiebepaling uit artikel 10, lid 5, van het stadsvernieuwingsplan Oude Stad niet kan worden toegepast, omdat er geen uitwerkingsplan in voorbereiding is. Medewerking aan het bouwplan is daarom alleen mogelijk met artikel 19, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De toepassing van dit artikel vergt een goede ruimtelijke onderbouwing.

Stedenbouwkundige aspecten

Functionele structuur

In het projectgebied Raaks komt wonen tot nu toe nauwelijks voor. Mede met het oog op de nog altijd enorme druk op de Haarlemse woningmarkt, is de toevoeging van woningen in het plangebied gewenst. Hiermee wordt ook tegemoet gekomen aan het streven naar de uitbreiding van het aantal woningen binnen de stedelijke contour van de gemeente Haarlem, zoals dit is verwoord in het geldende Structuurplan Haarlem 2020 en het geldende Streekplan Noord-Holland Zuid.

In het projectgebied Raaks bevindt zich de belangrijkste expansiemogelijkheid van het Haarlemse kernwinkelapparaat. Het winkelgebied van de binnenstad is een toeristische trekker van formaat. Het kernwinkelgebied heeft een grote regionale verzorgende functie. Met het in stand houden van de kwaliteit van de aanwezige winkels en het uitbreiden van het kernwinkelapparaat wordt getracht deze functie veilig te stellen en zo mogelijk te versterken. Daarbij moet tevens worden bedacht dat de winkels in de binnenstad van Haarlem vergeleken met het kernwinkelapparaat van andere steden in Haarlem van geringe omvang zijn, zodat zich hier de mogelijkheid voordoet om de winkelfunctie te versterken door het bouwen van nieuwe grootschaliger winkelgebieden.

Bebouwingsstructuur

Algemeen

In de oorspronkelijke bestemmingsplanopzet was ervoor gekozen om aan de Gedempte Oude Gracht het bescheiden gevelbeeld leidraad te laten zijn. In de bestemmingsmethodiek leidde dit echter ook tot het op dezelfde manier aangeven van het bouwvolume langs de Drossestraat en Achterlangs. In de verdere planuitwerking bleek dit op onderdelen een ongewenst stedenbouwkundig en architectonisch beeld op te leveren. Mede naar aanleiding van overleg met de Rijksdienst voor de Monumentenzorg en de Commissie Welstand en Monumenten is besloten de rigide bebouwingsbepalingen te verruimen teneinde een voor het stadsbeeld betere oplossing te kunnen vinden. Dit heeft geresulteerd in:

Blok MAB

Aan de zijde van de Gedempte Oude Gracht is de goothoogte 7 meter. Om een goede overgang te bewerkstelligen naar de daarachtergelegen winkel/woonblokken loopt de goothoogte langzaam op tot 9,60 meter bij de hoek met Achterlangs. Deze langzame verhoging voegt zich goed met de subtiele versmalling en verwijding van de Drossestraat.

Boven deze oplopende goot is het gebouw met een kap afgedekt met een totaalhoogte van 12 meter. Aan de Achterlangsgevel is om een goede architectonische samenhang met de kopgevel aan de overzijde te vinden er juist geen gebruik gemaakt van een kap. Een kap zou afbreuk doen aan totale nieuwbouw compositie. Qua hoogte is uitgegaan van de mogelijke nokhoogte cq 12 meter.

Blok Schous

Aan de Gedempte Oude Gracht is het gebouw gehandhaafd. Daarachter, het nieuwbouwblok Drossestraat, Achterlangs, Zuiderstraat is het uitgangspunt om in opbouw en architectuur aansluiting te vinden met de aanliggende historische bebouwing. Dit heeft geleid tot een nieuwbouwinvulling die zich manifesteert als zijnde twee lagen met een kap en dakkapellen (conform de bedoeling van het bestemmingsplan). In formeel juridische toetsing leidt de plaatsing van de dakkapellen in het gevelvlak echter tot een afwijking van het bestemmingsplan. In stedenbouwkundige zin past het echter in het gewenste beeld.

Verkeer en Vervoer

In het projectgebied is een openbare ondergrondse parkeergarage opgenomen van 1000 parkeerplaatsen. Aan de Zijlvest is een in- en uitgang van de parkeergarage voorzien. In het plan is een afzonderlijke ondergrondse parkeergarage opgenomen ten behoeve van het parkeren voor bewoners. Deze garage bevat circa 200 parkeerplaatsen en wordt ontsloten vanaf de Oude Zijlvest.

Daarnaast zal in het kader van het Raaksproject een openbare fietsenstalling worden gerealiseerd in combinatie met de openbare parkeergarage en zullen stallingsvoorzieningen voor fietsen worden aangebracht in de orde van grootte van 750 plaatsen verspreid over het gebied aangebracht.

De bevoorrading van de winkels vindt plaats vanaf laad- en losplekken op de Raaks, vanaf de Zuiderstraat en vanaf een verbinding die ongeveer op de plaats van het Achterlangs ligt. Deze verbinding en de voorgenomen verlening van de Zuiderstraat naar de Zijlvest zullen in beperkte mate voor autoverkeer worden opengesteld door het instellen van venstertijden.

Externe veiligheid

Ingevolge artikel 5, eerste lid, van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) dienen burgemeester en wethouders bij de vaststelling van een besluit als bedoeld in artikel 19, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het BEVI te betrekken, als door deze vrijstelling de bouw of vestiging van kwetsbare objecten wordt toegelaten. De externe veiligheid in het gebied wordt door de realisatie van de nu aan de orde zijnde bouwplannen niet verslechterd.

Bodem

Op grond van artikel 8 van de Woningwet en artikel 2.4.1 van de Haarlemse Bouwverordening geldt uitsluitend een verbod tot bouwen op verontreinigde grond, indien het bouwen betrekking heeft op een bouwwerk waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven.

In het plangebied liggen de achtergrondgehalten voor enkele stoffen (lood, zink) boven de toetsingswaarden (matig verontreinigd). De P90 waarden overschrijden zowel in de bovengrond als in de ondergrond voor enkele stoffen (koper, lood en zink) de interventiewaarden (ernstig verontreinigd).

Ter nadere toelichting op het begrip P90 waarden: De gemeente Haarlem heeft een bodemkwaliteitskaart vastgesteld. De gemeente is verdeeld in zeven homogene deelgebieden. Per deelgebied is de kwaliteit van de bodem vastgesteld.

In het gemeentelijk bodeminformatiesysteem zijn alle uitgevoerde bodemonderzoeken opgeslagen. Een groot deel van de uitgevoerde grond- en grondwateranalyses zijn in deze database opgeslagen. Met behulp van van al deze chemische analyses kunnen verschillende statistische parameters worden berekend. Dit zijn bijvoorbeeld het gemiddelde en de 90-percentielwaarde (ook P90) Van elke deelgebied en voor negen verschillende stoffen is de gemiddelde concentratie bepaald. De gemiddelde concentratie geeft aan welke concentratie je kunt verwachten als het op een willekeurige plek in het deelgebied een grondmonster neemt. De P90 is die waarde waaronder 90% van alle waarnemingen ligt.

Voor het gebied geldt inmiddels een onherroepelijk saneringsplan. Met de uitvoering van de sanering doen zich geen beletselen meer voor de uitvoering van de bouw. Gelet hierop zal aan de bouwvergunning de voorwaarde worden verbonden dat pas met de bouw mag worden gestart nadat de bodemsanering heeft plaatsgevonden en evaluatierapport is aangeleverd en beoordeeld.

Luchtkwaliteit

In artikel 7, eerste en tweede lid, van het Besluit Luchtkwaliteit is bepaald dat bij de toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de in paragraaf 2 van het Besluit genoemde grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM10), lood, koolmonoxide en benzeen in acht nemen. In het derde lid is bepaald dat deze bevoegdheden in afwijking van het eerste lid mede kunnen worden uitgeoefend indien de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft.

Tauw BV heeft in opdracht van de gemeente een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van het Raaksproject voor de luchtkwaliteit. Op 14 februari 2006 heeft Tauw hierover een rapport uitgebracht. Daaruit blijkt dat in het plangebied Raaks (en in de directe nabijheid) daarvan weliswaar de 24-uursgemiddelde grenswaarde voor fijn stof een beperkt aantal keren wordt overschreden, maar dat als gevolg van de uitvoering van het Raaksplan in samenhang met de uitvoering van het HVVP (Haarlems verkeers- en vervoerplan) de luchtkwaliteit in en nabij het plangebied verbetert ten opzichte van de autonome ontwikkeling. Het project voldoet dan ook aan het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Kabels en leidingen

Uit onderzoek is gebleken dat er sprake is van een kabel in de Achterlangs. Deze zal worden verplaatst. Voor het overige doen zich op dit punt geen belemmeringen voor.

Flora en Fauna

Het Schousgebouw en de directe omgeving ervan liggen in km-hok 103; 488. Het is een geheel binnenstedelijk gebied. De te beoordelen Schouspanden en hun omgeving zijn geen onderdeel van een beschermd natuurgebied of een vogel- of habitatrictlijn gebied en er is evenmin een soortgelijk gebied in de omgeving aanwezig. Het bestudeerde gebied kan dus geen directe of indirecte invloed hebben op een beschermd natuurgebied.

In het gegevenbestand van het Natuurloket is van het betreffende km-hok 103; 488 vrij weinig bekend over de voorkomende soorten. Alleen de vaatplanten en dagvlinders zijn goed onderzocht, broedvogels slecht, watervogels matig, zoogdieren en amfibieën zijn niet onderzocht. De beschikbare gegevens geven dus onvoldoende informatie om te beoordelen, of er wettelijk beschermde soorten aanwezig zijn. Bovendien zegt het wel of niet voorkomen van een soort in het kilometerhok nog niet, dat die soort ook voorkomt in het onderzochte deelgebied of de directe omgeving daarvan.

In de wijk, waarin het bestudeerde gebied ligt, zijn in het verleden de beschermde soorten gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis waargenomen, zij het in kleine aantallen. Het opsporen van de slaapplek van schaarse vleermuizen in een zee van oudere gebouwen is overigens heel moeilijk. De stadsecoloog van de gemeente Haarlem, die met het betrokken gebied goed bekend is, heeft op 22 september 2006 de Schous-gebouwen en de directe omgeving ter plaatse bezocht en op beschermde soorten onderzocht. Hoewel de pannendaken op zich geschikt zijn als broedplaats voor de gierzwaluw en er meststrepen op enkele pannen zijn waargenomen, heeft de stadsecoloog de aanwezigheid van gierzwaluwen niet kunnen vaststellen. De mogelijke resten van meststrepen kunnen bovendien ook van andere vogels dan gierzwaluwen zijn. Ook heeft de stadsecoloog geen dwergvleermuizen waargenomen.

In dit groenarme gebied midden in een druk stadsdeel zonder waterpartij is het voorkomen van andere wettelijk beschermde soorten dan enkele algemeen voorkomende vogelsoorten en dwergvleermuis erg onwaarschijnlijk. Aan de gevels zijn geen muurvarens waargenomen.

Nadere toelichting

De gierzwaluw is een koloniebroeder, die jaarlijks naar hetzelfde nest terug keert en die moeilijk een ander nestlocatie accepteert. Dat kan enkele jaren duren. Daarom zijn gierzwaluwnesten ook buiten het broedseizoen beschermd. Op basis van Europese regels is het verwijderen van bebroedde nesten absoluut verboden, en daar is geen ontheffing voor te krijgen. Buiten het broedseizoen zal voor het verwijderen van de tijdelijk niet bewoonde nesten ontheffing moeten worden aangevraagd bij de Dienst Regelingen van ministerie.

De dwergvleermuis is door Europese regelgeving strikt beschermd en voor het verwijderen van leefgebied of kolonie-slaapplaatsen wordt alleen na zware toetsing ontheffing verleend.

Conclusie

Mochten er alsnog één of meerdere gierzwaluwen en/of gewone dwergvleermuizen in het gebied worden aangetroffen, dan zal voor de realisatie van het Schousproject mogelijk een ontheffing op grond van de Flora- en Faunawet aangevraagd moeten worden voor het verwijderen van eventueel aanwezige nesten van de gierzwaluw en voor het verstoren van eventueel aanwezige slaapplaatsen van gewone dwergvleermuis.

Om de voorgenomen gebiedsontwikkeling zonder complicaties te kunnen uitvoeren zal zekerheidshalve (doch vooralsnog onverplicht) een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet worden aangevraagd, voor het geval de gierzwaluw en/of de dwergvleermuis alsnog zou worden aangetroffen.

In de ontheffingsaanvraag voor het afbreken van mogelijk nestgelegenheid van gierzwaluw en van eventuele slaapplaats van dwergvleermuis kunnen eenvoudig compenserende maatregelen worden opgenomen. Te denken valt aan vervangende nestgelegenheid voor gierzwaluw in het nieuwe bouwplan en het plannen van de afbraak van de gebouwen in de veilige perioden april of half augustus tot half oktober. In deze perioden zijn geen broedende gierzwaluwen aanwezig en zijn er geen vleermuizen in de winterslaap. Wanneer de gebouwen tussen 30 april en half augustus moeten worden gesloopt, kan gewerkt worden met een gierzwaluw-werend doek, om broedgevallen te voorkomen. Op basis van deze maatregelen zal een eventueel benodigde ontheffing verkregen kunnen worden.

Geluid

Voor de algemene uitgangspunten betreffende geluidhinder wordt verwezen naar het stadsvernieuwingsplan Oude Stad, dat reeds onherroepelijk is. Teneinde de maatgevende geluidsbelasting te kunnen vaststellen is in opdracht van de ontwikkelaar akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit volgt dat voor een aantal bouwblokken binnen het Raaksproject sprake is van een beperkte geluidstoename. Aan de kant van de Gedempte Oude Gracht verandert er echter niets.

In het kader van het stadsvernieuwingsplan Oude Stad is voor de daarvoor benodigde bouwblokken binnen het Raaksproject ontheffing aangevraagd en verkregen bij Gedeputeerde Staten. Dit besluit van Gedeputeerde Staten, waarbij de hogere grenswaarden zijn vastgesteld, is inmiddels onherroepelijk. De voorliggende geluidsbelastingen liggen op een lager of gelijk geluidsniveau dan de eerder vastgestelde waarden. Nieuwe ontheffingen zijn daardoor niet noodzakelijk.

Water

In de bestaande situatie is reeds bebouwing aanwezig. Netto vindt er geen toename van verhardingen plaats, zodat watercompensatie niet aan de orde is. Het project heeft bovendien geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding (zie hieronder bij paragraaf “duurzaam bouwen”).

Duurzaam bouwen

Het thema duurzaam bouwen neemt een belangrijke rol in het planproces voor het Raaksgebied in. In de plannen voor het Raaksgebied wordt hier op de volgende wijze rekening mee gehouden.

Water

Er wordt gestreefd naar het verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en het spaarzaam zijn met het gebruik van drinkwater binnen het plangebied Raaks.

Groen

Er wordt gestreefd naar het versterken van de ecologische structuur en de belevingswaarde van het gebied door op een aantal plaatsen vegetatiedaken aan te brengen, incidenteel nestelgelegenheid voor vogels te realiseren, de twee hofjes in het gebied te voorzien van groen, bomen en planten, in de binnengebieden van het Zuiderstraatblok en het Raaksblok groenvoorzieningen te realiseren en voor het volledige Raaksgebied een bomenplan op te stellen.

Leefbaarheid

Bij de realisatie van het Raaksproject is een gezonde, prettige en veilige leef- en recreatie-omgeving een uitgangspunt geweest. Hiertoe wordt een grote verscheidenheid aan maatregelen getroffen.

- De woningen binnen het gebied zullen voldoen aan de wettelijke eisen omtrent geluidsniveaus, terwijl één kamer per woning met zwaardere muren uitgevoerd zal worden.
- Er zullen voorzieningen worden gerealiseerd voor het opslaan van afval.
- Het Raaksgebied is voor een groot deel autoluw en de het openbaar gebied zal worden van een goede straatverlichting.
- Er worden parkeerplaatsen gerealiseerd, waarbij aandacht zal worden besteed aan de overzichtelijkheid en de sociale veiligheid. Verder komen er een bewaakte fietsenstalling en diverse fietsrekken.
- Het gebied is goed bereikbaar per openbaar vervoer.
- Er zullen zo mogelijk allergeenvrije stoffen worden gebruikt.

Afval

Het ontwerpen van een duurzame afvalverzamel- en verwijderingsstructuur als gemeentelijke voorziening voor winkels, wonen en kantoren en leisure functies in het plangebied maakt onderdeel uit van de planontwikkeling.

Bouwmaterialen

Voor het gebruik van bouwmaterialen gelden de volgende stappen:

1. Vermindering van het gebruik van materialen;
2. Gebruik herbruikbare materialen en bevorder het hergebruik;
3. Gebruik materialen uit vernieuwbare bronnen;
4. Gebruik recyclebare materialen.

De vaste maatregelen van de Nationale Pakketten Woning- en Utiliteitsbouw zijn opgenomen in het Raaksplan.

Cultuurhistorische en archeologische aspecten

Blijkens de cultuurhistorische waardenkaart (te raadplegen via <http://chw.noord-holland.nl/kaart.asp>) van de provincie, is hier sprake van een gebied met cultuurhistorische waarden, omdat het gebied is gesitueerd binnen het beschermd stadsgezicht van de gemeente Haarlem.

De panden waarop de aanvraag betrekking heeft staan op een zowel uit Prehistorisch oogpunt gezien, gelegen op de zogenaamde Strandwal van Haarlem, de op één na oudste strandwal van Nederland, van archeologisch belang zijnd gebied maar ook de Middeleeuwse en Post-Middeleeuwse archeologische waarden zijn hier van belang. De Middeleeuwse bewoning komt hier in de eerste helft van de 14^e eeuw op gang. In 1985 werd deze classificatie reeds bevestigd door een tweetal oudheidkundige bodemonderzoeken in- en aan de rand van het betrokken gebied.

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Holland staat het terrein, waarop de panden staan, aangegeven als KEN361A. Ook op de archeologische waardenkaart van de gemeente Haarlem wordt het terrein aangemerkt als zijnde van archeologische waarde. Het terrein waarop het bouwplan betrekking zal voor zover nodig dan ook archeologisch moeten worden onderzocht.

Economische uitvoerbaarheid

Het Schousplan maakt onderdeel uit van het gehele Raaksplan. Het Raaksplan beslaat voornamelijk vernieuwing van het gebied van de drie voormalige scholen, de bestaande (bovengrondse) parkeergarage en de omgeving van Schous. Het Raaksplan voorziet in een openbare (ondergrondse) parkeergarage, een bewonersparkeergarage, ruim 200 woningen, winkels, een bioscoop, kantoorruimte en horeca. De behoefte aan deze functies volgt uit onderzoeken naar de behoefte aan dergelijke functies.

De openbare parkeergarage vervangt de oude Raaksgarage (600 plaatsen), voorziet tevens in extra plaatsen voor de nieuwe (commerciële) functies en dient mede – gelet op de ervaring uit het verleden - als parkeervoorziening voor de winkels in de binnenstad. De gemeente zal de garage in eigen beheer exploiteren. De behoefte aan

extra bioscoopstoelen is in 1998 onderzocht en is sindsdien allen maar toegenomen. Door het feit dat een gerenommeerde bioscoopexploitant deze bioscoop gaat exploiteren wordt de haalbaarheid hiervan bevestigd. Aan goede woningen in de binnenstad van Haarlem is grote behoefte, het beperkte aanbod leidt tot prijsstijgingen. De snelle verkoop van de woningen in de HBS-B bevestigt deze marktvrage. Een kantoorfunctie op deze vitale plek in de stad kan zowel nu als ook in de toekomst gezien worden als een duurzame investering welke ten opzichte van andere kantoorlocaties zich positief onderscheidt. Uitbreiding van het winkelareaal in Haarlem-centrum op een belangrijke verbinding (vanaf parkeergarage) is zeer wenselijk en biedt de mogelijkheid grotere eenheden te huisvesten die elders in de binnenstad niet mogelijk zijn.

De gronden van de scholen en de parkeergarage zijn eigendom van de gemeente. Voor zover andere bij het Raaksplan betrokken gronden in eigendom waren dan wel bezwaard waren met beperkte rechten van derden, zijn deze rechten inmiddels overgedragen aan dan wel aangekocht door de gemeente of ontwikkelaar.

Met de Provincie Noord-Holland zijn afspraken gemaakt over de bijdrage in de kosten van de noodzakelijke grondsanering, omdat ter plaatse een gasfabriek heeft gefunctioneerd.

De kosten voor de gemeente van aankoop, ontruiming, sloop, sanering, bouw- en woonrijpmaken en plankosten bedragen voor het gehele Raaksplan ca. € 25 miljoen, welk bedrag volledig wordt gecompenseerd door de verwachte grondopbrengsten bij de nieuwe functies, de bijdrage in de bodemsaneringskosten van de provincie en de bijdrage uit het stadsvernieuwingsfonds van de gemeente Haarlem. De bouw van de openbare parkeergarage wordt gedekt door de parkeertarieven en een bijdrage uit het parkeerfonds.

De (investerings)kosten voor de ontwikkelaar (Bouwfonds MAB) bedragen voor het gehele Raaksplan ca. € 150 miljoen, welk bedrag wordt gedekt door de verwachte verkoopopbrengsten. Voor de te realiseren commerciële functies is een eindbelegger gecontracteerd. De woningen zullen via een makelaar rechtstreeks aan (particuliere) kopers worden verkocht.

De gemeente en Bouwfonds MAB hebben zich middels een realisatieovereenkomst gebonden aan de realisatie van het Raaksproject en hebben deze inmiddels ook ter hand genomen.

Door genoemde financiële dekkingsmogelijkheden en vanwege de behoefte c.q. marktvrage ter zake van de verschillende functies staat wel vast dat het gehele Raaksplan economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid van het Raaksplan maakt dat ook het Schousplan economisch uitvoerbaar is.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De aanvraag om bouwvergunning is aangemerkt als een verzoek om vrijstelling van het bestemmingsplan. Het verzoek om vrijstelling is op 16 november 2006 in het kader van de vrijstellingsprocedure gepubliceerd en heeft vervolgens vanaf 17 november gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Tijdens de inzage termijn is een zienswijze ontvangen van A.H. Kuiper van Ommeren, Gedempte Oude Gracht 36 te Haarlem. De aanvrager heeft het bouwplan na overleg met de indiener van de zienswijze op ondergeschikte onderdelen aangepast, waarna de zienswijze is ingetrokken.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande en na afweging van alle betrokken belangen zijn wij van mening dat in redelijkheid medewerking kan worden verleend aan het verzoek om vrijstelling. Wij zijn daarom bereid de gevraagde vrijstelling te verlenen.