

B & W-nota

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur J.A. Nupoort
Telefoon 5113542
STZ/RP Reg.nr. 2008/126017
bijlagen kopiëren
B & W-vergadering van 29 juli 2008

Onderwerp

Vaststellen Stadsvernieuwingsplan “Oude Stad 2^e partiële herziening”

Bestuurlijke context

In 2000 heeft de gemeenteraad het Stadsvernieuwingsplan “Oude Stad” vastgesteld. Gedeputeerde Staten hebben het bestemmingsplan, met uitzondering van een aantal onderdelen, goedgekeurd. Deze 2^e partiële herziening “Oude Stad” repareert o.a. de onderdelen waaraan goedkeuring is onthouden, zoals de erfbepalingen. Daarnaast is deze herziening aangegrepen om een aantal ondergeschikte toevoegingen, functiewijzigingen en een bouwplan mogelijk te maken (o.a. Krocht 1, Frankestraat 53 en Zoetestraat 2).

In het Stadsvernieuwingsplan “Oude Stad” is een uitwerkingsplicht opgenomen t.b.v. het Raaksgebied. In 2003 heeft de gemeenteraad het uitwerkingsplan Raaks vastgesteld, waarna de provincie goedkeuring aan het plan heeft gegeven. Tegen de verleende goedkeuring is beroep ingesteld bij de Raad van State. Bij uitspraak van 19 januari 2005 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak de beroepen gedeeltelijk gegrond verklaard en aan een aantal onderdelen van het uitwerkingsplan goedkeuring onthouden.

Inmiddels zijn de plannen rondom het Raaksgebied zover uitgekristalliseerd dat ervoor is gekozen om deze plannen positief te bestemmen in deze 2^e partiële herziening “Oude Stad”.

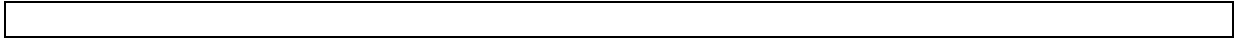
Het ontwerp-bestemmingsplan is op 29 november 2007 gepubliceerd en heeft vervolgens met ingang van 30 november 2007 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Na aanleiding hiervan is een drietal zienswijzen ingediend. Mede aan de hand van een van deze zienswijzen is een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.

In het bijgaande concept raadsvoorstel, ter vaststelling van het bestemmingsplan, is aangegeven in hoeverre de indieners ontvankelijk zijn en wordt inhoudelijk ingegaan op de ingediende zienswijzen. Na vaststelling door de gemeenteraad zal het plan ter inzage worden gelegd en kunnen zienswijzen worden ingediend bij de Gedeputeerde Staten.

Raadsparagraaf: Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

B&W-besluit:

1. Het college stelt de raad voor in te stemmen met het Stadsvernieuwingsplan “Oude Stad 2^e partiële herziening”.
2. Financiële paragraaf: het bestemmingsplan heeft geen financiële consequenties;
3. Het college legt, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht, het stadsvernieuwingsplan “Oude Stad 2^e partiële herziening” ter vaststelling voor aan de gemeenteraad;
4. Het college legt, na vaststelling door de gemeenteraad, het stadsvernieuwingsplan “Oude Stad 2^e partiële herziening” ter goedkeuring voor aan Gedeputeerde Staten van Noord-Holland;
5. Communicatieparagraaf: de indieners van zienswijzen ontvangen het raadsstuk en worden uitgenodigd voor behandeling van de zienswijzen in de commissie Ontwikkeling, de vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt door middel van een publicatie in de stadskrant en de staatscourant.



Inhoudsopgave

Voorschriften ontwerp-stadsvernieuwingsplan “Oude Stad 2^e herziening”

- Artikel I: Centrumvoorzieningen Raaks (Cr)
- Artikel II: Ondergrondse Parkeervoorzieningen (OP)
- Artikel III: Ondergrondse Detailhandel (OD)
- Artikel IV: Ondergrondse Recreatieve voorzieningen (OR)
- Artikel V: Woondoeleinden (W)
- Artikel VI: Tuin (T)
- Artikel VII: Archeologisch Waardevol Gebied (AR)
- Artikel VIII: Overige wijzigingen ten opzichte van het
Stadsvernieuwingsplan “Oude Stad”, 1^e herziening
- Artikel IX: Intrekking uitwerkingsplan “Raaks”
- Artikel X Citeertitel

Haarlem,
Hoofdafdeling Stadszaken,
Afdeling Ruimtelijke Plannen
Juli 2008

Artikel I: Centrumvoorzieningen Raaks (Cr)

Artikel 10 van het Stadsvernieuwingsplan “Oude Stad”, 1^e herziening, wordt vervangen door een nieuw Artikel 10, dat als volgt komt te luiden:

Artikel 10 – Centrumvoorzieningen (Cr)

10.0 Algemeen

- 10.0.1 Onder bruto vloeroppervlakte (b.v.o) wordt verstaan de totale oppervlakte van de bouwlagen met inbegrip van de bouwconstructie, magazijnen, dienstruimten, bergingen en dergelijke.
- 10.0.2 In afwijking van artikel 1 lid 1, onder 8 van de planvoorschriften wordt onder begane grond tevens begrepen de daaronder gelegen kelder of kelderverdieping als bedoeld in artikel 7 lid 1, sub j van de planvoorschriften.
- 10.0.3 Het bepaalde in artikel 7, lid 1.1, onder g is niet van toepassing, voor de percelen waar op plankaart 6a alleen een maximale bebouwingshoogte is aangegeven.
- 10.0.4 Onder maatschappelijke doeleinden wordt in dit artikel 10 (Centrumvoorzieningen – Cr) verstaan medische voorzieningen (zoals apotheek, artsenpraktijk en fysiotherapie), sociaal-culturele voorzieningen (zoals musea, bibliotheek en expositie- en tentoonstellingsruimte), welzijnsdoeleinden (zoals jeugdzorg), alsmede onderwijs, kinderopvang (zoals crèche), godsdienstuitoefening en politiebureau.
- 10.0.5 Onder kantoren wordt in dit artikel 10 (Centrumvoorzieningen - Cr) verstaan gebouwen, al dan niet met een voor het publiek toegankelijke baliefunctie, voor het verlenen van commerciële diensten en het uitvoeren van commerciële handelingen, waarbij de nadruk ligt op administratieve werkzaamheden, zoals bedrijfskantoren, administratiekantoren, adviesbureaus, advocaten- en notariskantoren, makelaarskantoren, reclamebureaus, uitzendbureaus, banken en postkantoren alsmede gebouwen bestemd voor het openbaar bestuur en (semi-) overheidsdiensten, waarbij de nadruk ligt op administratieve werkzaamheden, zoals gemeentelijke of ambtelijke kantoren.
- 10.0.6 Voor horeca geldt dat, in afwijking van het bepaalde in artikel 1.1 onder 27, uitsluitend cafébedrijven en restaurantbedrijven, met inbegrip van snackbars, lunchrooms, ijssalons en koffieshops, zijn toegestaan en derhalve geen hotels.
- 10.0.7 Voor winkels (detailhandel) geldt dat maximaal 30% van de netto verkoopvloeroppervlakte gebruikt mag worden voor horeca, waarbij:
 - a. het schenken van alcoholische dranken niet is toegestaan;
 - b. exploitatie van een terras niet is toegestaan;
 - c. de horeca-activiteiten uitsluitend mogen plaatsvinden in samenhang met en ondergeschikt aan de uitoefening van het detailhandelsbedrijf;
 - d. loketverkoop direct in de voorgevel niet is toegestaan.

10.1 Bouwblok I

10.1.1 Doeleindenomschrijving

De gronden op de plankaart aangewezen voor “Centrumvoorzieningen (Cr)” en tevens voorzien van de aanduiding “Bouwblok I” zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. detailhandel;
- c. horeca;
- d. magazijn;

- e. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse parkeervoorzieningen, zoals in- en uitgangen en ventilatieschachten.

Dit bouwblok I is medebestemd voor “Ondergrondse parkeervoorzieningen”. Het bepaalde in artikel 71 is van toepassing op deze medebestemming.

10.1.2 Bebouwingvoorschriften

Op de gronden met de bestemming “Centrumvoorzieningen Cr”) en tevens de nadere aanduiding “Bouwblok I”) mogen binnen de bebouwingsgrens gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht, met inachtneming van het volgende:

- a. De artikelen 5, 5a, 6 en 7 van de planvoorschriften zijn van toepassing;
- b. In afwijking van het bepaalde in artikel 7, lid 1.1, onder e van de planvoorschriften mag de hoogte van de gebouwen niet meer bedragen dan de op de plankaart aangeduide maximale bouwhoogte;
- c. Het aantal (bovengrondse) bouwlagen van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 6;

10.1.3 Gebruiksvoorschriften

- a. De begane grond van de gebouwen mag uitsluitend worden gebruikt voor:
 - 1. maximaal 1.300 m² bruto vloeroppervlakte (b.v.o.) detailhandel;
 - 2. maximaal 400 m² bruto vloeroppervlakte (b.v.o.) horeca;
 - 3. maximaal 60 m² bruto vloeroppervlakte (b.v.o.) magazijn;
 - 4. de in lid 1 sub d genoemde voorzieningen;
 - 5. wonen, zij het uitsluitende aan de zijde van de Zuiderstraat;
 - 6. entrees voor de bovenliggende woningen.
- b. De verdiepingen van de gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt voor woningen en de in lid 1 sub d genoemde voorzieningen.

10.2 **Bouwblok II**

10.2.1 Doeleindenomschrijving

De gronden op de plankaart aangewezen voor “Centrumvoorzieningen (Cr)” en tevens voorzien van de aanduiding “Bouwblok II”) zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. detailhandel;
- c. kantoren; en
- d. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse parkeervoorzieningen, zoals in- en uitgangen en ventilatieschachten.

Dit bouwblok II is ondergronds medebestemd voor “Ondergrondse parkeervoorzieningen” en “Ondergrondse recreatieve voorzieningen”. Het bepaalde in de artikelen 71 en 71b van deze 2^e herziening is van toepassing op deze medebestemming.

10.2.2 Bebouwingvoorschriften

Op de gronden met de bestemming “Centrumvoorzieningen (Cr)” en tevens de nadere aanduiding “Bouwblok II”) mogen binnen de bebouwingsgrens gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht, met inachtneming van het volgende:

- a. De artikelen 5, 5a, 6 en 7 van de planvoorschriften zijn van toepassing;
- b. In afwijking van het bepaalde in artikel 7, lid 1.1, onder e van de planvoorschriften mag de hoogte van de gebouwen niet meer bedragen dan de op de plankaart aangeduide maximale bouwhoogte;

- c. Het aantal (bovengrondse) bouwlagen van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 6;

10.2.3 Gebruiksvoorschriften

- a. De begane grond van de gebouwen mag uitsluitend worden gebruikt voor:
 - 1. maximaal 3.000 m² bruto vloeroppervlakte (b.v.o.) detailhandel;
 - 2. maximaal 650 m² bruto vloeroppervlakte (b.v.o.) kantoren;
 - 3. entrees voor de bovenliggende woningen; en
 - 4. de in lid 1 sub d genoemde voorzieningen.
- b. De eerste verdieping van de gebouwen mag uitsluitend worden gebruikt voor:
 - 1. maximaal 2.300 m² bruto vloeroppervlakte (b.v.o.) detailhandel;
 - 2. woningen; en
 - 3. de in lid 1 sub d genoemde voorzieningen.
- c. De overige verdiepingen van de gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt voor woningen en de in lid 1 sub d genoemde voorzieningen.

10.3 **Bouwblok III**

10.3.1 Doeleindenomschrijving

De gronden op de plankaart aangewezen voor “Centrumvoorzieningen (Cr)” en tevens voorzien van de aanduiding “Bouwblok III” zijn bestemd voor:

- a. recreatieve doeleinden en uitgaansfuncties, zoals bioscoop, casino, bowlingcentrum, familie-entertainment, discotheek, dansscholen en fitnesscentra;
- b. horeca;
- c. detailhandel;
- d. kantoren;
- e. maatschappelijke doeleinden en
- f. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse parkeervoorzieningen, zoals in- en uitgangen en ventilatieschachten.

Dit bouwblok III is ondergronds medebestemd voor “Ondergrondse parkeervoorzieningen”. Het bepaalde in artikel 71 van deze 2^e herziening is van toepassing op deze medebestemming.

10.3.2 Bebouwingvoorschriften

Op de gronden met de bestemming “Centrumvoorzieningen (Cr)” en tevens de nadere aanduiding “Bouwblok III” mogen binnen de bebouwingsgrens gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht, met inachtneming van het volgende:

- a. De artikelen 5, 5a, 6 en 7 van de planvoorschriften zijn van toepassing;
- b. In afwijking van het bepaalde in artikel 7, lid 1.1, onder e van de planvoorschriften mag de hoogte van de gebouwen niet meer bedragen dan de op de plankaart aangeduide maximale bouwhoogte;
- c. In afwijking van het bepaalde in artikel 7, lid 1.1, onder j van de planvoorschriften mogen de gebouwen worden voorzien van ondergrondse bouwlagen, waarbij de bovenkant van de constructie een diepte van maximaal 11 meter onder peil mag hebben;
- d. Het aantal (bovengrondse) bouwlagen van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 6.

10.3.3 Gebruiksvoorschriften

- a. De begane grond en de verdiepingen van de gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt voor:
 1. maximaal 11.000 m² bruto vloeroppervlakte (b.v.o.) kantoren en/of maatschappelijke doeleinden, met dien verstande dat deze functie slechts is toegestaan op de begane grond en de daarboven gelegen (bovengrondse) verdiepingen;
 2. maximaal 7.000 m² bruto vloeroppervlakte (b.v.o.) recreatieve doeleinden en/of uitgaansfuncties en/of horeca, waarvan maximaal 1.200 m² bruto vloeroppervlakte (b.v.o.) horeca, met dien verstande dat deze functies slechts zijn toegestaan op de begane grond en de daaronder gelegen (ondergrondse) verdiepingen; Deze bepaling geldt in samenhang met het bepaalde in artikel 71b lid 3.
 3. maximaal 1600 m² bruto vloeroppervlakte (b.v.o.) detailhandel en/of horeca, met dien verstande dat deze functies slechts zijn toegestaan op de eerste verdieping, de begane grond en de daaronder gelegen (ondergrondse) verdiepingen; en
 4. de in lid 1 sub f genoemde voorzieningen.
- b. Ter plaatse van de aanduiding “overbouwing/onderdoorgang” op de plankaart mag de begane grond tevens worden gebruikt voor verkeers- en verblijfsdoeleinden.
- c. Ter plaatse van de aanduiding “in- en uitgang parkeergarage” mag de begane grond tevens als zodanig worden gebruikt alsmede voor verkeersdoeleinden.

10.4 **Bouwblok IV**

10.4.1 Doeleindenomschrijving

De gronden op de plankaart aangewezen voor “Centrumvoorzieningen (Cr)” en tevens voorzien van de aanduiding “Bouwblok IV” zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. detailhandel; en
- c. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse parkeervoorzieningen, zoals in- en uitgangen en ventilatieschachten.

10.4.2 Bebouwingvoorschriften

Op de gronden met de bestemming “Centrumvoorzieningen (Cr)” en tevens de nadere aanduiding “Bouwblok IV” mogen binnen de bebouwingsgrens gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht, met inachtneming van het volgende:

- a. De artikelen 5, 5a, 6 en 7 van de planvoorschriften zijn van toepassing;
- b. In afwijking van het bepaalde in artikel 7, lid 1.1, onder e van de planvoorschriften mag de hoogte van de gebouwen niet meer bedragen dan de op de plankaart aangeduide maximale bouwhoogte;
- c. Het aantal (bovengrondse) bouwlagen van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 6;

10.4.3 Gebruiksvoorschriften

- a. De begane grond van de gebouwen mag uitsluitend worden gebruikt voor maximaal 400 m² bruto vloeroppervlakte (b.v.o.) detailhandel en de in lid 1 sub c genoemde voorzieningen.
- b. De verdiepingen van de gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt voor woningen en de in lid 1 sub c genoemde voorzieningen.

10.5 **Bouwblok V**

10.5.1 Doeleindenomschrijving

De gronden op de plankaart aangewezen voor “Centrumvoorzieningen (Cr)” en tevens voorzien van de aanduiding “Bouwblok V” zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. maatschappelijke doeleinden;
- c. horeca; en
- d. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse parkeervoorzieningen, zoals in- en uitgangen, ventilatieschachten en (ondergrondse) fietsenstalling

Dit bouwblok V is gedeeltelijk medebestemd voor “Ondergrondse parkeervoorzieningen”, zulks overeenkomstig de bestemmingsgrens op de plankaart. Het bepaalde in artikel 71 is van toepassing op deze medebestemming.

10.5.2 Bebouwingvoorschriften

Op de gronden met de bestemming “Centrumvoorzieningen (Cr)” en tevens de nadere aanduiding “Bouwblok V” mogen binnen de bebouwingsgrens gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht, met inachtneming van het volgende:

- a. De artikelen 5, 5a, 6 en 7 van de planvoorschriften zijn van toepassing;
- b. In afwijking van het bepaalde in artikel 7, lid 1.1, onder e van de planvoorschriften mag de hoogte van de gebouwen niet meer bedragen dan de op de plankaart aangeduide maximale bouwhoogte;
- c. Dat voor de reeds aanwezige bebouwing de bestaande dakhelling gehandhaafd moet worden;
- d. Het aantal (bovengrondse) bouwlagen van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 6;

10.5.3 Gebruiksvoorschriften

- a. De begane grond van de gebouwen mag uitsluitend worden gebruikt voor:
 1. maximaal 1.050 m² bruto vloeroppervlakte (b.v.o.) maatschappelijke doeleinden en/of horeca, met dien verstande dat wat betreft horeca:
 - a. horeca uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding “horeca toegestaan” op de plankaart; en
 - b. in de horecavestiging tevens als nevenfunctie zijn toegestaan: rondleidingen voor het publiek met ondergeschikte brouwerijfunctie;
 - c. de in lid 1 sub d genoemde voorzieningen.

- c. De verdiepingen van de gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt voor:
 - 1. maximaal 550 m² bruto vloeroppervlakte (b.v.o.) horeca, met dien verstande dat:
 - a. horeca uitsluitend is toegestaan op de eerste verdieping en ter plaatse van de aanduiding “horeca toegestaan” op de plankaart; en
 - b. in de horecavestiging tevens als nevenfuncties zijn toegestaan: rondleidingen voor het publiek met ondergeschikte brouwerijfunctie;
 - c. woningen.
- c. In de kelderverdieping van de gebouwen is een fietsenstalling met een maximum bruto vloeroppervlakte (b.v.o.) van 600 m² toegestaan.

10.6 Bouwblok Va

10.6.1 Doeleindenomschrijving

De gronden op de plankaart aangewezen voor “Centrumvoorzieningen (Cr)” en tevens voorzien van de aanduiding “Bouwblok Va” zijn bestemd voor een bebouwde voetgangsentree alsmede voor andere voorzieningen ten behoeve van ondergrondse parkeervoorzieningen, zoals liften, trappen en ventilatieschachten.

10.6.2 Bebouwingvoorschriften

Op de gronden met de bestemming “Centrumvoorzieningen (Cr)” en tevens de nadere aanduiding “Bouwblok Va” mogen binnen de bebouwingsgrens gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht, met inachtneming van het volgende:

- a. De artikelen 5, 5a, 6 en 7 van de planvoorschriften zijn van toepassing;
- b. In afwijking van het bepaalde in artikel 7, lid 1.1, onder e van de planvoorschriften mag de hoogte van de gebouwen niet meer bedragen dan de op de plankaart aangeduide maximale bouwhoogte;

10.6.3 Gebruiksvoorschriften

De bebouwing mag uitsluitend worden gebruikt voor de in lid 1 genoemde doeleinden en voorzieningen.

10.7 Bouwblokken IX

10.7.1 Doeleindenomschrijving

De gronden op de plankaart aangewezen voor “Centrumvoorzieningen (Cr)” en tevens voorzien van de aanduiding “Bouwblok IX” zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. detailhandel;
- c. horeca; en
- d. kantoren

10.7.2 Bebouwingvoorschriften

Op de gronden met de bestemming “Centrumvoorzieningen (Cr)” en tevens de nadere aanduiding “Bouwblok IX” mogen binnen de bebouwingsgrens gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht, met inachtneming van het volgende:

- a. De artikelen 5, 5a, 6 en 7 van de planvoorschriften zijn van toepassing;
- b. In afwijking van het bepaalde in artikel 7, lid 1.1, onder e van de planvoorschriften mag de hoogte van de gebouwen niet meer bedragen dan de op de plankaart aangeduide maximale bouwhoogte;
- c. In afwijking van het bepaalde in artikel 7, lid 1.1, onder j van de planvoorschriften mogen de gebouwen ter plaatse van de aanduiding “ondergronds bouwen” op de plankaart worden voorzien van ondergrondse bouwlagen met een bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil, met dien verstande dat deze ondergrondse bouwlagen in open verbinding dienen te staan met de ondergrondse bouwlagen die zijn toegestaan binnen de naastgelegen bestemming “Ondergrondse Detailhandel”;
- d. Het aantal (bovengrondse) bouwlagen van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 6;

10.7.3 Gebruiksvoorschriften

- a. De begane grond van de gebouwen mag uitsluitend worden gebruikt voor:
 1. woningen;
 2. maximaal 2.550 m² bruto vloeroppervlakte (b.v.o.) detailhandel;
 3. horeca, met dien verstande dat:
 - a. horeca uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “horeca toegestaan” op de plankaart is toegestaan;
 - b. uitsluitend cafébedrijven en restaurantbedrijven, met inbegrip van snackbars, ijssalons en koffieshops, zijn toegestaan, met dien verstande dat in het pand Zuiderstraat 39/41 tevens een discotheek is toegestaan;
 4. kantoren, met dien verstande dat kantoren uitsluitend in de panden Gedempte Oude Gracht 20 en 22 en Raaks 36 zijn toegestaan;
- b. De verdiepingen mogen worden gebruikt voor:
 1. woningen;
 2. maximaal 800 m² bruto vloeroppervlakte (b.v.o.) detailhandel;
 3. horeca, met dien verstande dat:
 - a. horeca uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “horeca toegestaan” op de plankaart is toegestaan;
 - b. uitsluitend cafébedrijven en restaurantbedrijven, met inbegrip van snackbars, ijssalons en koffieshops, zijn toegestaan, met dien verstande dat in het pand Zuiderstraat 39/41 tevens een discotheek is toegestaan;
 4. kantoren, met dien verstande dat kantoren uitsluitend in de panden Gedempte Oude Gracht 20 en Raaks 36 zijn toegestaan.
- c. De ondergrondse verdiepingen mogen uitsluitend worden gebruikt voor detailhandel, met dien verstande dat in deze ondergrondse verdiepingen tezamen met de daarmee in open verbinding staande ondergrondse verdiepingen als bedoeld in lid 2 (en artikel 71a leden 2 en 3) maximaal 575 m² bruto vloeroppervlakte (b.v.o.) detailhandel is toegestaan. Deze bepaling geldt in samenhang met het bepaalde in artikel 71a leden 2 en 3.

10.8 Bouwblok X

10.8.1 Doeleindenomschrijving

De gronden op de plankaart aangewezen voor “Centrumvoorzieningen (Cr)” en tevens voorzien van de aanduiding “Bouwblok X” zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. maatschappelijke doeleinden;
- c. fitnesscentra/sportscholen;
- d. fietsenstallingen;
- e. horeca;
- f. nutsvoorzieningen; en
- g. bijbehorende voorzieningen

10.8.2 Bebouwingvoorschriften

Op de gronden met de bestemming “Centrumvoorzieningen (Cr)” en tevens de nadere aanduiding “Bouwblok X” mogen binnen de bebouwingsgrens gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht, met inachtneming van het volgende:

- a. De artikelen 5, 5a, 6 en 7 van de planvoorschriften zijn van toepassing;
- b. In afwijking van het bepaalde in artikel 7, lid 1.1, onder e van de planvoorschriften mag de hoogte van de gebouwen niet meer bedragen dan de op de plankaart aangeduide maximale bouwhoogte;

10.8.3 Gebruiksvoorschriften

- a. Het maximaal toegestane bruto vloeroppervlakte (b.v.o.) bedraagt voor kantoren en/of maatschappelijke doeleinden 14.000 m².
- b. Fitnesscentra/sportscholen en fietsenstallingen zijn uitsluitend toegestaan op de eerste verdieping, de begane grond en de daaronder gelegen (ondergrondse) verdieping van de gebouwen.
- c. Het maximaal toegestane bruto vloeroppervlakte (b.v.o.) bedraagt voor fitnesscentra/sportscholen 2.500 m².
- d. Het maximaal toegestane bruto vloeroppervlakte (b.v.o.) bedraagt voor fietsenstallingen 1.000 m².
- e. Het maximaal toegestane bruto vloeroppervlakte (b.v.o.) bedraagt voor (bedrijfs)horeca 1200 m².

Artikel II: Ondergrondse Parkeervoorzieningen (OP)

Aan de planvoorschriften van het Stadsvernieuwingsplan “Oude Stad” en het Stadsvernieuwingsplan “Oude Stad, 1^e herziening”, wordt een nieuw Artikel 71 toegevoegd, dat als volgt komt te luiden:

Artikel 71 – Ondergrondse Parkeervoorzieningen (OP)

71.1 Doeleindenomschrijving

De gronden op de plankaart aangewezen voor “Ondergrondse Parkeervoorzieningen” zijn ondergronds bestemd voor:

- a. bebouwde ondergrondse parkeervoorzieningen voor motorvoertuigen,
- b. de daarbij behorende voorzieningen, zoals in- en uitgangen, slagbomen, betaalhokjes, liften, trappen en ventilatieschachten;
- c. fietsenstallingen; en
- d. bergingen ten behoeve van de bovengrondse functies.

71.2 Bebouwingvoorschriften

Op de gronden met de bestemming “Ondergrondse Parkeervoorzieningen” mogen binnen de bebouwingsgrenzen ondergronds gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht, met inachtneming van het volgende:

- a. Het aantal bouwlagen van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 4;
- b. De bouwdiepte bedraagt binnen de bebouwingsgrenzen maximaal 25 meter onder peil.

71.3 Gebruiksvoorschriften

- a. De ondergrondse verdiepingen mogen uitsluitend worden gebruikt voor de in het eerste lid, sub a, b, c en d genoemde voorzieningen.
- b. Het toegestane aantal parkeerplaatsen binnen de bebouwingsgrenzen van het bestemmingsvlak met de aanduiding “OP1” bedraagt maximaal 1000.
- c. Het toegestane aantal parkeerplaatsen binnen de bebouwingsgrenzen van het bestemmingsvlak met de aanduiding “OP2” bedraagt maximaal 200.

Artikel III: Ondergrondse Detailhandel (OD)

Aan de planvoorschriften van het Stadsvernieuwingsplan “Oude Stad” en het Stadsvernieuwingsplan “Oude Stad, 1^e herziening”, wordt een nieuw Artikel 71a toegevoegd, dat als volgt komt te luiden:

Artikel 71a – Ondergrondse Detailhandel (OP)

71a.1 Doeleindenomschrijving

De gronden op de plankaart aangewezen voor “Ondergrondse Detailhandel” zijn ondergronds bestemd voor detailhandel.

71a.2 Bebouwingvoorschriften

Op de gronden met de bestemming “Ondergrondse Detailhandel” mogen binnen de bebouwingsgrenzen ondergronds gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht, met inachtneming van het volgende:

- a. Het aantal bouwlagen van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 2, met dien verstande dat deze ondergrondse bouwlagen in open verbinding

dienen te staan met de ondergrondse bouwlagen die zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding “ondergronds bouwen” op de plankaart binnen de naastgelegen bestemming “Centrumvoorzieningen (Cr) - Bouwblokken IX”;

- b. De bouwdiepte bedraagt binnen de bebouwingsgrenzen maximaal 10 meter onder peil.

71a.3 Gebruiksvoorschriften

De ondergrondse verdiepingen mogen uitsluitend worden gebruikt voor detailhandel met dien verstande dat in deze ondergrondse verdiepingen tezamen met de daarmee in open verbinding staande ondergrondse verdiepingen als bedoeld in lid 2 (en in artikel 10.7 lid 2 sub c) maximaal 575 m² bruto vloeroppervlakte (b.v.o.) detailhandel is toegestaan. Deze bepaling geldt in samenhang met het bepaalde in artikel 10.7 lid 2 sub c en artikel 10.7 lid 3 sub c.

Artikel IV: Ondergrondse Recreatieve voorzieningen (OR)

Aan de planvoorschriften van het Stadsvernieuwingsplan “Oude Stad” en het Stadsvernieuwingsplan “Oude Stad, 1^e herziening”, wordt een nieuw Artikel 71b toegevoegd, dat als volgt komt te luiden:

Artikel 71b – Ondergrondse Recreatieve voorzieningen (OR)

71b.1 Doeleindenomschrijving

De gronden op de plankaart aangewezen voor “Ondergrondse Recreatieve voorzieningen” zijn ondergronds bestemd voor recreatieve doeleinden en uitgaansfuncties, zoals bioscoop, casino, bowlingcentrum, familie-entertainment, discotheek, dansscholen en fitnesscentra, alsmede horeca.

Deze gronden zijn ondergronds medebestemd voor “Ondergrondse Parkeervoorzieningen”. Het bepaalde in artikel 71 is van toepassing op deze medebestemming

71b.2 Bebouwingvoorschriften

Op de gronden met de bestemming “Ondergrondse Recreatieve voorzieningen” mogen binnen de bebouwingsgrenzen ondergronds gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht, met inachtneming van het volgende:

- a. Het aantal bouwlagen van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 3, met dien verstande dat deze ondergrondse bouwlagen in open verbinding dienen te staan met de ondergrondse bouwlagen, zoals bedoeld in artikel 10.3 lid 3 sub a, die zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding “Bouwblok III” van de naastgelegen bestemming “Centrumvoorzieningen (Cr)”;
- b. De bouwdiepte bedraagt binnen de bebouwingsgrenzen maximaal 11 meter onder peil, gemeten vanaf de bovenkant van de constructie.

71b.3 Gebruiksvoorschriften

De ondergrondse verdiepingen mogen uitsluitend worden gebruikt voor de functies als omschreven in lid 1 met dien verstande dat in deze ondergrondse verdiepingen tezamen met de daarmee in open verbinding staande ondergrondse verdiepingen als bedoeld in lid 2 sub a (en in artikel 10.3 lid 3

sub a) maximaal 7.000 m² bruto vloeroppervlakte (b.v.o.) recreatieve doeleinden en uitgaansfuncties en/of horeca is toegestaan. Deze bepaling geldt in samenhang met het bepaalde in artikel 10.3 lid 3 sub a.

Artikel V Woondoeleinden (W)

Artikel 64 lid 2 van de planvoorschriften van het Stadsvernieuwingsplan “Oude Stad”, 1^e herziening, wordt vervangen door een nieuw artikellid. Voorts wordt een nieuw vierde lid toegevoegd. De nieuwe leden 2 en 4 komen als volgt te luiden:

Artikel 64 – Woondoeleinden (W)

- 64.2 Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de in artikel 7 van deze voorschriften geformuleerde bepalingen, met dien verstande dat voor de gronden die op de plankaart de aanduiding “Bouwblok VI” en “Bouwblok VII” hebben gekregen geldt dat:
- a. In afwijking van het bepaalde in artikel 7, lid 1.1, onder e van de planvoorschriften de hoogte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan de op de plankaart aangeduide maximale bouwhoogte; en
 - b. Het bepaalde in artikel 7, lid 1.1, onder g niet van toepassing is.
 - c. Het aantal bouwlagen van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 4.
- 64.4 Niet strijdig met de bestemming “Woondoeleinden (W)” is het gebruik van een ondergeschikt gedeelte van een woning voor beroepsuitoefening aan huis. Daaronder wordt verstaan het uitoefenen van een vrij- of zelfstandig beroep dat betrekking heeft op het verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinning of technisch gebied, niet zijnde detailhandel, en dat een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is en met een maximum van 35% van de bruto vloeroppervlakte (b.v.o.) van de woning met een maximum van 50 m² b.v.o.

Artikel VI Tuin (T)

Artikel 74 lid 1 van de planvoorschriften van het Stadsvernieuwingsplan “Oude Stad”, 1^e herziening, wordt vervangen door een nieuw lid 1, dat als volgt komt te luiden:

Artikel 74 – Tuin (T)

- 74.1 De gronden op de plankaart aangewezen voor “Tuin” zijn bestemd voor tuinen alsmede ter plaatse van de aanduiding “M” op de plankaart voor buitenruimten en speelvoorzieningen ten behoeve van maatschappelijke doeleinden. Ten dienste van en in verband met de bestemming zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde, verhardingen, groenvoorzieningen en andere bijbehorende voorzieningen toegestaan.

Artikel VII: Archeologisch Waardevol Gebied (AR)

Aan de planvoorschriften van het Stadsvernieuwingsplan “Oude Stad”, 1^e herziening, wordt een nieuw Artikel 5a toegevoegd, dat als volgt komt te luiden:

Artikel 5a – Archeologisch Waardevol Gebied (AR)

5A.1 Doeleindenomschrijving.

De gronden op de plankaart aangewezen voor “Archeologisch waardevol gebied” zijn mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen. Voor zover op de plankaart nog andere dubbelbestemmingen voor deze gronden zijn aangegeven, is de voorrangsregeling zoals opgenomen in lid 5 van toepassing.

5A.2 Bouwvoorschriften

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande gebouwen en/of bouwwerken geen gebouw zijnde, waarbij de bestaande oppervlakte van de bebouwing, gelegen op minder dan 1 meter boven peil, in generlei opzicht wordt vergroot of veranderd;
- b. de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met ten hoogste 30 m².

5A.3.1 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 ten behoeve van een overige aan deze gronden toegekende bestemming, indien is gebleken dat het oprichten van het gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, waarvoor vrijstelling wordt gevraagd, niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische waarden.

5A.3.2 Voor zover het oprichten van het gebouw of bouwwerk geen gebouw zijnde, waarvoor vrijstelling wordt gevraagd, kan leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2, indien:

- a. de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld; en
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de vrijstelling voorschriften te verbinden, gericht op:
 - het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen, en/of
 - begeleiding van de bouwactiviteiten door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

5A.4.1 Aanlegvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming “Archeologisch waardevol gebied” zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen gebouwen of bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verharding 50 m² of meer bedraagt;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm onder peil, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage, tenzij deze werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor vrijstelling, zoals bedoeld in lid 3.1 en/of lid 3.2, is verleend;
- c. het ophogen van gronden met meer dan 30 cm;
- d. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- e. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;

5A.4.2 Het in lid 4.2 bedoelde verbod is niet van toepassing, indien de werken of werkzaamheden:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds eerder verleende aanlegvergunning of een ontgrondingsvergunning;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5A.4.3 Aanlegvergunning wordt verleend, indien de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

5A.4.4 Aanlegvergunning wordt voorts verleend, indien:

- a. de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld; en
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de vrijstelling voorschriften te verbinden, gericht op:
 - het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen, en/of
 - begeleiding van de bouwactiviteiten door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

5A.5 Voorrangsregeling

Voor zover de op de plankaart aangegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, gelden in de eerste plaats de bepalingen van artikel 5A (Archeologisch waardevol gebied) en in de tweede plaats de bepalingen van artikel 5 (Beschermd stadsgezicht Haarlem)

5A.6 Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door voor een of meer bestemmingsvlakken de dubbelbestemming “Archeologisch waardevol gebied” geheel of gedeeltelijk van de plankaart te verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

2. Burgemeester en wethouders zijn voorts bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door aan een of meer bestemmingsvlakken de dubbelbestemming “Archeologisch waardevol gebied” geheel of gedeeltelijk op de plankaart toe te kennen, indien uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel VIII: Overige wijzigingen ten opzichte van het stadsvernieuwingsplan “Oude Stad”

Artikel 4

Het bepaalde in artikel 4 – Milieuzoneringslijst - wordt als volgt gewijzigd:
Met betrekking tot de bestemmingen en gebruiksmogelijkheden, genoemd in de artikelen 64 tot en met 73 van deze voorschriften dient de zoneringslijst, (**behorende bij de Nota Milieuzonering, Gemeente Haarlem, september 2002**) te worden toegepast met inachtneming van de volgende bepalingen.

In artikel 4 – Milieuzoneringslijst – lid 1 wordt de volgende zinsnede geschrapt: “... voor de desbetreffende straten... en ...op het bij de kaart behorende kaartje “toepassing zoneringslijst.” en komt als volgt te luiden:

Vestingen zijn slechts toegestaan indien zij passen in de desbetreffende bestemming en genoemd zijn in de aangegeven categorieën van de zoneringslijst, op grond waarvan zijn toegestaan:

Aan artikel 4 – Milieuzoneringslijst - lid 1 sub a wordt toegevoegd “Vestestraat/ Zuiderstraat” en komt als volgt te luiden:

- a. maximaal categorie 3 aan de Nieuwe Gracht, Nassaustraat, Gedempte Oude Gracht, Raaks, Vestestraat/Zuiderstraat, Kinderhuisvest, Kruisstraat, Jansstraat, Smedestraat, Wilhelminastraat, Zijlvest en Spaarne.

Aan artikel 4 – Milieuzoneringslijst- wordt een nieuw lid 2, sub c toegevoegd, dat als volgt komt te luiden:

- c. het bepaalde in lid 1 onder a voor vestingen genoemd in categorie 4 van de zoneringslijst , indien die vestingen minder bezwaarlijk zijn dan op basis van de

toegekende hindercategorie mag worden verwacht, zodanig dat vestiging in de betreffende zone alsnog aanvaardbaar is.

Artikel 7

Het bepaalde in artikel 7, lid 4.1 onder c wordt als volgt gewijzigd:

- c. van het bepaalde in lid 1.1, onder g, ten behoeve van een platte afdekking met dien verstande dat in dat geval de hoogte van **het gebouw** niet meer mag bedragen dan de op de kaart aangegeven goothoogte;

Artikel 12

Artikel 12 – Bouwblok 105.2 – lid 1 onder A, krijgt een functionele toevoeging en komt als volgt te luiden:

- op de begane grond hoek Nassaulaan/Magdalenastraat (Nassaulaan 39)detailhandel, bedrijven, dienstverlening, gezondheidszorg (huisarts, tandarts, fysiotherapie, bewegingstherapie en gelijksoortige functies, zorg en welzijnsinstellingen).

Artikel 70 Verkeersdoeleinden

Aan artikel 70 – Verkeersdoeleinden (V) – lid 1 sub e wordt toegevoegd “water” en komt als volgt te luiden:

- e. groenvoorzieningen en water

Aan artikel 70 – Verkeersdoeleinden (V) – wordt een nieuw lid 1, sub h toegevoegd, dat als volgt komt te luiden:

- h. vluchtrappen ten behoeve van de aan de bestemming Verkeersdoeleinden grenzende gebouwen

Aan artikel 70 – Verkeersdoeleinden (V) – wordt een nieuw lid 3, sub c toegevoegd, dat als volgt komt te luiden:

- g. Daar waar op de plankaart de arcering voor ondergrondse voorzieningen t.b.v. telecommunicatie is opgenomen is toegestaan:
 - het verhogen van het peil met 1,5 meter;
 - een ondergrondse gebouwde voorziening t.b.v. het telecommunicatieverkeer met een oppervlakte van maximaal 400 m².

Artikel 72 Water

Aan artikel 72 – Water (W) – lid 2 sub b wordt toegevoegd “daarnaast zijn bruggen toegestaan” en komt als volgt te luiden:

Op deze gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken worden opgericht, welke noodzakelijk zijn voor de inrichting en het normale onderhoud van de tot water bestemde gronden, zoals beschoeiingen, duikers, steigers, gemalen en remmingswerken. Daarnaast zijn bruggen toegestaan.

Artikel 73 Erf

Aan artikel 73 - Erf (E) - wordt een nieuw lid 3, sub f toegevoegd en een nieuw lid 4, sub a, onder 3 en 4 toegevoegd. Artikel 73 komt in zijn geheel als volgt te luiden:

1. De op de kaart voor erf (EI/EII) aangewezen gronden zijn bestemd voor erven ten dienste van de in de hoofdbebouwing op hetzelfde bouwperceel toegelaten bestemming.
2. Op deze gronden zijn toegelaten:
 - a. bijgebouwen, al dan niet aangebouwd aan het hoofdgebouw;
 - b. andere bouwwerken;
 - c. verhardingen en paden;
 - d. bijbehorende voorzieningen.
3. Voor het bouwen op deze gronden gelden de volgende bepalingen:
 - a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
 - b. de hoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter;
 - c. het maximale bebouwde oppervlak mag per bouwperceel niet meer bedragen dan:
 1. 50 % van de voor erf (EI) bestemde gronden, met een maximum van 40 m²;
 2. 100% van de voor erf (EII) bestemde gronden;
 - d. indien de bijgebouwen zijn aangebouwd aan de hoofdbebouwing mag de hoogte van de bijgebouwen niet meer zijn dan de hoogte van de beganegrondlaag van de hoofdbebouwing;
 - e. De hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 2 meter, met uitzondering van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 1 meter;
 - f. De maatvoering zoals bepaald in lid 3 sub a t/m e betreft de gewenste eindbestemming. Bestaande erfbebouwing waarvoor een bouwvergunning is afgegeven die qua maatvoering afwijkt van het bepaalde in lid 3 op het tijdstip van het terinzage leggen van het ontwerp Stadsvernieuwingsplan "Oude Stad, 2^e partiele herziening" mag worden verbouwd en/of gedeeltelijk worden vernieuwd, doch niet worden vergroot. In geval van sloop en/of nieuwbouw van bebouwing geldt de maatvoering zoals bepaald onder lid 3 sub a t/m e.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd:
 - a. vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
 1. lid 3 onder a voor een verhoging van de goothoogte tot de hoogte van de beganegrondlaag van het hoofdgebouw ingeval van aangebouwde bijgebouwen met een maximum van 4 meter;
 2. lid 3 ten behoeve van het situeren van dakterrassen op aan- of bijgebouwen, met dien verstande dat de hoogte van de afscheiding niet meer dan 1 meter mag bedragen; deze vrijstelling mag alleen verleend worden als na benutting van de maximale bebouwingsmogelijkheden op voor erf bestemde grond conform lid 3, een onbebouwd oppervlakte van niet meer dan 20 m² zou resteren;

3. lid 3 sub b en g, voor het oprichten van een buitentrap/vluchtweg ten behoeve van het ontsluiten van woningen, tot een maximale bouwhoogte van 6,5 meter boven peil.
 4. lid 3 sub b en d, voor het bouwen van een trapportaal over twee bouwlagen, tot een maximale bouwhoogte van 6,5 meter boven peil en met een maximale oppervlakte van 10 m² bruto vloeroppervlakte (b.v.o.).
- b. nadere eisen te stellen van:
1. de situering van de bijgebouwen;
 2. de situering en afmetingen van andere bouwwerken, voorzover hoger dan 1 meter.

Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder a en b genoemde bevoegdheden of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- het beschermd stadsgezicht (artikel 5);
- het stedenbouwkundige profiel van, dan wel de bezonningssituatie op de openbare ruimte en aangrenzende bouwpercelen;
- de privacy van omwonenden.

Artikel IX: Intrekking Uitwerkingsplan “Raaks”

Met de inwerkingtreding van deze 2^e herziening van het stadsvernieuwingsplan “Oude Stad”, zal het uitwerkingsplan “Raaks” komen te vervallen.

Artikel X: Citeertitel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als voorschriften van het stadsvernieuwingsplan “Oude Stad, 2^e herziening”.

-0-0-0-0-0-0-

Vastgesteld in de vergadering van de Raad van de Gemeente Haarlem,

De dato _____ 2008

De burgemeester,

De secretaris,

**STADSVERNIEUWINGSPLAN
OUDE STAD,
2^E PARTIËLE HERZIENING**

toelichting

Vastgesteld d.d.

Goedgekeurd

**Gemeente Haarlem
Hoofdafdeling Stadszaken
Afdeling Ruimtelijke Plannen
Juli 2008**

INHOUDSOPGAVE:	Pag.
1. INLEIDING	3
1.1 Planaanleiding	3
1.2 Begrenzing van het plangebied	5
1.3 Geldende bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten	6
1.4 Hoofdropzet stadsvernieuwingsplan “Oude Stad”, 2 ^e partiële herziening	8
1.5 Juridische vormgeving	8
2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED EN FUNCTIES (RAAKS)	9
2.1 Rijks- en provinciaal beleid	9
2.2 Historische schets plangebied	9
2.3 Ruimtelijke structuur	10
2.4 Cultuurhistorische waarden	11
2.4.1 <i>Aanwijzing beschermd stadsgezicht</i>	
2.4.2 <i>Monumenten</i>	
2.4.3 <i>Archeologie</i>	
2.5 Functies	16
2.5.1 <i>Wonen</i>	
2.5.2 <i>Detailhandel</i>	
2.5.3 <i>Kantoren</i>	
2.5.4 <i>Recreatieve voorzieningen</i>	
2.5.5 <i>Horeca</i>	
2.5.6 <i>Maatschappelijke doeleinden</i>	
2.6 Verkeer en vervoer	19
2.7 Natuur	20
2.8 Waterparagraaf	21
2.8.1 <i>Integraal Waterbeheer</i>	
2.8.2 <i>Oppervlaktewater</i>	
2.8.3 <i>Grondwater</i>	
2.8.4 <i>Waterketen</i>	
2.8.5 <i>Compensatieregeling</i>	
2.9 Milieuonderzoek	22
2.9.1 <i>MER</i>	
2.9.2 <i>Bodemkwaliteit</i>	
2.9.3 <i>Geluidhinder</i>	
2.9.4 <i>Luchtkwaliteit</i>	
2.9.5 <i>Duurzaamheid</i>	
2.9.6 <i>Externe veiligheid</i>	
2.9.7 <i>Luchthavenindelingsbesluit</i>	
2.10 Kabels, leidingen en straalpad	26
3. WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN STADSVERNIEUWINGSPLAN “OUDE STAD”, 1 ^e HERZIENING	27
3.1 Erfbestemming	27
3.2 Koningsstraat 54	28
3.3 Krocht 1	28
3.4 Zoetstraat 2	29
3.5 Frankestraat 53	29
3.6 Kinderhuisvest 21 t/m 29	29
3.7 Algemene bebouwingsvoorschriften	30
3.8 Raaksgebied	30
3.9 Milieuzonering	31

3.10	Verruiming binnen de bestemming Verkeersdoeleinden	31
3.11	Verruiming binnen de bestemming Water	31

4.	OVERLEG EN UITVOERBAARHEID	32
4.1	Procedure	32
4.2	Wettelijk overleg ex artikel 10 BRO	32
4.3	Economische uitvoerbaarheid	32

BIJLAGE 1 Zoneringslijst

1. INLEIDING

1.1 Planaanleiding

Aanpassing op grond van artikel 30 WRO

Bij besluit van 13 december 2000 heeft de gemeenteraad van Haarlem het stadsvernieuwingsplan “Oude Stad” vastgesteld (besluitnummer 322).

Na vaststelling is het stadsvernieuwingsplan “Oude Stad” ter goedkeuring aangeboden aan Gedeputeerde Staten. Bij besluit van 3 juli 2001, kenmerk 2001-1788, hebben Gedeputeerde Staten beslist over de goedkeuring van het stadsvernieuwingsplan “Oude Stad”. Om uiteenlopende redenen hebben Gedeputeerde Staten aan de volgende onderdelen van het stadsvernieuwingsplan goedkeuring onthouden:

- a. Perceel Koningsstraat 54;
- b. In artikel 9, uitvoeringsschema, de zinsnede “vast te stellen alsook”;
- c. In artikel 10, Uit te werken Centrumvoorzieningen (UC), het getal “6000”;
- d. Artikel 73, Erf (E), van de voorschriften

Voor het overige hebben Gedeputeerde Staten het stadsvernieuwingsplan goedgekeurd. Tegen het besluit van Gedeputeerde Staten is beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling heeft bij uitspraak van 12 juni 2002, procedurenummer 200104347/1, de beroepen niet-ontvankelijk respectievelijk ongegrond verklaard en aldus het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten in stand gelaten. Het stadsvernieuwingsplan is daarmee onherroepelijk geworden, met uitzondering van genoemde onderdelen waaraan goedkeuring is onthouden door Gedeputeerde Staten.

Naar aanleiding van het besluit van Gedeputeerde Staten dient de gemeenteraad ingevolge artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening een reparatieplan vast te stellen waarbij het besluit van Gedeputeerde Staten in acht wordt genomen.

1^e partiële herziening

Er is reeds een stadsvernieuwingsplan “Oude Stad, 1^e partiële herziening” vastgesteld op 15 januari 2003 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 25 maart 2003 (kenmerk 2003-6600). Deze 1^e herziening heeft betrekking op artikel 10 van de planvoorschriften behorende bij de bestemming “Uit te werken Centrumvoorzieningen (UC)” en voorziet in een verruiming van het winkelvloeroppervlakte van 6.000 m² naar 11.000 m² ten behoeve van het Raaksproject. Met de 1^e herziening is destijds dus niet beoogd volledig toepassing te geven aan de reparatieverplichting ex artikel 30 WRO. Dit is echter thans wel het geval bij de hier aan de orde zijnde 2^e partiële herziening van het stadsvernieuwingsplan “Oude Stad”.

Uitwerkingsplan “Raaks”

Een tweede belangrijke aanleiding voor deze 2^e partiële herziening betreft het Raaksproject. In het stadsvernieuwingsplan “Oude Stad” is het Raaksgebied aangewezen als een uitwerkingsgebied. Het Raaksgebied betreft het gebied dat ten noorden wordt begrensd door de Raaks, ten westen door de Oude Zijlvest, de Wilhelminastraat en de Zijlvest, ten oosten door de Gedempte Oude Gracht, en verder ten oosten/zuiden door de Zuiderstraat en de Gedempte Voldersgracht. In deze 2^e partiële herziening is het Raaksgebied uitgebreid met het huidige postkantoor en toekomstig stadskantoor (Zijlpoort), zodat de noordelijke plangrens nu loopt over de Raaks, Korte Zijlstraat en de Zijlstraat.

Bij besluit van 2 september 2003 hebben Burgemeester en Wethouders ingevolge de uitwerkingsverplichting in het stadsvernieuwingsplan het uitwerkingsplan “Raaks” vastgesteld. Het uitwerkingsplan beoogt een nieuwe ruimtelijke uitstraling en functionele invulling van het Raaksgebied mogelijk te maken en voorziet daartoe onder meer in

woningen, kantoren, detailhandel, recreatieve voorzieningen (uitgaansgelegenheden zoals familie-entertainment en bioscoop), horeca, verkeersvoorzieningen, openbare ruimte en ondergrondse parkeergarages. Het Raaksgebied wordt verweven met de binnenstad van Haarlem en zal een eigen sfeer bieden waar wonen, werken, winkelen en ontspannen op een natuurlijke wijze met elkaar worden gecombineerd. Voor de realisatie van dit nieuwe plan moesten echter een aantal bestaande gebouwen worden gesloopt, zoals de bovengrondse parkeergarage Raaks, de HBS-A aan de Zijlvest, de Mulo en de kerk De Hoeksteen. Deze sloopactiviteiten zijn inmiddels afgerond.

Gedeputeerde Staten hebben bij besluit van 7 oktober 2003, kenmerk 2003-37794, het uitwerkingsplan goedgekeurd. Tegen het goedkeuringsbesluit is beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door stichting De Hoeksteen en door stichting Landschap, Architectuur en Stedenbouw. De stichtingen hadden er bezwaar tegen dat een aantal bestaande gebouwen, zoals de voormalige HBS-A, de voormalige Mulo en de Hoeksteenerkerk, die volgens bezwaarmakers cultuurhistorische waarden vertegenwoordigen of als karakteristiek moeten worden aangemerkt, plaats moeten maken voor de nieuwe invulling van het Raaksgebied.

Bij uitspraak van 19 januari 2005 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak de beroepen gedeeltelijk gegrond verklaard en aan een aantal onderdelen van het uitwerkingsplan goedkeuring onthouden. Voor het grootste gedeelte is het uitwerkingsplan en het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten echter in stand gebleven, zodat het uitwerkingsplan in zoverre in werking is getreden en onherroepelijk is.

De Afdeling bestuursrechtspraak is van oordeel dat de provincie en de gemeente alles overwegende het belang van het behoud van de gebouwen ondergeschikt heeft kunnen achten aan het belang bij het voorzien in een nieuwe invulling van het gebied. Daartoe heeft de Afdeling overwogen dat tussen bezwaarmakers, gemeente en provincie niet ter discussie staat dat een nieuwe invulling van het Raaksgebied nodig is. De instandhouding van de gebouwen is in het besluitvormingsproces naar het oordeel van de Raad van State voldoende gezien, maar uiteindelijk is gekozen voor een planopzet waarin de gebouwen niet worden behouden. De provincie heeft zich naar het oordeel van de Raad van State in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het behoud van de gebouwen de mogelijkheden tot planuitvoering aanzienlijk zou beperken.

De Afdeling heeft voorts geconcludeerd dat de nieuwe invulling van het Raaksgebied passend kan worden geacht binnen het beschermenswaardige historische beeld van de binnenstad (beschermd stadgezicht). Dat daarbij is afgeweken van een aantal beschermenswaardige rooilijnen zoals aangeduid op de historisch-ruimtelijke waarderingskaart (behorende bij de toelichting van de aanwijzing tot beschermd stadsgesicht), doet daar volgens de Afdeling niet aan af. Wel heeft de Afdeling overwogen dat de provincie niet goed heeft gemotiveerd waarom zij instemt met de doorbreking van de hoek Drossestraat/Gedempte Oude Gracht (de zogenoemde "knik"), zeker in relatie tot een negatief advies van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg.

Voorts heeft de Afdeling, op een uitzondering na (artikel 9, lid 3, laatste volzin van de planvoorschriften), alle in het uitwerkingsplan "Raaks" opgenomen maximale bouwhoogten en bouwlagen in stand gelaten. De onthouding van goedkeuring aan artikel 9, lid 3, laatste volzin, heeft geen enkele consequentie voor het Raaksproject. Het desbetreffende artikellid zal in het kader van deze 2^e herziening komen te vervallen.

De Afdeling heeft verder goedkeuring onthouden aan de wijze waarop in het uitwerkingsplan functionele invulling is gegeven aan zes van de negen bouwblokken. In het uitwerkingsplan is bepaald dat in het gehele plangebied moet worden voldaan aan de maximale aantallen vloeroppervlak voor winkels en overige functies, waaronder kantoren.

Deze regeling biedt volgens de Afdeling echter voor (toekomstige) gebruikers en eigenaren in het gebied onvoldoende duidelijkheid en waarborgen. Wél acht de Afdeling de bestemmingen “Centrumvoorzieningen (Ca) en (Cb)”, die een veelheid aan functies mogelijk maken, op zichzelf aanvaardbaar. Dit betekent dat een juridisch-technische aanpassing van de planvoorschriften zal volstaan om aan het bezwaar van de Raad van State tegemoet te komen.

Tenslotte is goedkeuring onthouden aan de mogelijkheid die het college van B&W zichzelf had gegeven om (binnenplanse) vrijstelling te verlenen van de voorschriften voor de bouw van een gebouw voor de ontsluiting van de ondergrondse parkeergarage. De gemeenteraad heeft immers in het stadsvernieuwingsplan niet uitdrukkelijk in de mogelijkheid voorzien dat het college van B&W vrijstellingsregels in het uitwerkingsplan kunnen opnemen. Deze vrijstellingsmogelijkheid zal niet alsnog worden opgenomen in deze 2^e herziening, omdat daaraan geen behoefte meer bestaat.

Samenvattend kan worden gezegd dat de Afdeling bestuursrechtspraak het stedenbouwkundige plan voor de nieuwe invulling van het Raaksgebied volledig in stand heeft gelaten. Uitsluitend de knik in de Drossestraat moet nader worden gemotiveerd. Voor het overige dienen de planvoorschriften op een aantal onderdelen te worden aangepast. Met name moet per bouwblok worden aangegeven welke functies zijn toegestaan en wat de maximaal toegestane oppervlakte van die functies is.

Gelet op het bepaalde in artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zou het in de rede liggen om die onderdelen van het uitwerkingsplan “Raaks”, waaraan goedkeuring is onthouden, te repareren middels een artikel 30-herziening van het uitwerkingsplan. Echter, bij de nadere uitwerking van de planontwikkeling voor de Raaks is gebleken dat de voorgestane bouwplannen op een aantal punten de grenzen van de uitwerkingsregels (zoals vervat in artikel 10 van de planvoorschriften van het Stadsvernieuwingsplan “Oude Stad”) zullen overschrijden. Het gaat hierbij om geringe overschrijdingen van maximale bouwhoogten en bebouwingvlakken (die voor de woonblokken Palazzo en Lakenhof reeds middels een onherroepelijke vrijstelling ex artikel 15 WRO zijn vergund) en het toestaan van gebouwen zonder kap. Voorts gaat het om een beperkte vergroting van de gezamenlijke maximale oppervlakte voor kantoren, winkels, recreatieve voorzieningen, maatschappelijke doeleinden en horeca van 26.000 m² b.v.o. naar 32.450 m² b.v.o. Deze verhoging van de maximum oppervlakenorm is onder meer ingegeven door de vestiging van het nieuwe stadskantoor in het plangebied (in de Raakspoort, bouwblok III).

Omdat een uitwerkingsplan qua gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden binnen de reikwijdte van de uitwerkingsregels van het moederplan dient te blijven, zou het herziene uitwerkingsplan niet toereikend zijn om de thans voorgestane bouwplannen en functies in het Raaksgebied planologisch mogelijk te maken. Reden waarom gekozen is voor een 2^e partiele herziening van het Stadsvernieuwingsplan “Oude Stad”, waarin zowel de noodzakelijke reparaties naar aanleiding van de Afdelingsuitspraak inzake het uitwerkingsplan “Raaks” kunnen worden meegenomen als de nieuwste inzichten wat betreft de uitvoering van het Raaksproject. Daarbij komt dat voor het stadsvernieuwingsplan “Oude Stad” reeds een herziening op grond van artikel 30 WRO nodig was.

1.2 Begrenzing van het plangebied

De begrenzing van het plangebied van deze 2^e herziening betreft de begrenzing zoals deze in het vigerende stadsvernieuwingsplan “Oude Stad, 1^e herziening” is bepaald. Deze begrenzing wordt gevormd door de Nieuwe Gracht, Jansstraat, Riviervischmarkt, Klokhuisplein, Berkenrodesteeg, Spaarne, Gedempte Oude Gracht, Botermarkt, Barrevoetstraat, Keizerstraat, Prins Hendrikstraat en de Leidsevaart. Wel dient te worden opgemerkt dat ter hoogte van de Zijlvest de plangrens niet op de Zijlvest zelf is gelegd maar

aan de andere zijde van de Leidsevaart om eventuele verkeerskundige aanpassingen aan de Raaksbruggen mogelijk te maken.

1.3 Geldende bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten

In het plangebied vigeren thans de volgende planologische regimes:

- a. het vigerende stadsvernieuwingsplan “Oude Stad”, met uitzondering van de onderdelen waaraan goedkeuring is onthouden;
- b. de 1^e partiële herziening hiervan; en
- c. (een gedeelte van) het uitwerkingsplan “Raaks”;
- d. (een gedeelte van) Garenkokerskwartier, Krelageterrein, Leidsbuurt-Krelageterrein B.

Ad. a en b

Zoals reeds vermeld hebben Gedeputeerde Staten aan artikel 73 van de voorschriften behorende bij de bestemming “Erf (E)” van het stadsvernieuwingsplan “Oude Stad” (artikel 73) goedkeuring onthouden. Dit betekent dat de voor de betrokken erven nog steeds de voorschriften gelden uit de “oude” bestemmingsplannen. Deze betreffen:

- Witte Herenstraat e.o., vastgesteld bij raadsbesluit nummer 247, d.d. 10-08-1977, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 07-11-1978 onder nummer 469 en goedgekeurd door de Kroon bij besluit, d.d. 02-06-1986.
- Raaks Doelen e.o., vastgesteld bij raadsbesluit nummer 202, d.d. 29-06-1977, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 24-10-1978 onder nummer 367;
- Kruisstraat, vastgesteld bij raadsbesluit nummer 177, d.d. 14-07-1993, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 16-11-1993 onder nummer 93-712800.
- Ridderstraat bijzondere rooilijn, vastgesteld bij raadsbesluit nummer 44, d.d. 31-01-1962, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 27-04-1968 onder nummer 128;
- Ridderstraat bebouwingsvoorschriften, vastgesteld bij Raadsbesluit nummer 44, d.d. 31-01-1962, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 26-02-1963 onder nummer 191.

Het Raaksgebied heeft in het stadsvernieuwingsplan de bestemming “Uitwerkingsgebied Centrumvoorzieningen (UC)” gekregen. Op grond van de uitwerkingsregels (artikel 10 van de planvoorschriften) dient de bovengrondse bestemming in het Raaksgebied te worden uitgewerkt in een uitwerkingsplan, dat - onder meer - dient te voorzien in minimaal 200 woningen, maximaal 11.000 m² b.v.o. detailhandel¹, maximaal 15.000 m² b.v.o. overige functies (bedrijven, maatschappelijke doeleinden, uitgaansfuncties zoals discotheek, horeca, bioscoop en familie-entertainment), waaronder maximaal 10.000 m² b.v.o. kantoren, en minimaal 1.500 m² verblijfsruimte.

De ondergrondse bestemming hoeft op grond van artikel 10 van de planvoorschriften niet te worden uitgewerkt in een uitwerkingsplan, zo heeft ook de rechtbank Haarlem bij uitspraak van 26 mei 2005, Awb 04-1885, geoordeeld. Dit betekent dat in het gehele gebied rechtstreeks, d.w.z. zonder uitwerkingsplan, ondergrondse bebouwing is toegestaan tot een diepte van maximaal 10 meter onder het peil. In die ondergrondse bebouwing dient een parkeergarage te worden gerealiseerd met een capaciteit van minimaal 1000 en maximaal 1200 parkeerplaatsen. In de bovenste twee ondergrondse bouwlagen mogen andere functies dan parkeren worden gerealiseerd tot een maximum van 25% van de bruto vloeroppervlakte per bouwlaag.

Ad. c

Aan het uitwerkingsplan “Raaks” is door de Afdeling bestuursrechtspraak goedkeuring onthouden voor wat betreft de volgende onderdelen:

¹ Artikel 10 van het stadsvernieuwingsplan voorzag aanvankelijk in maximaal 6.000 m² b.v.o. detailhandel. Als gevolg van de inwerkingtreding van de 1e partiële herziening voorziet het huidige artikel 10 van het stadsvernieuwingsplan thans in maximaal 11.000 m² b.v.o. detailhandel.

- 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;
- het plandeel met de bestemming “Verkeersdoeleinden” ter plaatse van de hoek Drossestraat/Gedempte Oude Gracht, voor zover dit betreft de verbreding van de ingang van de Drossestraat;
- de bepaling “Bovendien mag het aantal bouwlagen niet meer bedragen dan 6” in artikel 9, derde lid, van de planvoorschriften;
- artikel 14 van de planvoorschriften.

Voor het overige is het uitwerkingsplan “Raaks” in werking getreden en onherroepelijk geworden:

- de plandelen met de bestemmingen “Woondoeleinden (W)” en “Tuin (T)” (blokken VI, VII en VIII) met de daarbij behorende aanduidingen en planvoorschriften;
- de bestemming “Verkeersdoeleinden” met de daarbij behorende aanduidingen - waaronder “Ondergrondse parkeergarage (P1, PII en PIII)” - en de daarbij behorende planvoorschriften.

Dit betekent dat ter plaatse op grond van het uitwerkingsplan “Raaks” reeds planologisch zijn toegestaan: woningblokken VI (Palazzo), VII (Dumont, voormalige HBS-B) en VIII (Lakenhof), een ondergrondse bewonersparkeergarage (PIII), een ondergrondse openbare parkeergarage(s) (PI en PII), verkeerswegen en openbare verblijfsruimten.

Voorts hebben Gedeputeerde Staten bij besluit van 22 augustus 2006, kenmerk 2006-39892, het plandeel met de bestemming “Verkeersdoeleinden” ter plaatse van de hoek Drossestraat/Gedempte Oude Gracht, voor zover dit betreft de verbreding van de ingang van de Drossestraat, opnieuw goedgekeurd, zulks met inachtneming van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak inzake het uitwerkingsplan “Raaks”. Aan het goedkeuringsbesluit ligt ten grondslag een nieuw, positief advies van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg van 2 mei 2005, waarin de Rijksdienst aangeeft te kunnen instemmen met de “knik” in de plattegrond van de vernieuwde Drossestraat. Tegen het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten is geen beroep ingediend, zodat het besluit onherroepelijk is geworden.

Tenslotte is reeds voor een aantal onderdelen van het Raaksproject bouwvergunningen verleend, die inmiddels onherroepelijk zijn:

- bouwvergunning d.d. 24 november 2003, nr. 2003/0784/22, voor de ondergrondse parkeergarage op de locatie Oude Zijlvest / Vestestraat / Gedempte Voldersgracht. Deze ondergrondse parkeergarage, die inmiddels is gerealiseerd, was reeds als zodanig bestemd in het uitwerkingsplan “Raaks” en zal ook in deze 2^e partiele herziening van het Stadsvernieuwingsplan “Oude Stad” conform de bestaande situatie als zodanig worden bestemd (zie de aanduiding “parkeergarage PIII” op de plankaart).
- bouwvergunning d.d. 23 september 2005, nr. 2005/1708/22 voor het aanbrengen van damwanden, groutankers t.b.v. grondsanering en een blijvend onderdeel van de openbare ondergrondse parkeergarage Raaks aan de Raaks / Zijlvest / Zuiderstraat / Achterlangs.
- bouwvergunning d.d. 28 juli 2004, nr. 2003/0783/22 voor het verbouwen van de voormalige HBS-B van Dumont tot woongebouw aan de Oude Zijlvest 27. Dit project is inmiddels gerealiseerd en zal als zodanig in het plan worden bestemd en aangeduid op de plankaart als blok VII.
- bouwvergunning en vrijstelling ex artikel 15 WRO d.d. 17 augustus 2006 voor het realiseren van twee woongebouwen aan de Gedempte Voldersgracht, genaamd “Palazzo” en “Lakenhof”. Beide woongebouwen zijn in aanbouw en worden in het plan als zodanig bestemd en op de plankaart aangeduid als blok VI (Palazzo) en blok VIII (Lakenhof).

Ad. d

In relatie met de planvorming rondom het Raaksgebied, is er het voornemen om de verkeerssituatie rondom de Raaksbruggen zodanig aan te passen dat de realisatie van een rotonde tot de mogelijkheden behoort. Een klein deel van deze mogelijk te realiseren rotonde valt net buiten de plankaart van het Stadsvernieuwingsplan Oude Stad. Voor de leesbaarheid van het plan is er voor gekozen een deel uit de bestemmingsplannen Krelageterrein, Leidsebuurt-Krelageterrein B en Garenkokerskwartier op te nemen op plankaart 6a van deze 2^e partiële herziening. Daarnaast is er een deel van een perceel binnen het bestemmingsplan Garenkokerskwartier dat in deze 2^e partiële herziening een bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden krijgt in plaats van groen.

1.4 Hoofdopzet Stadsvernieuwingsplan Oude Stad 2^e partiële herziening

In de 2^e partiële herziening van het stadsvernieuwingsplan “Oude Stad” worden de plankaarten en voorschriften van het ‘moederplan’ stadsvernieuwingsplan “Oude Stad” en de 1^e partiële herziening daarvan waar mogelijk overgenomen. Deze herziening moet dan ook in combinatie gelezen worden met het stadsvernieuwingsplan “Oude Stad” (en de 1^e partiële herziening daarvan), die aldus voor het plangebied blijven vigeren behoudens de in deze 2^e herziening gegeven nieuwe bepalingen.

In hoofdstuk 3 volgt puntsgewijs op welke onderdelen de 2^e partiële herziening zal afwijken van het stadsvernieuwingsplan “Oude Stad” (en de 1^e partiële herziening daarvan).

Uiteraard kunnen er gedurende de bestemmingsplanprocedure nog wijzigingen in het plan worden aangebracht. De beschrijving en motivering van deze wijzigingen zullen alsdan in de plantoelichting worden opgenomen.

1.5 Juridische vormgeving

Het stadsvernieuwingsplan “Oude Stad, 2^e partiële herziening” bestaat uit een zevental plankaarten, planvoorschriften en een plantoelichting.

Het stadsvernieuwingsplan “Oude Stad 2^e partiële herziening” beoogt enerzijds uitvoering te geven aan de reparatieverplichting ex artikel 30 WRO en anderzijds het bestaande planologische regime van het Raaksgebied te actualiseren, waarbij reeds vergunde (en gerealiseerde dan wel in aanbouw zijnde) bouwplannen als zodanig worden bestemd. Ten opzichte van het bestaande planologisch regime, zoals hiervoor omschreven onder 1.3, voorziet het plan in een relatief beperkte verruiming van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het Raaksgebied. Wel zal de uit te werken bestemming plaats maken voor rechtstreekse bestemmingen en worden de maximaal toegestane oppervlakten (m² b.v.o.) van de verschillende functies nauwkeurig per bouwblok weergegeven en uitgesplitst naar begane grond en verdiepingen.

Voor zover deze 2^e herziening betrekking heeft op gronden buiten de Raakspoort en Zijlpoort, zijn de wijzigingen ten opzichte van het stadsvernieuwingsplan “Oude Stad” (en de 1^e herziening) dermate ondergeschikt van aard, dat de ruimtelijke onderbouw van deze wijzigingen in deze plantoelichting onbesproken blijven en dat daarvoor korthedshalve verwezen kan worden naar de toelichting van het stadsvernieuwingsplan “Oude Stad”. Wel wordt in hoofdstuk 2 van deze plantoelichting uitvoerig ingegaan op de ruimtelijke onderbouw van deze 2^e herziening, voorzover dat op de Raakspoort en de Zijlpoort betrekking heeft.

2. Raakspoort en Zijlpoort en de nieuwe functies

Het terrein van het project Raakspoort betreft de blokken I t/m IX op plankaart 6A en ligt tussen de Zijlvest, Raaks, Gedempte Oude Gracht, Zuiderstraat, Gedempte Voldersgracht, en Oude Zijlvest. De Zijlpoort betreft blok X op plankaart 6A en wordt begrensd door de Zijlstraat, Gedempte Oude Gracht, Raaks en de Korte Zijlstraat. Met de term Raaksgebied worden de Zijlpoort en Raakspoort tesamen bedoeld. Het deel Zijlvest en Leidsevaart dat deel uitmaakt van plankaart 6A wordt hiermee niet bedoeld.

2.1 Beleid

In de Nota Ruimte (deel 3 PKB, Kabinetsstandpunt, mei 2004) wordt bundeling van verstedelijking en economische activiteiten voorgestaan. Dit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, ofwel in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. Het Rijk stimuleert revitalisering, herstructurering en transformatie van zowel (verouderde) wijken als bedrijventerreinen in het algemeen. Door het intensiveren en transformeren van stedelijk gebied en de combinaties van functies (wonen, werken en voorzieningen) kan het gebruik van bestaand stedelijk gebied worden geoptimaliseerd.

Tevens dient bij de bundeling van verstedelijking optimaal te worden aangesloten op het watersysteem. Het beleid dat tot doel heeft duurzame en veilige watersystemen in stand te houden of tot stand te brengen, staat in de Vierde Nota Waterhuishouding (1999). Deze nota vormt tevens de basis voor de watertoets die het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (BRO) voor ruimtelijke plannen voorschrijft.

De optimalisering van bestaand stedelijk gebied is eveneens een uitgangspunt in het streekplan Noord-Holland-Zuid (2003). Dit streekplan beoogt een aangenaam leefklimaat waarin alle Noord-Hollanders en alle bezoekers zich thuis voelen, waarin het aangenaam is te werken, te wonen en te recreëren, waarin het veilig, prettig en gezond leven is. Hiervoor wordt het “compacte stad”-beleid gehanteerd, dat wil zeggen dat voor alle stedelijke functies, inclusief stedelijke groenstructuren, in eerste instantie ruimte wordt gezocht binnen bestaand stedelijk gebied. Tevens wordt ingezet op zuinig en efficiënt ruimtegebruik door het ruimtebeslag te beperken en in de steden, waar mogelijk te verdichten door dubbelgrondgebruik door ICT (Intensiveren, Combineren en Transformeren). Om gemeenten te stimuleren het bestaand stedelijk gebied beter te benutten, hanteert men rode contouren. De rode contour ligt langs de bestaande verstedelijkte contour van Haarlem.

Structuurplan Haarlem 2020

Dit beleid van functiemenging (werken, wonen en voorzieningen) en meervoudig intensief grondgebruik is ook nadrukkelijk neergelegd in het gemeentelijk Structuurplan Haarlem 2020, dat op 20 april 2005 is vastgesteld. Dat nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk dienen plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing van de stad, is ook uitdrukkelijk bepaald in het Structuurplan Haarlem 2020. De Raakspoort en Zijlpoort vallen binnen het centrumstedelijk gebied waar functiemenging en intensivering de sleutelwoorden zijn.

2.2 Historische schets gebied Raaks- en Zijlpoort

De straat De Raaks is van oorsprong een waterloop die in 1886 is gedempt. Door de stadsuitbreiding in de 15^e eeuw over de oude stadsgracht (Oude Gracht), kwam het Raaksgebied binnen de stad te liggen. Op de kruising van De Raaks met de nieuwe stadsgracht (de Leidsevaart) werden twee torens gebouwd die met een ketting (een ‘raaks’) over het water een waterpoort vormden. Deze twee torens zijn in 1866 gesloopt. Rond 1850 werd de stadsmuur afgebroken en de omwalling gesloopt. Halverwege de 19^e eeuw ontstond het idee

de Haarlemse grachten te dempen. Vanaf eind jaren 50 tot ongeveer 1880 zijn diverse grachten in het Raaksgebied gedempt. Hierdoor zijn onder andere de straten Keizersstraat en Wilhelminastraat ontstaan.

In 1885 bouwde The Imperial Continental Gas Association een fabriek op het terrein tussen Vestesteeg, Voldersgracht en de stadsgracht. Deze gasfabriek leverde aan heel Haarlem energie. Al snel vond uitbreiding van de fabriek plaats tussen Vestestraat en Raaks met twee gashouders en bedrijfsgebouwen. In 1902 beëindigde de gemeente de overeenkomst met de fabriek en werd deze gesloopt. Op het terrein van de gesloopte gasfabriek zijn vanaf 1906 drie scholen gebouwd. De HBS-B aan de Oude Zijlvest 27, de Mulo aan de Jacobstraat 2 en de HBS-A aan de Zijlvest 25a. Alle naar ontwerp of onder supervisie van ir. L.C. Dumont, directeur Openbare Werken van 1902 tot 1927. Daarnaast zijn er op het terrein twee kerken met hun bijgebouwen gebouwd, de Hoeksteenkerk en de Jacobskerk (later ook wel de Wijnkerk genoemd).

Naast de Zijlweg werd de Raaks in de 20^e eeuw vanuit westelijke richting een belangrijke toegang tot de stad. De westkant van De Raaks was vrij breed. De oostkant van De Raaks is in 1936 verbreed door de sloop van het pand op de zuidelijke hoek met de Gedempte Oude Gracht. Aan de noordkant van De Raaks is tussen 1919 en 1922 een postkantoor gebouwd, dat in 1963 is uitgebreid. Rond 1970 is de parkeergarage aan De Raaks gebouwd. Deze is in 1986 verhoogd met één etage.

Terwijl het stratenpatroon van de oude binnenstad van Haarlem sinds het eind van de 17 e eeuw nauwelijks is gewijzigd, is het Raaksgebied daarentegen wel ingrijpend veranderd.

2.3 Ruimtelijke structuur

Kenmerkend voor de nieuwe invulling van het Raaksgebied is de grote mate van nieuwbouw. Van de voorheen bestaande bebouwing is slechts de HBS-B (Dumont) en de Wijnkerk gehandhaafd. Hierdoor is het mogelijk om een nieuwe stedenbouwkundige structuur te introduceren. Er zal een nieuw stelsel van openbare ruimten ontstaan, gevormd door pleinen en hofjes, geschakeerd langs vanzelf doorgetrokken lijnen van de oude stadsstructuur. De Zuiderstraat is doorgetrokken waardoor een zichtlijn ontstaat vanaf de Gedempte Oude Gracht naar de Zijlvest en de kop van de nieuwbouw van het ING-kantoor aan de Wilhelminastraat. Deze verlengde Zuiderstraat deelt het gebied in een noordelijk en een zuidelijk deel.

Kenmerkend voor het noordelijk deel is de introductie van een nieuwe straat gelegen tussen de Raaks en de Zuiderstraat, ongeveer in het verlengde van de Jacobijnenstraat. Deze nieuwe straat vormt de ruimtelijke as van het plangebied. De Gedempte Oude Gracht is via deze straat met een nieuw plein verbonden. Dit plein is de belangrijkste openbare verblijfsruimte in het gebied en ligt op het kruispunt van wegen door het gebied. Op dit plein is tevens de voetgangersentree van de openbare ondergrondse parkeergarage gesitueerd.

Zuidelijk van de Zuiderstraat zijn twee nieuwe hoven geïntroduceerd. Het meest zuidelijke hof bestaat uit de gerestaureerde HBS-B (Dumont) met een bouwhoogte van ca. 17 meter en een nieuw woningblok (Lakenhof) in 4 bouwlagen aan de Gedempte Voldersgracht (met een bouwhoogte van ca. 14 meter. Ten noorden daarvan komt een tweede hof, bestaande uit een nieuw woonblok van 4 bouwlagen (Palazzo) met een bouwhoogte van ca. 15 meter, de voor horeca herbestemde Wijnkerk en pastorie met aansluitend een nieuw woonblok met een bouwhoogte van ca. 17 meter en waarvan de begane grond een maatschappelijke bestemming krijgt.

Ten oosten daarvan is aan de kop van de Wilhelminastraat een bebouwing (De Lantaarn) met een hoogte van ca 17 meter voorzien als overgangselement naar de zogenoemde “Raakspoort” op de hoek van de Raaks en Zijlvest. Dit blok wordt gekenmerkt door de grootste bouwhoogte (ca. 24 meter met een hoogteaccent van 30 meter). Het gebouw loopt getrap af (tot een bouwhoogte van ca 22 meter) naar de hoek van de Raaks om in evenwicht te blijven met de aan de overkant gelegen “Die Raekse”. De entree van de parkeergarage is gelegen in de

Raakspoort. Voorts wordt de Raakspoort doorsneden door een overbouwde voetgangersroute die het verblijfsgebied aan de Zijlvest verbindt met het centrale plein.

Het centrale plein wordt begrensd door de wanden van de Wijnkerk, de Raakspoort, het Raaksblok en het Zuiderstraatblok. Het Raaksblok heeft een bouwhoogte van ca. 22 meter aan de Raakzijde, die naar achteren terugspringt naar ca. 15 meter. Deze bouwhoogte komt overeen met het daaronder gelegen Zuiderstraatblok, waarvan het achterste gedeelte eveneens qua bouwhoogte terugspringt (van 15 meter naar 13 meter). Ten oosten daarvan zijn de blokken Schous gelegen, waar de bouwhoogte terugloopt naar 11/12 meter, waarmee aangesloten wordt op de bebouwing van de Gedempte Oude Gracht.

Stadskantoor

De gemeentelijke kantoren komen voor een deel in het nieuwe gebouw Raakspoort en voor een ander deel in het oude postkantoor (Zijlpoort). De gebouwen die op een steenworp afstand van elkaar liggen en grenzen aan de Raaks, bieden straks samen met het Stadhuis aan de Grote Markt onderdak aan de ambtenaren en het bestuur van de gemeente Haarlem. In totaal wordt circa 24.000m² nieuwe kantoorruimte gerealiseerd, waaronder ook een nieuwe publiekshal binnen het gebouw Raakspoort.

Raakspoort

De Raakspoort is een multifunctioneel gebouw en huisvest, naast een deel van de gemeentelijke kantoren met publiekshal, ook een bioscoop. In het gebouw komt 11.000 m² kantoorruimte (inclusief de publiekshal). Het kantoorgedeelte krijgt een hoogteaccent in de vorm van een toren die de herkenbaarheid van het kantoor en de publiekshal vergroot. De publiekshal heeft een centrale ingang aan de Zijlvest. In het hart van het gebouw is een diagonale doorsteek van vier meter hoog. Deze doorgang verbindt het binnenplein (Raaksplein) met de Zijlvest. Boven deze doorgang ontstaat door inspringend terrassen een atrium dat zorgt voor voldoende lichtinval in de kantoren. Ondergronds komen acht bioscoopzalen. De foyer is bovengronds gelegen. Daarnaast komt in de kelder de nieuwe Raakparkeergarage met 1000 openbare plaatsen. De combinatie van kantoren, publiekshal en bioscoop zorgt zowel overdag als 's avonds voor voldoende activiteiten en levendigheid in dit deel van de binnenstad. Hiermee levert de Raakspoort een belangrijke bijdrage aan de missie van het Raakproject "*Raaks meer binnenstad*".

Zijlpoort

Het gaat hier om een bestaand gebouw met meerdere vleugels, dat na de nieuwbouw grotendeels in zijn huidige vorm/structuur overeind blijft. Het bestaande monumentale gebouw met de hoofdentree aan de Gedempte Oude Gracht (huidige postkantoor) wordt grotendeels in zijn oude luister hersteld. Het binnengebied krijgt een gedaantewisseling door de toevoeging van nieuwbouw. In het ontwerp wordt een binnentuin gerealiseerd die overdag vanuit de Zijlstraat openbaar toegankelijk is. Voldoende lichtinval en een prachtige (buiten) verblijfsruimte is hiervan het gevolg. De 13.000 m² kantoorruimte bestaat uit een variatie van maatwerk en standaard kantoorplekken. Onder het gebouw is een kelder waar o.a. plaats is voor archief en stallingruimte voor fietsen, brommers en motoren. Op de begane grond wordt het bedrijfsrestaurant gevestigd dat dienst doet voor alle kantoorlocaties.

2.4 Cultuurhistorische waarden, archeologie en monumenten

2.4.1 Aanwijzing beschermd stadsgezicht

Bij besluit van 5 december 1990, nr. 5302, hebben de Ministers van VROM en WVC de binnenstad van Haarlem aangewezen als "beschermd stadsgezicht" in de zin van de Monumentenwet 1988. Dat betekent dat het bijzondere ruimtelijke en functionele karakter van het gebied in een bestemmingsplan moet worden beschermd (ex artikel 36 Monumentenwet). Dit is reeds gebeurd in het Stadsvernieuwingsplan "Oude Stad", dat op 13 december 2000 is vastgesteld.

In verband met de aanwijzing als beschermd stadsgezicht is aan het gehele plangebied van het Stadsvernieuwingsplan "Oude Stad" de dubbelbestemming "Beschermd stadsgezicht Haarlem" gegeven. Aan deze bestemming is in artikel 5 van de planvoorschriften een "beschrijving in hoofdlijnen" gekoppeld, op grond waarvan de ruimtelijke en functionele kwaliteit zoveel mogelijk dient te worden behouden en verstrekt. Dit betekent echter niet dat de bestaande situatie niet gewijzigd mag worden. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bij uitspraak van 19 januari 2005 inzake het uitwerkingsplan "Raaks" dan ook geoordeeld dat artikel 5 van de planvoorschriften en het besluit tot aanwijzing als beschermd stadsgezicht (en de daarbij behorende waarderingskaarten) niet in de weg staan aan de voorgenomen herontwikkeling van het Raaksgebied. De Afdeling is van oordeel dat de nieuwe invulling van het Raaksgebied passend kan worden geacht binnen het beschermenswaardige historische beeld van de binnenstad. Daartoe heeft de Afdeling overwogen dat het Raaksgebied een gebied is binnen het beschermde stadsgezicht waar de oorspronkelijke historische structuur reeds ingrijpend is gewijzigd en dat het aanwijzingsbelang voor dit gebied is beperkt tot de nog aanwezige elementen van de oorspronkelijke structuur en op de relatie met het omliggende gebied, waarbij vooral de bouwhoogte en de ruimtelijke opbouw op de aansluitpunten met de omgeving van belang zijn. Realisering van het Raaksproject zal de historische rooilijn aan de westelijke zijde van de Jacobstraat tussen de Raaks en de Zuiderstraat teniet doen. Ter plaatse van deze rooilijn zijn de bouwblokken I en II (Raaksblok) voorzien. Voorts voorziet het plan langs de Zijlvest door het mogelijk maken van een overbouwning in een overschrijding van de oostelijke rooilijn van de Zijlvest. Zowel de Rijksdienst voor de Monumentenzorg als de Afdeling bestuursrechtspraak hebben de aantasting van deze twee rooilijnen aanvaardbaar geacht. Verder is ter plaatse van de hoek Drossestraat / Gedempte Oude Gracht voorzien in een doorbreking van de historische ruimtebegrenzing. Deze "knik" is voorzien van een nieuw, positief advies van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg van 2 mei 2005 en is opnieuw goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 22 augustus 2006, kenmerk 2006-39892, welk besluit inmiddels onherroepelijk is geworden.

In verband met de aanwijzing als beschermd stadsgezicht wordt in artikel 6 van de voorschriften van het Stadsvernieuwingsplan "Oude Stad" van zich in het plangebied - en ook in het Raaksgebied - bevindende straten een beeldkwaliteitsbeschrijving gegeven. Het doel van deze beschrijving is onder meer nieuw- en verbouwiniciatieven te toetsen en relateren aan het gewenste kwaliteitsbeeld en de te beschermen belangen op de desbetreffende plaats. Deze 2^e partiele herziening van het Stadsvernieuwingsplan maakt bouwinitiatieven mogelijk die in overeenstemming kunnen worden geacht met artikel 6 van de planvoorschriften. Bij de toetsing van bouwaanvragen zal hetgeen in artikel 6 is bepaald, kunnen worden betrokken bij de bevoegdheid inzake het stellen van nadere eisen, die het college van B&W uit hoofde van artikel 7, vierde lid, van de voorschriften van het Stadsvernieuwingsplan toekomt. Voor alle bebouwing in een beschermd stadsgezicht geldt het wettelijk sloopregime van artikel 37 van de Monumentenwet 1988. Dit betekent dat het verboden is een bouwwerk geheel of gedeeltelijk te slopen zonder of in afwijking van een sloopvergunning van het college van B&W. Dit mag er echter niet toe leiden dat de dynamiek binnen het plangebied verloren gaat. Belangrijke nieuwe ontwikkelingen, zoals het Raaksproject, dienen, rekening houdend met het beschermenswaardige karakter van de omgeving, doorgang te kunnen vinden. Een aantal gebouwen die niet inpasbaar zijn binnen de Raaksontwikkeling en plaats dienen te maken voor nieuwe functies, zoals de voormalige HBS-A, de voormalige Mulo en de Hoeksteenkerk, zijn dan ook gesloopt met gebruikmaking van een door B&W verleende sloopvergunning ex artikel 37 Monumentenwet.

2.4.2 Monumenten

Het Raaksgebied bevat een aantal rijksmonumentale gebouwen aan de Gedempte Oude Gracht, nummers 22, 24, 26, 34, 36, 42 en 44. De aangewezen rijksmonumenten zijn opgenomen op de waarderingskaart beschermd stadsgezicht. Rijksmonumenten zijn aangeduid als orde 1. Het Raaksgebied bevat geen gemeentelijke of provinciale monumenten.

Binnen het gehele plangebied Oude Stad is een aantal panden aangewezen in het kader van het Monumenten Selectieproject. Een aantal van deze beeldbepalende panden wordt mogelijk opgenomen in de Gemeentelijke monumentenlijst. Daarnaast zal bij de herziening van het gehele bestemmingsplan dat binnen enkele jaren zal plaatsvinden, een waarderingskaart worden opgenomen waar deze panden onderdeel van uit zullen gaan maken.

Het plan heeft geen directe invloed op de bescherming, onderhoud en herstel van een monument. Zowel de aanwijzing van een pand tot gemeentelijk, provinciaal dan wel Rijksmonument als het verlenen van een monumentenvergunning voor sloop dan wel wijziging van een monumentaal pand zijn onderhevig aan een uitgebreide bestuursrechtelijke procedure, in welk kader belanghebbenden beroep kunnen instellen en welke procedure derhalve met voldoende waarborgen is omkleed. Gelet daarop ligt het in de rede de weg van de monumentenwet te bewandelen, indien het erom gaat een regime in het leven te roepen, waarbij een conserverende c.q. restauratieve aanpak voor bepaalde panden wordt voorgeschreven. Wel is in het plan bij het bestemmen van de betreffende panden en de directe omgeving waar nodig rekening gehouden met de cultuurhistorische waarde. Bestaande maten (omvang en goot- en nokhoogte bebouwing) zijn zoveel mogelijk vastgelegd.

2.4.3 Archeologie

De binnenstad van Haarlem heeft een rijk verleden. Vele archeologische vondsten tonen dat aan. Het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (het verdrag van Valletta) van 16 januari 1992 bepaalt dat het belang bij behoud van archeologische waarden vanaf het begin onderdeel moet zijn bij besluitvorming in het kader van de ruimtelijke ordening. Een belangrijk uitgangspunt van het Verdrag is dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in de bodem (in situ) bewaard blijft. Alleen als het ongestoord bewaard blijven van archeologische resten in de bodem niet mogelijk is, moet de in de bodem aanwezige informatie door middel van opgravingen worden veiliggesteld.

Wijziging Monumentenwet

In verband met de implementatie van het verdrag van Valletta zal de Monumentenwet 1988 worden gewijzigd door de Wet op de archeologische monumentenzorg, die op 21 december 2006 is vastgesteld en is gepubliceerd in het Staatsblad 2007, nr. 42. De nieuwe wet is op 1 september 2007 in werking treden. In artikel 38a van de Monumentenwet (nieuw) is uitdrukkelijk bepaald dat gemeenten bij het vaststellen van nieuwe dan wel herziene bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Voor zover deze verplichting voor de gemeente leidt tot kosten als gevolg van het doen van opgravingen, worden deze kosten verhaald op degenen ten behoeve van wie medewerking wordt verleend ("de-veroorzaker-betaalt"). Van de aanvrager van een aanlegvergunning, een bouwvergunning en van een vrijstellingsbesluit kan worden verlangd dat hij een rapport overlegt, waarin de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag wordt verstoord, wordt vastgesteld.

Huidige regelgeving

Los van deze wijziging van de Monumentenwet 1988 bevatten de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (BRO) reeds een indirecte opdracht om bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan rekening te houden met het belang van behoud van archeologische waarden in het plangebied. Het rijk, gemeenten en provincies handelen dan ook al langer in de geest van de komende wijziging van de Monumentenwet 1988. De provincie Noord-Holland heeft in het streekplan Noord-Holland-Zuid bepaald dat bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. De provincie heeft de aanwezige Cultuur Historische Waarden (CHW) - archeologische, bouwkundige, stedenbouwkundige en historisch-geografische waarden - geïnventariseerd en weergegeven op de provinciale CHW-kaart. De archeologische gegevens op de kaart zijn gebaseerd op de geactualiseerde versie van

de Archeologische Monumentenkaart (AMK) plus in het geval van Haarlem, op de gegevens van Bureau Archeologie (stadsarcheoloog).

Archeologische waardering Raakspoort en Zijlpoort

Het projectgebied Raakspoort en Zijlpoort heeft volgens de CHW-kaart een zeer hoge bouwkundige waarde en een hoge archeologische waarde. Dit gebied verdient dan ook vanuit cultuurhistorisch oogpunt bescherming, waarmee bij het vaststellen van dit plan rekening gehouden dient te worden. Ingevolge het streekplan Noord-Holland-Zuid dienen de terreinen van hoge en zeer hoge archeologische waarden in bestemmingsplannen te worden opgenomen en door middel van een aanlegvergunning te worden beschermd. Om te voorkomen dat waardevolle archeologische overblijfselen, die zich onder het maaiveld bevinden, verloren gaan, moeten deze overblijfselen zo vroeg mogelijk in de planontwikkeling door een archeologisch vooronderzoek worden gelokaliseerd en gewaardeerd. Waardevolle vindplaatsen die niet behouden kunnen blijven, moeten voorafgaand aan de planuitvoering worden onderzocht door opgraving, aldus het streekplan.

Het deel van plankaart 6A ten westen van bouwblok III, (de Zijlvest en Leidsevaart) valt volgens de CHW kaart buiten het archeologisch waardevolle gebied.

De CHW kaart geeft een indicatie van het archeologisch waardevolle gebied. Bij geplande projectmatige bouwactiviteiten in dit gebied wordt vooraf bekeken of de bouwplaats archeologisch gezien nog daadwerkelijk van waarde is. De grond kan in het verleden al dermate verstoord zijn, dat er geen archeologisch interessante sporen meer verwacht worden. Omdat op het terrein van de Raakspoort in het verleden de nodige bouwactiviteiten hebben plaatsgevonden is het bouwterrein nader ingedeeld in archeologisch waardevol en niet waardevol. Het terrein Zijlpoort is in het verleden niet ernstig verstoord en is archeologisch waardevol gebied. Onderstaand wordt uiteengezet hoe deze indeling tot stand gekomen is.

De Raakspoort

Het bouwterrein van de Raakspoort ligt deels op de uiterste westflank van de op één na oudste strandwal van Nederland. Het westelijk deel van de bouwlocatie valt buiten de strandwal, het oostelijk deel van de bouwlocatie ligt op de westflank van de strandwal. Deze strandwal is ontstaan vanaf circa 3.100 vc en loopt van noord naar zuid onder het centrum van Haarlem. Direct westelijk van deze strandwal lag de Noordzee. Vanaf 2.900 vc is de eerstvolgende strandwal ontstaan, ter hoogte van het huidige Bloemendaal. Het circa 1.000 meter brede water tussen deze strandwallen, bij droogvallen een strandvlakte genaamd, is in de loop van tientallen eeuwen overgegaan van een waterloop (getijde gebied) in een moerasgebied. Intensieve bewoning in dit gebied is pas vanaf ongeveer 1.850 op gang gekomen. Er zijn twee redenen waarom geen archeologische vondsten worden verwacht op het grootste deel van het Raaksterrein (behoudens het deel direct aan de Gedempte Oude Gracht). De ene reden is de locatie en de andere de bodemverstoringen die in het verleden hebben plaatsgevonden.

Locatie

Op de westflank van strandwallen werd in de prehistorie niet gewoond vanwege de barre weersinvloeden direct aan zee. Boerderijtjes werden opgericht in duinpannen meer aan de oostkant van de strandwal, in de luwte. Hoogstens werden akkers uitgelegd naar het midden- en westelijk gebied van de strandwal. Vanwege de ligging van het Raaksterrein, deels buiten de strandwal en deels op het westen van de strandwal, is het vrijwel uitgesloten dat hier sporen van prehistorische bewoning worden gevonden. De Haarlemse stadsmuur ligt overigens buiten de bouwputten van het Raaksterrein, onder de rijweg van de Zijlvest. Dit blijkt onder andere uit de kaart van Haarlem van 1822 en uit rioleringswerkzaamheden in het verleden waarbij delen van de stadsmuur zijn aangetroffen.

Bodemverstoring

Op de strandwal is de eerste halve meter grond vanaf het maaiveld geroerde grond met postmiddeleeuwse sporen. Daaronder volgt de cultuurlaag van circa 0,7 meter tot maximaal een meter. Op het westelijk deel van de strandwal kunnen daarin mogelijk sporen van menselijke activiteit in de prehistorie voorkomen (akkers, geen in situ vondsten). Hieronder zijn geen sporen van prehistorische activiteit te vinden. Bij boringen in het verleden is namelijk gebleken dat de zandgrond die na deze diepte van maximaal 1,5 meter gevonden wordt, vermengd is met schelpgruis. Dit betekent dat op deze diepte, voor 3.100 vc, hier zee is geweest en er dus geen sporen van bewoning te vinden zijn.

Bij vooronderzoek is gebleken dat de grond van de Raakspoort door bouwactiviteiten in het verleden grotendeels ernstig verstoord is. Aan de westkant van het terrein heeft een gasfabriek gestaan (19^{de} eeuw) met metselwerk gashouders. De grond is daardoor tot circa 3,5 meter diepte verstoord. Ter plaatse van de voormalige parkeergarage die in 1970 gebouwd is op het Raaksterrein, is de grond tot circa 1,7 meter diepte volledig verstoord. Zich in situ bevindende archeologische vondsten (een object dat niet verplaatst is van de originele plaats) worden door deze verstoringen niet verwacht. Dieper dan het verstoorde grondpakket zijn geen sporen van menselijke bewoning meer te vinden, waardoor het terrein archeologisch gezien niet interessant is.

Archeologisch waardevol terrein Raakspoort en Zijlpoort

De strook grond langs de Gedempte Oude Gracht tot even voorbij het Achterlangs en de Gasthuisstraat is wel van archeologische waarde. Op deze locatie hebben geen grootschalige bodemverstoringen plaatsgevonden, maar zijn steeds huizen gebouwd waarvan nu nog deels 17^{de} eeuwse bebouwing resteert. Op dit terrein is in 1465 het Carmelitessenklooster opgericht en in 1540 het Vrouwe Morissenklooster. Het is mogelijk dat hiervan nog restanten worden aangetroffen. Daarnaast is de Zijlpoort, het deel tussen de Zijlstraat, de Korte Zijlstraat en de Gedempte Oude Gracht, van hoge archeologische hoge waarde. De Zijlstraat is de oudste oost-west straat van Haarlem. Juist langs deze straten werd als eerste gebouwd. Uit historische gegevens blijkt dat hier in 1372 reeds het Zijklooster heeft gestaan. In 1493 is dit klooster uitgebreid in westelijke richting. Dit terrein is interessant vanwege de mogelijke middeleeuwse in situ sporen.

Voor het projectgebied Raakspoort en Zijlpoort is voor de bovenomschreven delen (zie aanduiding op plankaart) in de planvoorschriften een regime (o.a. een aanlegvergunningstelsel) opgenomen ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden. Op de plankaart zijn deze gronden, die vanuit archeologisch oogpunt bescherming behoeven, aangeduid met de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied".

Toelichting voorschriften archeologisch waardevol gebied

Uit de voorschriften blijkt dat bij het aanbouwen aan een bestaand gebouw of bij het oprichten van een bijgebouw bij een bestaand gebouw voor maximaal 30 m² extra bouwoppervlak geen archeologisch vooronderzoek gevraagd wordt. Ook bij het aanleggen van verhardingen is dit het geval, maar dan tot een oppervlakte van 50 m². Daarnaast is geen vooronderzoek vereist bij grondwerk dat niet dieper gaat dan 30 cm ten opzichte van het maaiveld. Voor de Raakspoort en Zijlpoort betekent dit, gezien de omvang van de werkzaamheden, dat gelegenheid moet worden geboden voor archeologisch onderzoek voorafgaand aan de bodemverstoringen die gaan plaatsvinden.

Dat geen vooronderzoek vereist is bij kleine werken, wil niet zeggen dat er geen verantwoordelijkheid rust bij de uitvoerder/opdrachtgever van het werk voor wat er in de bodem gevonden wordt. Als namelijk bij deze (bouw)activiteiten toch objecten worden gevonden waarvan redelijkerwijs vermoed mag worden dat deze van archeologische waarde kunnen zijn is men verplicht, ingevolge de huidige rijksregelgeving, dit zo snel mogelijk (uiterlijk binnen 3 dagen) te melden bij de archeologische dienst van de gemeente en het voorwerp over te dragen.

2.5 Functies

Het binnenstadbeleid van behoud en versterking van de centrumfunctie kan gestalte krijgen door enerzijds verbreding van het draagvlak voor centrumvoorzieningen en anderzijds door vergroting van de aantrekkingskracht van de binnenstad. Binnen deze doelstelling zal de herinrichting van het Raaksgebied gestalte krijgen. Bij de invulling van de Raakslocatie is dan ook gezocht naar een strategische mix van woon-, werk- en voorzienende functies. Een goed afgewogen combinatie van functies bevordert de levendigheid en vergroot de sociale veiligheid. Het hart van een stad blijft kloppen doordat er mensen wonen. Daarom vormt het wonen een essentieel onderdeel van de invulling van het Raaksgebied.

Wonen

In het Raaksgebied 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 ruim 200 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.

De bouwplannen, waarvan de HBS-B (Dumont), Palazzo en Lakenhof inmiddels zijn gerealiseerd dan wel in aanbouw zijn, voorzien in verschillende woningtypen, van herenhuizen tot appartementen. Dit zorgt voor een breed en afwisselend aanbod dat in stijl aansluit op de binnenstad.

Het plan voorziet op grote schaal in wonen boven winkels, waarmee uitvoering wordt gegeven aan het gemeentelijk beleid, zoals verwoord in het Structuurplan Haarlem 2020 (alsmede in het geldende stadsvernieuwingsplan "Oude Stad"). In de binnenstad levert het wonen boven winkels een belangrijke bijdrage aan het bevorderen van de sociale veiligheid doordat er voornamelijk 's avonds sprake is van een grotere sociale controle. Dit komt het leefklimaat in de binnenstad - en in het plangebied - ten goede.

In een dynamische stad dient het gebruiken en inrichten van woningen voor beroepsmatige activiteiten aan huis mogelijk te zijn, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Zo zijn alleen vrije of zelfstandige aan huis verbonden dienstverlenende beroepen mogelijk, zoals bijvoorbeeld tandarts, advocaat of makelaar, waarbij als uitgangspunt geldt dat de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd dient te blijven. De omvang van de bedrijfsmatige activiteiten wordt daarom in de voorschriften gelimiteerd: 35% van het bruto vloeroppervlak van een woning, tot een maximum van 50 m², mag voor beroepsmatige activiteiten aan huis worden gebruikt.

Detailhandel

In het plangebied van de Raaks bevindt zich de belangrijkste expansiemogelijkheid van het Haarlemse kernwinkelapparaat. Het winkelgebied van de binnenstad is een toeristische trekker van formaat. Het kernwinkelapparaat heeft een grote regionaal verzorgende functie. Met het in stand houden van de kwaliteit van de aanwezige winkels en een uitbreiding van het bestaande winkeloppervlak (van ca. 4.500 m² b.v.o.) in het plangebied met ca. 8.000 m² b.v.o. wordt getracht deze functie veilig te stellen en zo mogelijk te versterken. Het is bovendien wenselijk dat er naast de drukste lineaire winkelroute van de Grote Houtstraat een alternatief ontstaat, namelijk de driehoek Grote Markt, Zijlstraat, Gedempte Oude Gracht, Grote Houtstraat. Hierin neemt het nieuwe winkelprogramma in het Raaksgebied een belangrijke positie in.

De winkeluitbreiding is voorzien in de bouwblokken I, II (Raaksblok) en IX (Schous). In de planvoorschriften is per bouwblok het maximaal toegestane winkeloppervlak (m² b.v.o.) per bouwlaag voorgeschreven, waarbij rekening is gehouden met het reeds bestaande winkeloppervlak van ca. 4.500 m² b.v.o. in de bouwblokken IX (Schous): Het totale

winkelvloeroppervlakte in het Raaksgebied is in de planvoorschriften bepaald op maximaal 12.500 m² b.v.o.

De winkels in de binnenstad van Haarlem zijn vergeleken met het kernwinkelapparaat van andere steden in Nederland van een geringe omvang. Er zijn weinig winkeleenheden groter dan 500 m² b.v.o. In het Raaksgebied doet zich de mogelijkheid voor om de winkelfunctie te versterken door het bouwen van nieuwe grootschaliger winkeleenheden. Hierbij wordt gedacht aan een beperkt aantal grootschalige winkels met een oppervlakte per winkel tot maximaal 1.500 m² b.v.o., die een zelfstandige trekkracht hebben en nog niet of onvoldoende in het centrumgebied van Haarlem vertegenwoordigd zijn. Dat een beperkte uitbreiding van grootschalige detailhandel in het Raaksgebied wordt toegestaan, is als beleid neergelegd in de Detailhandelsnota Haarlem Winkelstad, toekomstvisie 2002-2012.

Door de aanleg van de Zuid-Tangent en de ondergrondse openbare parkeergarage aan de Raaks zullen de winkels in het plangebied goed bereikbaar worden. Bereikbaarheid en goede parkeerfaciliteiten zijn voor de locatiekeuze belangrijke aspecten. Daarmee wordt voldaan aan het locatiebeleid van de Nota Ruimte, dat in de plaats is getreden van het voormalige PDV/GDV-Rijksbeleid.

Ook is er in het Raaksblok (blok II) ruimte gereserveerd voor een supermarkt van ca. 1.000 tot maximaal 1.500 m² b.v.o. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan het beleid zoals neergelegd in het OntwikkelingsProgramma Haarlem (OPH), dat een duurzaam goed woonklimaat stimuleert door de vestiging van winkels voor de dagelijkse boodschappen in een straal van 500 meter van de woning (5 tot 10 minuten lopen).

Naast grotere winkels biedt het plan ook ruimte voor specialistisch en kleinschalig aanbod.

Voor de invulling van de winkelfunctie is een brancheadviescommissie in het leven geroepen die tot vaststelling van een indicatief branchepatroon zal overgaan alvorens kandidaten voor de in te vullen winkelruimten worden aangezocht. Er is namelijk behoefte aan verscheidenheid van speciaalzaken. In de planvoorschriften worden geen branchebeperkingen opgenomen, omdat daarvoor vanuit distributie planologisch oogpunt dan wel anderszins geen aanleiding toe is.

Kantoren

De aanwezigheid van voldoende kwalitatief hoogwaardige kantoren - ook in de binnenstad - is voor Haarlem van groot belang. Haarlem, die een van de hoogst opgeleide beroepsbevolkingen van Nederland kent, richt zich hoofdzakelijk op de diensteneconomie. Dit enerzijds vanwege de nabijheid van economische groeimotoren als Amsterdam/Schiphol en de Noordzeekanaalhavens, anderzijds vanwege de hoge vertegenwoordiging van overheidsinstanties, zoals de provincie Noord-Holland, de rechtbank en verschillende rijksonderdelen. Vanwege het speerpunt (zakelijke) dienstverlening is in het Structuurplan Haarlem 2020 het gemeentelijke streven neergelegd om de komende 15 jaar binnen de gemeentegrenzen 260.000 m² kantoren te realiseren.

In het Raaksgebied is dan ook tevens voorzien in de vestiging van 26.000 m² b.v.o. kantoren. De kantoren worden grotendeels ondergebracht in de Raakspoort (Bouwblok III) en Zijlpoort (Bouwblok X).

Door de goede ontsluiting en bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de goede ontsluiting van het Raaksgebied wordt voldaan aan het locatiebeleid van de provincie voor (hoogwaardige) kantoren. (Zie de Beleidsnota van GS d.d. 26 april 2005, "Een goede plek voor ieder bedrijf; naar een nieuw locatiebeleid in Noord-Holland", blz. 6 e.v.)

Recreatieve voorzieningen en uitgaansfuncties

In het Structuurplan Haarlem 2020 is de doelstelling van de gemeente Haarlem neergelegd om toerisme, recreatie en cultuur uit te laten groeien tot de belangrijkste ontwikkelingspijler van de stad. De gemeente zet in op het vergroten van het binnenstadsdomein, het behoud van bestaande recreatieve voorzieningen in wijken en buurten en het uitbreiden van de meer stedelijke recreatieve functies. Het structuurplan voorziet specifiek voor het Raaksgebied in nieuwe publiekstreckende voorzieningen voor recreatieve en culturele activiteiten. Deze voorzieningen sluiten ook goed aan bij het recreatief winkelen in het gebied.

De belangrijkste uitgaansfunctie in het Raaksgebied is de komst van een multiplex bioscoop (meerlagige bioscoop) met 8 zalen. Daarmee wordt ingespeeld op de trendmatige behoefte van het bioscooppubliek naar meerdere zalen onder één dak met de meest actuele voorzieningen op het gebied van techniek en comfort. Het is denkbaar dat op werkdagen (overdag) binnen de Multiplex op kleinschalige basis congresfaciliteiten worden aangeboden. Ook zal er ruimte zijn voor een café en/of restaurant. Daarnaast houdt het plan rekening met de komst van een healthcenter, waar een combinatie van gezondheid, sport, schoonheid en ontspanning wordt beoogd. Maar ook kan gedacht worden aan andere recreatie voorzieningen en/of uitgaansfuncties.

Door de goede ontsluiting en bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de goede ontsluiting van het Raaksgebied wordt voldaan aan het locatiebeleid van de provincie voor grootschalige (recreatieve) voorzieningen. (Zie de Beleidsnota van GS d.d. 26 april 2005, "Een goede plek voor ieder bedrijf; naar een nieuw locatiebeleid in Noord-Holland", blz. 7 en 15).

Horeca

Rond het nieuwe plein is plaats voor een aantal horecafuncties. Ook hierover zal de Branche Advies Commissie zich buigen en met een indicatief voorstel komen. Daarbij zal worden gestreefd naar een aanvulling op de bestaande horeca, zoals deze onder meer aan de Gedempte Oude Gracht is gevestigd. Voorts zullen de nieuwe horecavestigingen een bindende en ondersteunende functie vervullen voor het winkelen, dat overwegend overdag plaatsvindt, en het uitgaan dat overwegend 's avonds plaatsvindt.

Een ander aspect van horeca betreft de horeca-achtige activiteiten binnen de detailhandel. Sinds een aantal jaren is er een trend ontstaan om in winkels aan bezoekers in beperkte mate dranken en spijzen aan te bieden voor consumptie ter plaatse, dit ter ondersteuning van de winkelfunctie. Haarlem wil, als winkelstad, aan deze groeiende behoefte tegemoetkomen, zonder daarbij voorbij te gaan aan de belangen van de reguliere horecaondernemers. Probleem hierbij is de afbakening van de horecafunctie en de detailhandelfunctie. Ten behoeve van een goede handhaving zijn daarom in de planvoorschriften criteria opgenomen waaronder horeca-achtige activiteiten in een winkel zijn toegestaan. Loketverkoop, d.w.z. verkoop vanuit de (voor)gevel van een pand aan het langslopende publiek van dranken of spijzen voor onmiddellijke consumptie, is niet toegestaan.

In de voormalige Jacobskerk (Wijnkerk) zal Jopen B.V. , de brouwer van het bekende Haarlemse Jopen Bier, een grand café beginnen. Daar zal ook op kleine schaal bier gebrouwen worden en zullen er rondleidingen aan publiek worden gegeven.

Maatschappelijke doeleinden

Tenslotte voorziet het plan tevens in de nodige maatschappelijke voorzieningen, zoals een school, crèche (kinderdagopvang), buurthuis of medische voorzieningen. De maatschappelijke voorzieningen zijn voorzien in de begane grond van blok V (De Veste) en zijn goed te combineren met de bovengelegen woningen. De aangrenzende tuinen mogen tevens gebruikt worden voor buitenruimten en speelvoorzieningen ten behoeve van de maatschappelijke doeleinden op de begane grond.

2.6 Verkeer en Vervoer

De Vestestraat komt in zijn bestaande vorm te vervallen. In plaats daarvan wordt de Zuiderstraat recht doorgetrokken naar de Zijlvest. Het Raaksgebied zal een autoluwe inrichting krijgen. In navolging van Haarlem Centrum Autoluw zullen zowel De Raaks als de Gedempte Oude Gracht een éénrichtingsstraat worden met een vrije busbaan in tegenovergestelde richting.

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 verlenging van de Zuiderstraat naar de Zijlvest zullen in beperkte mate voor autoverkeer worden opengesteld door het instellen van venstertijden. Om een autoluwe binnenstad goed te kunnen ontsluiten zijn er voldoende parkeerplaatsen nodig in onder andere parkeergarages nabij de ontsluitingswegen. In het plangebied is dan ook een openbare ondergrondse parkeergarage opgenomen van 1000 parkeerplaatsen, waarmee ruimschoots tegemoet wordt gekomen aan de parkeerbehoefte. Met deze grootschalige ondergrondse parkeergarage wordt bovendien voldaan aan het gemeentelijk beleid en de parkeernorm, zoals neergelegd in o.a. de nota Parkeren in Balans, Ontwikkelingsplan Haarlem (OPH) en het Haarlems Verkeers- en Vervoerplan (HVVP).

Aan de Zijlvest is zowel de in- en uitgang van de parkeergarage voorzien, zodat de parkeergarage enkel bereikbaar is via de Raaksbruggen en Zijlvest/Wilhelminastraat (dit ook vanwege de invoering van het éénrichtingverkeer op de Gedempte Oude Gracht en de Raaks). De voetgangersingang van de openbare parkeergarage bevindt zich op het centrale winkelplein en is als zodanig op de plankaart aangeduid. 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.

Het huidige met VRI geregelde kruispunt Raaksbruggen is al jarenlang een knelpunt van Haarlem. In directe relatie met deze planvorming is integraal het voornemen om de verkeerssituatie op en nabij de Raaksbruggen zodanig aan te passen dat de mogelijkheid tot realisatie van een rotonde op dit bruggencomplex in de komende jaren zal worden gerealiseerd. De aanleg van de rotonde zal de doorstroming van het autoverkeer op dit punt bevorderen en dit heeft een positief effect voor zowel het openbaar vervoer als voor langzaam verkeer. De nieuw aan te leggen parkeergarage wordt op deze manier ook goed via de Zijlvest/Wilhelminastraat ontsloten.

Ook het openbaar vervoer (bus) zal bijdragen aan een goede ontsluiting van het plangebied. De haltes bevinden zich op de Wilhelminastraat en de Gedempte Oude Gracht. Tevens bevat de Gedempte Oude Gracht een Zuidtangenthalte. De Zuidtangent is een hoogwaardig openbaar vervoer verbinding en rijdt tussen Haarlem station en Amsterdam Bijlmer via Schiphol. In het Structuurplan Haarlem 2020 wordt de relatie tussen een dergelijke halte en het ruimtegebruik kenbaar gemaakt. Rondom de haltes ontstaan mogelijkheden voor de ontwikkeling van concentratiepunten met diverse stedelijke functies in gemengde vorm. Functiemenging leidt ook tot intensievere verkeersstromen. De knooppunten leveren door hun locatie en functie een belangrijke bijdrage aan de bereikbaarheid en vitaliteit van de stad. Andersom creëert verdichting bij knooppunten een hogere vervoerswaarde, dus potentie voor haltes. Daarnaast is het treinstation in redelijke nabijheid van het plangebied gelegen (zowel op fiets- als loopafstand). Veel bussen die het plangebied ontsluiten rijden van en naar het treinstation.

De fiets neemt in het Haarlemse verkeersbeleid een belangrijke plaats in, zo vermeldt het HVVP. Het plangebied maakt deel uit van het fietsennetwerk en bevat geen van de in de HVVP geformuleerde knelpunten. In combinatie met de openbare parkeergarage zal een openbare fietsenstalling worden gerealiseerd. Daarnaast worden er stallingsvoorzieningen voor fietsen (ca. 750 plaatsen) verspreid over het gebied geplaatst.

Voetgangers kunnen zich over het algemeen goed redden door de fijnmazige structuur van de stad. Enkele straten zijn op bepaalde tijden afgesloten voor het gemotoriseerd verkeer. Het centrale winkelplein, de centrale winkelstraat door het plangebied en de beide hofjes in het gebied zijn alleen toegankelijk voor voetgangers. Hierdoor ondervindt het (winkelend) publiek ook geen hinder van fietsers en andersom.

2.7 Natuur

De natuurwetgeving in Nederland richt zich enerzijds op soortenbescherming en anderzijds op gebiedsbescherming. In de Natuurbeschermingswet van 1998 -zijn zogenaamde Natura 2000-gebieden aangewezen. Dit zijn gebieden die op Europees niveau een netwerk van te beschermen natuurgebieden vormen. De Natura 2000-gebieden in Nederland komen overeen met de aangewezen gebieden op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn.

De soortenbescherming in Nederland is wettelijk geregeld in de Flora- en Faunawet. Het doel van deze wet is het beschermen van alle in het wild voorkomende plant- en diersoorten en hun leefgebieden. In de Flora en Faunawet is het soortenbeschermingsdeel van de Habitat- en Vogelrichtlijn geïmplementeerd. In bovengenoemde wet is bepaald dat activiteiten met een schadelijk effect op met name genoemde beschermde soorten en vrijwel alle in het wild levende vogels in principe verboden zijn. Onder voorwaarden is echter een ontheffing of een vrijstelling mogelijk. De minister is formeel bevoegd om deze ontheffing of vrijstelling te verlenen. De Flora- en Faunawet is op het gebied van soortenbescherming passief, in die zin dat verslechtering van natuurwaarden wordt voorkomen. Actieve soortenbescherming geschiedt in Nederland door het opstellen van soortenbeschermingsplannen. De zogenaamde Rode Lijsten geven geen speciale beschermde status. Zij geven wel aan, welke soorten nadelig zijn beïnvloed en dus in het kader van de algemene zorgplicht extra aandacht verdienen.

Gebiedsbescherming

In het kader van de natuurtoets is nagegaan of het bestemmingsplangebied binnen een speciale beschermingszone valt. Op basis van gegevens van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplangebied geen deel uitmaakt van de Natura-2000 gebieden en evenmin ligt in de nabijheid van zo'n gebied. De activiteiten in het plangebied hebben daarom geen significante gevolgen voor deze gebieden.

Soortenbescherming

Aan de hand van diverse bronnen is onderzoek verricht naar de in het plangebied mogelijk aanwezige beschermde flora en fauna. Geraadpleegd is de brochure van de provincie Noord-Holland "Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord-Holland" en het Natuurloket.

De gegevens van het Natuurloket wijzen uit dat binnen het kilometerhok 103, 488 (zie bijlage), waar het bestemmingsplangebied onder valt, er weinig beschermde soorten voorkomen. Bij ruimtelijke ingrepen zal aan de hand van veldonderzoek nader geïnventariseerd moeten worden of op de precieze lokatie van de ruimtelijke ingreep en zijn directe omgeving deze soorten inderdaad aangetroffen worden. Mocht dat het geval zijn dan is de initiatiefnemer van een ruimtelijke ingreep, van een beheersmaatregel, van een evenement of van een verbouwactiviteit verplicht ontheffing aan te vragen van de verboden, in de wet genoemd. In een aantal gevallen is vrijstelling mogelijk van het aanvragen van de ontheffing, zie brochure 'Buiten aan het werk' van ministerie LNV.

Daarnaast heeft de initiatiefnemer van een ruimtelijke ingreep, van een beheersmaatregel, van een evenement of van een verbouwactiviteit de zogenaamde zorgplicht op basis van de Flora- en faunawet. Die zorgplicht houdt ondermeer in dat "een ieder die weet of redelijkerwijs kan

vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is (...) alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

Veldonderzoek

In het genoemde bestemmingsplangebied is in 2006 en 2007 door de stadsecoloog van de gemeente Haarlem gezocht naar wettelijk beschermde, ontheffingsplichtige soorten. Zij zijn niet waargenomen bij herhaalde bezoeken overdag, in de avondschemering en bij zonsopgang. Op dit moment zijn de wettelijk beschermde soorten dus niet aantoonbaar aanwezig. Het gebied is potentieel geschikt voor gierzwaluw, gewone dwergvleermuis en soorten op oude muren. Het is mogelijk dat deze soorten in de komende jaren wel aanwezig zijn. Daarom zal bij eventuele toekomstige projecten in het gebied opnieuw moeten worden gecontroleerd, of genoemde soorten op dat moment wel aanwezig zijn. Dat zou met name kunnen als gevolg van een afname van verstorende invloeden van bouwactiviteiten of bij blijvende afname van verkeersdrukke.

2.8 Waterparagraaf

2.8.1 Integraal waterbeheer

De gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben gezamenlijk een Integraal Waterplan Haarlem (IWP) opgesteld. Doel van het IWP is het ontwikkelen en behouden van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. Het IWP functioneert als strategisch kader voor gerelateerde beleidsvelden zoals het grondwater-, afvalwater-, en baggerbeleid. Het IWP anticipeert op een toenemende vernatting als gevolg van de verwachte klimaatsverandering, verdergaande bodemdaling en toename van het bebouwd oppervlak. Om de kans op wateroverlast klein te houden, streeft het plan naar een uitbreiding van het bestaande Haarlemse waternetwerk.

Tevens onderschrijft het IWP de noodzaak van baggeren, afkoppelen, saneren en overstorten, het inrichten van natuurvriendelijke oevers, het afkoppelen van schone verharding, en het creëren van extra open water ter compensatie van toegenomen verharding. In het IWP wordt eveneens voorgesteld de Gedempte Raamgracht en gedempte Voldersgracht in de toekomst te openen (streefbeeld 2050). Hiermee wordt beoogd het bergend vermogen en de doorstroming van het boezemstelsel te vergroten alsmede de waterkwaliteit te verbeteren. Het gaat hierbij om een visie, waarin streefbeelden zijn opgenomen. De haalbaarheid van het openen van deze gedempte grachten moet nog nader onderzocht worden. Wel blijft het gebied gevrijwaard van bestemmingen die een toekomstige realisatie van betreffende waterverbinding onmogelijk maken.

2.8.2 Oppervlaktewater

In het plangebied bevindt zich geen open water. Wel bevindt zich in de nabijheid van het plangebied de Leidsevaart en de Raamsingel, die de Leidsevaart met het Spaarne verbindt. Beide grachten behoren tot het boezemstelsel van het hoogheemraadschap Rijnland. Naast een bergende functie heeft het water ook een esthetische en een ecologische functie. Voor het vergroten van de hoeveelheid oppervlaktewater wordt in het IWP de opening van de Gedempte Raamgracht en Gedempte Voldersgracht genoemd.

2.8.3 Grondwater

De grondwaterstanden in Haarlem zijn over het algemeen vrij hoog. Om grondwateroverlast te voorkomen zijn dan ook onder een groot aantal wijken in Haarlem drainagesystemen aangelegd. Deze systemen hebben grote, positieve invloed op het functioneren van het lokale grondwatersysteem.

2.8.4 Waterketen

Het plangebied heeft een gemengd rioolstelsel. Hierin wordt zowel het afvalwater als regenwater verzameld en naar de rioolzuivering gevoerd. Het plangebied leent zich door de relatief kleine omvang niet voor een grootschalige vervanging van het gemengde stelsel door een verbeterd gescheiden stelsel. Wel wordt de nieuwbouw in het Raaksproject zo uitgevoerd, dat in de toekomst moeiteloos op een gescheiden stelsel kan worden overgestapt. Zolang er nog geen gescheiden stelsel is dienen de mogelijkheden voor het afkoppelen van schone verharding goed onderzocht en benut te worden. In dit verband is de gemeente momenteel een afkoppelkansenkaart aan het opstellen voor het gehele gemeentelijk grondgebied. Deze kaart zal ook inzicht verschaffen in de haalbaarheid om binnen het plangebied de schone verharding van het gemengde stelsel los te koppelen. Bij het afkoppelen van verharding zullen tevens maatregelen ter voorkoming van uitloging door bouwmaterialen (met name zink en lood) genomen moeten worden.

Het afkoppelen van hemelwater kan echter niet in een bestemmingsplan verplicht worden gesteld. De meest geëigende plaats om een scheiding tussen afvalwater en hemelwater te regelen is de gemeentelijke bouwverordening. Op dit moment staat de bouwverordening lozing van hemelwater anders dan op de openbare riolering toe, voor zover uitsluitend hemelwater wordt geloosd. Indien aan of in bouwwerken aan te brengen voorzieningen voor de afvoer van hemelwater niet aan een openbaar riool worden aangesloten, geldt onder andere de bepaling dat leidingen voor de afvoer van hemelwater zodanig moeten lozen dat geen verontreiniging kan optreden van water, bodem of lucht. De bouwverordening is bindend bij het toetsen van bouwaanvragen.

2.8.5 Compensatieregeling

Bij een toename van het verhard oppervlak geldt de compensatieregeling. Deze houdt in dat wanneer er sprake is van een toename van het verhard oppervlak er 15% oppervlaktewater van de toename toegevoegd moet worden. In het plangebied vindt (als gevolg van het Raaksproject) geen toename van het verhard oppervlak plaats. Waar nieuwbouw is voorzien, is reeds bestaande bebouwing en/of verharding aanwezig. Bij de Zijlpoort zal een binnentuin worden aangelegd, waardoor het verhard oppervlak zelfs afneemt. Derhalve is aanleg van oppervlaktewater bij wijze van compensatie niet aan de orde.

2.9 Milieuonderzoek

2.9.1 MER

Ten behoeve van het uitwerkingsplan “Raaks” is een Milieu Effect Rapportage opgesteld: MER Raaksgebied Haarlem d.d. 30 oktober 2001 en een aanvullend rapport d.d. 25 maart 2002. Met deze MER rapportages zijn de milieuaspecten volledig in beeld gebracht. Een actualisatie heeft plaatsgevonden op specifieke aspecten zoals luchtkwaliteit en akoestiek. De Zijlpoort is niet MER plichtig en is meegenomen in de reguliere milieu onderzoeken die in het kader van dit bestemmingsplan zijn uitgevoerd.

2.9.2 Bodemkwaliteit

In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart, die in 2006 opnieuw is vastgesteld door de gemeente Haarlem, worden homogene deelgebieden onderscheiden. Per deelgebied is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. Het Raaksgebied (Zijlpoort en Raakspoort) is gelegen in deelgebied 1. In deelgebied 1 zijn gemiddeld zowel in de bovenste halve meter als in de onderliggende grondlaag koper, lood, zink en PAK licht verhoogd aanwezig. Voor grondverzet in deelgebied 1 en voor toepassing van grond uit deelgebied 1 in andere deelgebieden dient op basis van het grondstromenbeleid van de gemeente Haarlem rekening gehouden te worden met een partijkeuring. De verhoogde achtergrondgehalten zijn een gevolg van eeuwenlange menselijke activiteiten in het gebied.

In projectgebied Raakspoort is sprake van ernstige en urgente bodemverontreiniging als gevolg van de gasfabriek die daar in het verleden werkzaam is geweest. Teneinde het plangebied geschikt te maken voor het beoogde gebruik en de beoogde bebouwing is het saneringsplan Raaksterrein opgesteld, dat door het college van B&W op 18 maart 2003 is goedgekeurd en inmiddels onherroepelijk is geworden. Het saneringsplan voorziet in een ingrijpende grond- en grondwatersanering van vrijwel het gehele Raaksgebied. Met de uitvoering van de sanering, die nagenoeg is voltooid, zullen er geen beletselen meer zijn voor de uitvoering van de bouwplannen en voor de ingebruikneming van de gebouwen en het openbare gebied. Zorgvuldigheidshalve zal aan te verlenen bouwvergunningen de voorwaarde worden verbonden dat pas met de bouw mag worden gestart nadat de bodemsanering heeft plaatsgevonden en een evaluatierapport is aangeleverd en beoordeeld.

2.9.3 Geluidhinder

Voor de algemene uitgangspunten betreffende geluidhinder ten gevolge van wegverkeerslawaai (Wgh) 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 de Raakspoort sprake is van een beperkte geluidstoename. Aan de kant van de Gedempte Oude Gracht verandert er echter niets. De Zijlpoort bevat geen geluidsgevoelige bestemmingen waardoor hiervoor geen akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

In het kader van het stadsvernieuwingsplan “Oude Stad” is voor de daarvoor in aanmerking komende bouwblokken binnen de Raakspoort ontheffing aangevraagd en verkregen bij Gedeputeerde Staten. Dit besluit van Gedeputeerde Staten, waarbij zij hogere geluidsgrenswaarden hebben 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.

2.9.4 Luchtkwaliteit

In opdracht van de gemeente Haarlem heeft Tauw het Raaksplan, zoals dat maximaal uitvoerbaar is op grond van deze 2^e herziening van het stadsvernieuwingsplan “Oude Stad”, getoetst aan het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Het rapport van Tauw van 21 augustus 2007 is getiteld “Luchtkwaliteitonderzoek Raaks te Haarlem”. De conclusies van het rapport luiden: “Binnen het plangebied Raaks en de omgeving daarvan zijn geen overschrijdingen van de jaargemiddelde plandrempel- en grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂ berekend. De 24-uurs gemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ wordt in geen van de gevallen vaker dan de toegestane 35 overschreden.”

In het plangebied Raaks en in de directe nabijheid daarvan is in de huidige en toekomstige situatie geen sprake van overschrijdingssituaties. “

Aangezien er geen sprake is van een overschrijdingssituatie wordt voldaan aan het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Opgemerkt kan worden dat er een toename van verkeersbewegingen door de ontwikkelingen zal plaatsvinden. Echter doordat de grenswaarde niet wordt overschreden is er geen sprake van een relevante invloed.”

“Het plan Raaks heeft geen relevante invloed op de luchtkwaliteit.”

2.9.5 Duurzaamheid

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

Energie

De benodigde energie voor de aanleg en het gebruik van het Raaksgebied dient zo duurzaam mogelijk te zijn en praktisch uitvoerbaar te zijn. Het gaat daarbij met name om het terugdringen van het gebruik van fossiele brandstoffen en het daarmee reduceren van de CO₂-uitstoot. Het gebruik van milieu-effectieve maatregelen staat daarbij voorop.

Om hieraan uitvoering te geven zijn de volgende maatregelen genomen:

1. Het vermijden van overbodig energiegebruik door waar mogelijk de woningen op de zon te oriënteren.
2. Het gebruik van duurzame energie door het aanbrengen van zonneboilers op de woningen, photo voltaïsche door de opwekking van electriciteit gekoppeld aan het net, en door het plaatsen van een elektrische warmtepomp/gasgestookte warmtepomp.
3. Het efficiënt voorzien in de restvraag door het toepassen van HR-ketels.

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. Hiertoe zal gebruik worden gemaakt van waterbesparende maatregelen zoals waterbesparende douchekoppen en waterbesparende kranen. In het plangebied zal verder onderzoek worden gedaan naar de mogelijkheid van een opvangbassin.

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. Daarnaast worden een aantal variabele maatregelen toegepast (waaronder de maatregelen bekend onder de volgende S-nummers: 008, 019, 031, 036, 051, 055, 056, 063, 116, 177, 195, 225, 237, 239, 248, 252, 257, 261, 265, 267, 269, 278, 296, 300, 339, 366, 369, 430 en 444).

2.9.6 Externe veiligheid

Nabij het Raaksgebied bevindt zich een inrichting die onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) valt, zijnde het LPG tankstation Brinkmann aan de Leidsevaart 10. Het BEVI verplicht gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen de grenswaarde en de richtwaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen. Tegelijkertijd met het BEVI is de REVI – Regeling externe veiligheid inrichtingen – in werking getreden, waarin onder meer veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten zijn opgenomen voor bedrijven met standaardrisico's zoals LPG-tankstations. De afstand vanaf het vulpunt van de LPG-installatie met een doorzet van maximaal 1000m³/jaar, waarbinnen zich geen kwetsbare objecten mogen bevinden om te voldoen aan de grenswaarde respectievelijk de richtwaarde voor het plaatsgebonden risico, bedraagt 35 meter. De in de 2^o herziening stadsvernieuwingsplan "Oude Stad" voorziene kwetsbare bestemmingen bevinden zich op meer dan 35 meter afstand van het vulpunt, zodat de normen voor het plaatsgebonden risico in acht worden genomen. Wel bevindt zich, buiten het raaksgebied, op een afstand van 40 meter van het vulpunt van het tankstation, een reeds bestaand kantoorgebouw van de ING. Overigens zal de LPG-verkoop binnen afzienbare termijn worden gestaakt, zoals hierna zal blijken.

Het BEVI bevat ook regels voor het zogenaamde groepsrisico. Een deel van het raaksgebied ligt, voor wat betreft het groepsrisico, binnen de invloedssfeer van het LPG-station. Op grond van de REVI bedraagt de afstand van het invloedsgedebied voor categoriale inrichtingen, zijnde een LPG-tankstation met een doorzet tot 1500 m³/jaar, 150 meter (in casu is sprake van een doorzet tot 1000m³ per jaar). Door de in deze herziening voorziene bouwplannen, neemt het aantal aanwezige personen binnen het invloedsgedebied toe, hetgeen de overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico doet toenemen. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan dient verantwoording te worden afgelegd over de mogelijke gevolgen die dat besluit kan hebben voor het groepsrisico. Bij die verantwoording moet de gemeente aandacht besteden aan de zelfredzaamheid van de bevolking en aan de mogelijkheden voor hulpverlening bij een ongeval, bijvoorbeeld de bereikbaarheid voor ambulances en brandweer. In het BEVI is daartoe bij wijze van oriëntatiepunt voor gemeenten en provincies een waarde voor het groepsrisico opgenomen. Ter voldoening van de verantwoordingsplicht met betrekking tot het groepsrisico heeft de gemeente Tebodin Consultants & Engineers opdracht gegeven om te berekenen wat de gevolgen van de Raaksplannen zijn voor het groepsrisico en in hoeverre een toename van het groepsrisico te verantwoorden is. De onderzoeksresultaten zijn vastgelegd in een rapport van 15 februari 2006. Uit het rapport blijkt dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico in de huidige situatie reeds wordt overschreden en dat door de nieuwe plannen in het Raaksgebied de overschrijding van het groepsrisico aanzienlijk zal toenemen, hetgeen zeer moeilijk te verantwoorden is.

Het LPG-tankstation is derhalve een knelpunt voor het groepsrisico dat op grond van het Convenant LPG-autogas, dat tussen het Rijk en de LPG-sector is gesloten op 22 juni 2005, staatscourant 2005, nr 128, zo snel mogelijk door de LPG-sector dient te worden opgelost. De gemeente dient er op toe te zien dat de LPG-sector deze verplichting ook nakomt. De gemeente kan verzocht worden medewerking te verlenen aan het verplaatsen van het vulpunt of van het gehele tankstation. De uiterste termijn daarvoor is januari 2010, maar de verwachting is, dat een regeling kan worden getroffen. Geconcludeerd moet dan ook worden dat de wettelijke veiligheidsnormen, zoals neergelegd in het BEVI en de REVI, niets aan de raaksplannen zoals opgenomen in deze 2^e herziening van het stadsvernieuwingsplan “Oude Stad” in de weg staan.

2.9.7 Luchthavenindulingsbesluit

Met ingang van 1 februari 2003 is het zogenoemde Luchthavenindelingbesluit (LIB) van kracht. In het LIB, onderdeel van de gewijzigde Wet Luchtvaart (ofwel de “Schipholwet”), is rond de luchthaven Schiphol een beperkingengebied aangewezen. Hierbinnen gelden regels omtrent beperking van bestemming en gebruik van grond in verband met het externe veiligheidsrisico en de geluidbelasting vanwege het luchthavenverkeer. Daarnaast worden regels gesteld omtrent beperkingen van de maximale hoogte van objecten en van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik. De hoogtebeperkingen zijn opgelegd om ervoor te zorgen dat vliegtuigen op een veilige manier van en naar de luchthaven Schiphol kunnen vliegen. De beperkingen voor de vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik zijn opgelegd om te voorkomen dat zich in de nabijheid van de luchthaven concentraties vogels bevinden, die hinderlijk kunnen zijn voor vliegtuigen. Voor een groot deel van het plangebied gelden hoogtebeperkingen, die variëren van 120 meter tot 145 meter, alsmede beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik. In het plangebied bevinden zich echter geen vogelaantrekkende bestemmingen of vogelaantrekkende gebouwen. Evenmin komen in het plangebied bouwwerken of gebouwen voor, of worden deze mogelijk gemaakt, die de maximale bouwhoogten van 120 tot 145 meter benaderen. Het plan is derhalve niet in strijd met het Luchthavenindelingbesluit.

2.10 **Kabels, leidingen en straalpad**

Een gedeelte van het plangebied, ter hoogte van de Wilhelminastraat en de Zijlvest, is gelegen binnen een straalpad, zo blijkt uit de plankaart van het Streekplan Noord-Holland-Zuid. Straalpaden worden gebruikt voor telecommunicatieverbindingen. In de voor staalverbindingen gereserveerde zones gelden maximaal toegestane bebouwingshoogten. Bouwwerken en andere obstakels in deze zones dienen de toegestane bebouwingshoogten niet te overstijgen met het oog op het ongestoord laten verlopen van de verbindingen. In het plangebied zijn geen bouwwerken of gebouwen aanwezig of toegestaan, die de in verband met het straalpad toegestane bouwhoogten benaderen.

3. Wijzigingen ten opzichte van Stadsvernieuwingsplan “Oude Stad”, 1^e herziening

In dit hoofdstuk wordt weergegeven welke wijzigingen deze 2^e herziening bevat ten opzichte van het Stadsvernieuwingsplan “Oude Stad” en de 1^e herziening daarvan. Een aantal van onderstaande wijzigingen vloeit voort uit de reparatieverplichting ex artikel 30 WRO als gevolg van de gedeeltelijke onthouding van goedkeuring door Gedeputeerde Staten, zoals hiervoor omschreven. Een aantal andere wijzigingen is ingegeven door een op basis van de praktijk gewijzigd planologisch inzicht. Tenslotte wordt voor het Raaksgebied per bouwblok in een nieuwe, rechtstreekse bestemming voorzien en is het raaksgebied uitgebreid met het huidige postkantoor/toekomstige stadskantoor (Zijlpoort).

3.1 Erfbepalingen

3.1.1 Bestemming “Erf (E)” – bestaande bebouwing

Gedeputeerde Staten hebben aan artikel 73 van de planvoorschriften behorende bij de bestemming “Erf (E)” van het stadsvernieuwingsplan “Oude Stad” goedkeuring onthouden. Dit was naar aanleiding van een bedenking waarin werd geopperd dat ten onrechte een deel van de bestaande erfbebouwing in het plan werd wegbestemd. De bestaande erfbebouwing, die de in artikel 73 voorgeschreven maatvoering overschrijdt, was reeds gerealiseerd ten tijde van de vaststelling van het plan. Gedeputeerde Staten hebben naar aanleiding van deze bedenking als volgt overwogen:

De gemeente wil een eenduidige regeling voor de bestemmingen binnen het plangebied, waaronder de bestemming “Erven” in artikel 73. Op zich kunnen wij instemmen met de wens van de gemeente Haarlem om eenheid in bebouwingsvoorschriften aan te brengen. Op deze wijze wordt echter onvoldoende rekening gehouden met bestaande rechten en belangen. Immers, door het geven van een eenduidige bestemmingsregeling wordt geen rekening gehouden met bestaande, qua maatvoering afwijkende erfbebouwing. Ons is niet gebleken dat het gemeentebestuur ter zake een actief handhavingsbeleid voert noch door verwerving van opstallen nakoming van de voorschriften nastreeft. Wij onthouden dan ook goedkeuring aan artikel 73 van de voorschriften. Naar ons oordeel kan de gemeente deze omissie herstellen door aan artikel 73 een (sub)lid op te nemen waaruit blijkt dat de betreffende maten de gewenste eindbestemming betreffen maar dat bestaande erfbebouwing die qua maatvoering afwijkt van de bepalingen wordt gedoogd. Bij her-/nieuwbouw op het erf geldt dan de maatvoering van artikel 73.

Juridische weergave

Aan artikel 73 van de planvoorschriften van de bestemming “Erf” (E) wordt een nieuw lid 3, sub h toegevoegd. Daarin wordt bepaald dat bestaande bebouwing, die reeds bestaat ten tijde van het terinzage leggen van het ontwerpplan en waarvan de maatvoering in strijd is met de planvoorschriften, is toegestaan. Echter, in geval van sloop en/of nieuwbouw van deze bebouwing gaan alsnog de bebouwingsvoorschriften van artikel 73 gelden.

3.1.2 Bestemming “Erf (E)” – Buitentrappen/trapportalen

In het stadsvernieuwingsplan “Oude Stad” is als beleid vastgelegd om het wonen boven winkels te stimuleren. In het stadsvernieuwingsplan “Oude Stad” is hierover het volgende vermeld:

Een stadshart waarin niet wordt gewoond leeft niet. Aanvullend op de belangrijke centrumfuncties moet er ruimte zijn om te wonen. Een en ander betekent dat buiten de kernwinkelstraten, die herkenbaar zijn door de aangesloten fronten van publieksaantrekkende functies, de woonfunctie een hoge prioriteit wordt toegekend. In de kernwinkelstraten is wonen een ondergeschikte functie, maar wel van belang in het kader van sociale veiligheid en

levendigheid van de straten en pleinen na winkelsluitingstijd. In deze straten zal het wonen op verdiepingen zoveel mogelijk worden gestimuleerd. De centrumfunctie mag echter niet in de verdrukking komen.

In de nevenwinkelstraten en toeleidingsroutes naar het kernwinkelgebied past ook wonen. Op de verdieping is wonen de meest gewenste invulling en op de begane grond inpasbaar.

Bij de uitvoering van het beleid “wonen boven winkels” is in de praktijk gebleken dat veel bovenwoningen niet apart zijn ontsloten. Om deze ontsluitingen te realiseren, is het noodzakelijk om voorzieningen te realiseren voor de ontsluiting. Hierbij kan gedacht worden aan trappen en trappenhuizen. In veel gevallen vindt ontsluiting van bovenwoningen plaats aan de achterzijde van bebouwing. In het stadsvernieuwingsplan “Oude Stad” worden de ontsluitingen vaak gerealiseerd op de bestemming “Erf (E)”. In de planvoorschriften is echter geen afdoende bepaling opgenomen om de nodige voorzieningen voor de ontsluiting van bovenwoningen te realiseren. Deze 2^e partiële herziening biedt de gelegenheid om de planvoorschriften op dit punt aan te passen.

Juridische weergave

Ten behoeve van voorzieningen om ontsluiting van bovenwoningen mogelijk te maken, zal in de planvoorschriften (artikel 73) een vrijstelling als bedoeld in artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (binnenplanse vrijstelling) worden opgenomen. Op deze manier zal er steeds een belangenafweging moeten plaatsvinden, waarbij stedenbouwkundige belangen, maar ook privaatrechtelijke belangen als privacy betrokken dienen te worden. Aan artikel 73 wordt een nieuw lid 4, sub a, onder 3 en 4 toegevoegd, waarin wordt bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn vrijstelling te verlenen voor het realiseren van een buitentrap/vluchtweg (sub a onder 3) en een trapportaal (sub a onder 4).

3.2 Koningsstraat 54

In het stadsvernieuwingsplan “Oude Stad” heeft het pand Koningsstraat 54 de bestemming “Centrumvoorzieningen b (Cb)” gekregen. Tijdens de hoorzitting bij Gedeputeerde Staten tegen het vastgestelde stadsvernieuwingsplan “Oude Stad” is door een reclamant aangegeven dat het pand Koningsstraat 54 reeds lang een horecabestemming heeft. Het pand stond echter op het moment van goedkeuring van het stadsvernieuwingsplan leeg. Er was destijds een potentiële koper voor het pand die het gebruik als horecagelegenheid wilde voortzetten. Binnen het stadsvernieuwingsplan “Oude Stad” is een aparte regeling opgenomen voor horeca. De panden waarin horeca werd uitgeoefend zijn destijds geïnventariseerd en als zodanig op de plankaart aangegeven. Koningsstraat 54 is destijds niet als horeca op de plankaart aangeduid, waardoor ter plaatse geen horeca is toegestaan. Gedeputeerde Staten zijn van oordeel dat de reclamant een aanzienlijk belang heeft bij de handhaving van de horeca-aanduiding op het pand Koningsstraat 54. Tijdens de betreffende hoorzitting is gebleken dat er inderdaad een serieuze gegadigde was voor een horeca-gelegenheid in het pand, zodat een horeca-aanduiding gerechtvaardigd was (en is).

Juridische weergave

In deze 2^e partiële herziening is aan het perceel Koningsstraat 54 op plankaart 1 een horeca-aanduiding gegeven, zodat horeca op de begane grond en de 1^e verdieping van dit pand is toegestaan.

3.3 Krocht 1

Het voormalig schoolgebouw aan de Krocht 1, ooit in gebruik als “HBS voor meisjes”, ligt op de hoek van De Krocht en de Lange Margarethastraat en achter het hofje van Van Oirschot. Het pand wordt verbouwd tot appartementen. Het pand heeft echter in het stadsvernieuwingsplan “Oude Stad” de bestemming “Maatschappelijke doeleinden (M)” gekregen. Het realiseren van appartementen is strijdig met deze bestemming. Inmiddels is

voor het bouwplan een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO doorlopen en is de bouwvergunning verleend. Deze 2^e herziening beoogd het voorgenomen gebruik van het pand als zodanig (positief) te bestemmen door daaraan de bestemming “Gemengde Doeleinden”(G) te geven. Ingevolge artikel 66 van de planvoorschriften is de begane grond uitsluitend bestemd voor winkels en/of ambachtelijke bedrijven, dienstverlening en wonen. Op de verdiepingen is uitsluitend wonen toegestaan. Besloten is om aan de begane grond van het pand ruimere gebruiksmogelijkheden toe te kennen dan enkel wonen, zodat het pand goed kan inspelen op de dynamische ontwikkelingen van de binnenstad.

Juridische weergave

In deze 2^e partiële herziening is aan het perceel Krocht 1 op plankaart 2 de bestemming “Gemengde Doeleinden (G)” gegeven.

3.4 Zoetestraat 2

Ter zake van het perceel Zoetestraat 2 hebben B&W in 2003 bouwvergunning verleend voor het realiseren van een moskee. De ingediende bouwaanvraag was in overeenstemming met het stadsvernieuwingsplan “Oude Stad” met uitzondering van de bijbehorende minaret. Besloten is de minaret uit het bouwplan te schrappen, zodat de bouwvergunning verleend kon worden. Echter, het is nog steeds gewenst om de minaret te realiseren. De minaret zal worden gesitueerd op de hoek van het pand aan de Zoetestraat en de Ursulastraat. Door deze situering komt de minaret mooi in de zichtlijnen vanaf de Krocht en Lange Margarethastraat. De minaret is door de hoogte (inclusief ornament van 4,40 meter) van 17,80 meter niet opvallend in de omgeving waar bouwhoogten van 13 meter zijn toegestaan. In de binnenstad komt bovendien regelmatig een hoogteaccent op de hoeken van de straten voor. De minaret zal een positieve uitstraling voor de omgeving hebben en completeert het pand met deze functie. Immers, een minaret is een onmiskenbaar onderdeel van een moskee.

Juridische weergave

In deze 2^e herziening heeft het desbetreffende gedeelte van het perceel Zoetestraat 2 op plankaart 3 een nieuwe bouwhoogte van 18 meter gekregen, zodat daarbinnen een minaret is toegestaan.

3.5 Frankestraat 53

Het pand aan de Frankestraat 53 is al geruime tijd in gebruik als woning. Voorheen was het pand gesplitst in een boven- en benedenwoning. Het pand is enige tijd geleden samengevoegd tot één woning. Het pand heeft in het stadsvernieuwingsplan “Oude Stad” de bestemming “Centrumvoorzieningen a” (Ca) gekregen. Binnen deze bestemming is alleen wonen op de bovenste verdieping mogelijk. Wonen op de begane grond is niet toegestaan. De meeste panden in de Frankestraat hebben de bestemming “Gemengde Doeleinden” (G). Binnen deze bestemming is ook op de begane grond wonen toegestaan. Het pand Frankestraat 53 zal in deze herziening de bestemming “Gemengde Doeleinden (G)” krijgen.

Juridische weergave

In deze 2^e herziening is aan het perceel Frankestraat 53 op plankaart 4 de bestemming “Gemengde Doeleinden (G)” gegeven.

3.6 Kinderhuisvest 21 t/m 29

De percelen Kinderhuisvest 21 tot en met 29 hebben in het stadsvernieuwingsplan “Oude Stad” de bestemming “Gemengde doeleinden” gekregen. Daarnaast is bepaald dat de bijbehorende erven voor 50 % met een maximum van 40 m² mogen worden bebouwd. Gebleken is echter dat een deel van de gronden ten onrechte als erf betiteld is. De reeds van oudsher aanwezige hoofdbebouwing zal dan ook als zodanig worden bestemd.

Juridische weergave

In deze 2^e herziening is aan de desbetreffende gedeelten van de percelen Kinderhuisvest 21 tot en met 29, op plankaart 5, de bestemming “Gemengde Doeleinden (G)” gegeven.

3.7 Algemene Bebouwingsvoorschriften

Artikel 7 van de voorschriften van het stadsvernieuwingsplan “Oude Stad” bevatten de algemene bebouwingsvoorschriften voor het plan. In artikel 7, lid 4.1 zijn binnenplanse vrijstellingen opgenomen van de algemene bebouwingsvoorschriften. In artikel 7, lid 4.1 onder c is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn vrijstelling te verlenen van de bepaling dat gebouwen moeten worden afgedekt met een kap (artikel 7, lid 1.1 onder g) ten behoeve van een platte afdekking, met dien verstande dat in dat geval de hoogte van de *woning* niet meer mag bedragen dan de op de plankaart aangegeven goothoogte. In deze vrijstellingsbepaling is per abuis de term *woning* gebruikt. Deze vrijstelling is echter bedoeld voor gebouwen in het algemeen, niet gekoppeld aan het gebruik. In deze herziening zal het hersteld worden door de term *woning* te vervangen door de term *gebouw*, zodat de betreffende vrijstelling voor elk gebouw binnen het plangebied verleend kan worden.

Juridische weergave

In deze 2^e partiële herziening wordt het bepaalde in artikel 7, lid 4.1 onder c van de planvoorschriften gewijzigd door het begrip “woning” te veranderen in “gebouw”.

3.8 Raaksgebied

Deze 2^e herziening voorziet in het Raaksgebied in dezelfde functies als het eerdere uitwerkingsplan “Raaks” en het stadsvernieuwingsplan “Oude Stad, 1^e herziening”, zij het in iets ruimere mate, mede gezien de toevoeging van de Zijlpoort: max. 12.500 m² b.v.o. detailhandel, max. 26.000 m² b.v.o. kantoren, max. 7.000 m² b.v.o. recreatieve doeleinden, max. 4.800 m² b.v.o. horeca, max. 1100 m² b.v.o. maatschappelijke doeleinden, ruim 200 woningen en 2 ondergrondse parkeergarages met max. 1000 en max. 200 parkeerplaatsen. Wel worden de verschillende functies nauwkeurig per bouwblok weergegeven, veelal nog verder uitgesplitst naar begane grond en verdiepingen. Voorts voorziet het plan in de mogelijkheid om een gedeelte van de detailhandel en van de recreatieve voorzieningen ondergronds te realiseren.

Juridische weergave

In deze herziening is het Raaksgebied weergegeven op plankaart 6a en b waarop de (nieuwe) bestemmingen – Centrumvoorzieningen Raaks (Cr), Ondergrondse Parkeervoorzieningen (OP), Ondergrondse Detailhandel (OD), Ondergrondse Recreatieve voorzieningen (OR) - en de verschillende bouwblokken zijn aangeduid. Aan de planvoorschriften is een nieuw artikel 10 ten behoeve van de bestemming “Centrumvoorzieningen Raaks (Cr)” toegevoegd, waarin per bouwblok de gebruiksfuncties en de bebouwingsvoorschriften zijn neergelegd. Voorts is een nieuw artikel 71 ten behoeve van de bestemming “Ondergrondse Parkeervoorzieningen (OP)” een nieuw artikel 71a ten behoeve van de bestemming “Ondergrondse Detailhandel (OD)” en een nieuw artikel 71b ten behoeve van de bestemming “Ondergrondse Recreatieve voorzieningen” aan de planvoorschriften toegevoegd. Tenslotte zijn de planvoorschriften op een aantal andere punten aangepast, zoals artikel 74, waardoor het middels een aanduiding op de plankaart is toegestaan de tuinbestemming aan de Vestestraat tevens te gebruiken voor buitenruimte en speelvoorzieningen ten behoeve van maatschappelijke doeleinden, zoals een crèche of kinderdagverblijf.

3.9 Milieuzonering

In deze 2^e herziening is de milieuzonering zoals deze in 2002 is vastgesteld, van toepassing verklaard (zie bijlage 1). Daarmee vervalt de verouderde milieuzonering uit 1986 zoals deze in het bestemmingsplan Oude Stad gehanteerd werd. Volgens het beleid uit de nota Milieuzonering worden in stedelijke centra (historische binnenstad en moderne stadswinkelcentra) in principe bedrijven tot en met categorie 3 toegestaan. Iedere situatie moet daarbij echter op zijn specifieke omstandigheden beoordeeld worden. Vandaar is voor het gebied per straat bekeken of afgeweken diende te worden van de standaard zonering. Daar waar dit van toepassing is staat dit in art. 4 van de voorschriften aangegeven. Activiteiten die wat betreft praktische uitwerking niet bezwaarlijk zijn, maar volgens de zoneringslijst in categorie 4 vallen kunnen door middel van een binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid toegestaan worden. Daarbij moet wel aangetoond worden dat de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten gelijkgesteld kunnen worden met een categorie 3 bedrijf en dus voor de omgeving geen zwaardere belasting opleveren dan categorie 3 bedrijven.

3.10 Verruiming binnen de bestemming Verkeersdoeleinden

In het Stadsvernieuwingsplan Oude Stad is abusievelijk niet opgenomen dat binnen de bestemming “Verkeersdoeleinden”(artikel 70) naast groenvoorzieningen ook “water” is toegestaan. Dit wordt in deze 2^e partiële herziening dan ook hersteld. Daarnaast is opgenomen dat daar waar op de plankaart een arcering is weergegeven “ondergrondse voorzieningen t.b.v. telecommunicatie toegestaan is. Dit is noodzakelijk vanwege de aanwezigheid van een KPN telefooncentrale nabij de Zijlpoort.

3.11 Verruiming binnen de bestemming Water

In het Stadsvernieuwingsplan “Oude Stad” is abusievelijk niet opgenomen dat binnen de bestemming “Water”(artikel 72) bruggen zijn toegestaan. Dit wordt in deze 2^e partiële herziening dan ook hersteld.

4. OVERLEG EN UITVOERBAARHEID

4.1 Procedure

Het plan betreft een partiële herziening van het stadsvernieuwingsplan “Oude Stad”. Ingevolge artikel 2, lid 2 onder a van de inspraakverordening van de gemeente Haarlem wordt geen inspraak verleend ten aanzien van een ondergeschikte herziening van een eerder vastgesteld besluit. Er zal dan ook geen inspraakprocedure worden doorlopen als bedoeld in de inspraakverordening. Wel zal de normale bestemmingsplanprocedure ex artikel 23 WRO moeten worden doorlopen.

Deze wettelijke procedure houdt in dat het stadsvernieuwingsplan “Oude Stad, 2^e partiële herziening” voor 6 weken in ontwerp ter visie wordt gelegd. Binnen die periode kunnen schriftelijk zienswijzen tegen het ontwerp worden ingediend bij de gemeenteraad. Tevens is de mogelijkheid om binnen deze termijn mondeling zienswijzen kenbaar te maken. Hiervoor dient een afspraak gemaakt te worden met het loket “Bouwen, Wonen en Leefomgeving” (BWL).

Degene die zienswijzen hebben ingediend worden in de gelegenheid gesteld om die nader toe te lichten aan de raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling.

4.2 Wettelijk vooroverleg ex artikel 10 Bro.

In het kader van het wettelijk vooroverleg zoals bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening wordt het Stadsvernieuwingsplan “Oude Stad, 2^e partiële herziening” om advies toegezonden aan de volgende instanties:

- Provincie Noord Holland, Houtplein 33, Postbus 3007, 2001 DA Haarlem
- Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM), Postbus 1001, 3700 BA Zeist
- VROM-inspectie regio Noord-West, Kennemerplein 6-8, postbus 1006, 2001 BA Haarlem

In een (pré)advies heeft de RACM aangegeven zich over het algemeen te kunnen vinden in de herziening van het bestemmingsplan Oude Stad. Er zijn op specifieke punten wat kanttekeningen geplaatst, waarmee zoveel mogelijk rekening is gehouden bij de totstandkoming van het ontwerp van deze 2^e partiële herziening.

4.3 Economische uitvoerbaarheid

Het Raaksproject beslaat voornamelijk vernieuwing van het gebied van de drie voormalige scholen (HBS-A, HBS-B en de Mulo), de voormalige (bovengrondse) parkeergarage en de omgeving van Schous. Het Raaksplan voorziet in een openbare (ondergrondse) parkeergarage, een (ondergrondse) bewonersparkeergarage, meer dan 200 woningen, winkels, een bioscoop, kantoorruimte (inclusief het nieuwe stadskantoor) en horeca. De behoefte aan deze functies volgt uit onderzoeken naar de behoefte aan dergelijke functies.

De openbare parkeergarage vervangt de voormalige 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 marktpraak. 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 onderscheid. 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 voormalige scholen en 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 zonodig een bijdrage uit het parkeerfonds.

De (investerings)kosten voor de ontwikkelaar (MAB B.V.) 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. Een deel van de woningen is reeds verkocht. Een deel van de commerciële functies is reeds verhuurd.

Voor de gemeentelijke kantoorhuisvesting op de locaties Raakspoort en Zijlpoort heeft de gemeenteraad op 8 februari 2007, ten behoeve van de aankoop en inrichting van beide panden een krediet van 72 miljoen beschikbaar gesteld. In de gemeenteraad van 24 mei 2007 is aanvullend hierop, voor nader te treffen duurzaamheidsmaatregelen voor beide panden door de gemeenteraad een krediet van € 1.893.000 beschikbaar gesteld. Met deze raadsbesluiten is, in financiële zin, de realisatie van beide kantoorpanden gewaarborgd.

De gemeente en MAB hebben zich middels een realisatieovereenkomst gebonden aan de realisatie van het Raaksproject en hebben deze inmiddels ook ter hand genomen. De realisatie van het project bevindt zich reeds in een vergevorderd stadium.

Door genoemde financiële dekkingsmogelijkheden en vanwege de behoefte c.q. marktpraak ter zake van de verschillende functies staat wel vast dat het gehele Raaksplan economisch uitvoerbaar is.

Raadsstuk (in te vullen door griffie)
B&W datum (in te vullen door griffie)
Hoofdafdeling/afdeling STZ/Ruimtelijke Plannen
Registratienummer 2008/

Onderwerp: Vaststelling Stadsvernieuwingsplan Oude Stad 2^e partiële herziening

1 Inhoud van het voorstel

Voorgesteld wordt om het Stadsvernieuwingsplan “Oude Stad 2^e partiële herziening” vast te stellen.

2 Aanleiding + fase van besluitvorming

In 2000 heeft u het Stadsvernieuwingsplan “Oude Stad” vastgesteld. Gedeputeerde Staten hebben het plan, met uitzondering van een aantal onderdelen, goedgekeurd. Deze 2^e partiële herziening “Oude Stad” repareert o.a. de onderdelen waaraan goedkeuring is onthouden, zoals de erfbepalingen. Daarnaast is deze herziening aangegrepen om een aantal ondergeschikte toevoegingen, (functie)wijzigingen en een bouwplan mogelijk te maken.

In het Stadsvernieuwingsplan “Oude Stad” is een uitwerkingsplicht opgenomen t.b.v. het Raaksgebied. In 2003 heeft u het uitwerkingsplan Raaks vastgesteld, waarna de provincie goedkeuring aan het plan heeft gegeven. Tegen de verleende goedkeuring is beroep ingesteld bij de Raad van State. Bij uitspraak van 19 januari 2005 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak de beroepen gedeeltelijk gegrond verklaard en aan een aantal onderdelen van het uitwerkingsplan goedkeuring onthouden.

Inmiddels zijn de plannen rondom het Raaksgebied zover uitgekristalliseerd dat er voor gekozen is om deze plannen positief te bestemmen in deze 2^e partiële herziening “Oude Stad”.

Er heeft in het verleden overigens al een 1^e partiële herziening plaatsgevonden, waarbij het aantal m² detailhandel binnen het uitwerkingsplan Raaks is verhoogd.

Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

3 Samenvatting voor commissie en/of raad

De 2^e partiële herziening Stadsvernieuwingsplan “Oude Stad” heeft tot doel het herstellen van de van goedkeuring onthouden onderdelen, het mogelijk maken van enkele ondergeschikte toevoegingen, (functie)wijzigingen en het mogelijk maken van een bouwplan en de ontwikkelingen rondom het Raaks gebied positief bestemmen.

Met deze herziening zal artikel 73 Erf (E) weer juridisch bindend worden. Tevens heeft het perceel Koningstraat 54 op de plankaart een aanduiding gekregen, zodat de begane grond en de 1^e verdieping voor horeca gebruikt kunnen worden.

In de herstellende erfbepalingen (artikel 73) is een tweetal extra vrijstellingen opgenomen om toegangsvoorzieningen/vluchtwegen mogelijk te maken voor bovenwoningen om zo met name het beleid “wonen boven winkels” voor wat betreft de ontsluiting mogelijk te maken. Ook artikel 70 Verkeersdoeleinden is aangevuld om zo vluchtrampen mogelijk te maken. Tevens is toegevoegd dat binnen deze bestemming “water” is toegestaan en dat, daar waar dat op de plankaart is aangegeven, ondergrondse voorzieningen t.b.v. telecommunicatie mogelijk zijn. Daarnaast is de milieuzonering zoals deze in 2002 is vastgesteld van toepassing verklaard. Daarmee vervalt de verouderde milieuzonering uit 1986 zoals deze in het Stadsvernieuwingsplan Oude Stad gehanteerd werd.

Voor de panden Krocht 1 en de Frankestraat 53 zijn bestemmingswijzigingen aangebracht. Het pand Krocht 1 is gewijzigd van de bestemming “Maatschappelijke doeleinden (M)” naar de bestemming “Gemengde doeleinden (G)” omdat het pand verbouwd is tot appartementen. Het pand Frankestraat 53 is gewijzigd van de bestemming “Centrumvoorziening A (Ca)” naar de bestemming “Gemengde doeleinden (G)” omdat het gehele pand een woning betreft.

Verder wordt in deze herziening mogelijk gemaakt een minaret te realiseren op de reeds bestaande moskee aan de Zoetestraat 2. Daarnaast heeft de reeds van oudsher aanwezige hoofdbebouwing aan de Kinderhuisvest 21 t/m 29, dat ten onrechte als erf is betiteld, nu de bestemming “Gemengde doeleinden”. Tenslotte is de vrijstelling in het stadsvernieuwingsplan zo gewijzigd dat het mogelijk is om een plat dak te realiseren voor alle gebouwen en niet alleen woningen.

Deze 2^e herziening maakt in het Raaksgebied dezelfde functies mogelijk als het eerdere uitwerkingsplan “Raaks”, inclusief een aantal beperkte wijzigingen in m.n. hoogte, bebouwingsvlakken en m² per functie. De vestiging van het toekomstige stadskantoor is in deze herziening dan ook meegenomen. De uit te werken bestemming zal plaatsmaken voor rechtstreekse bestemmingen en de maximaal toegestane oppervlakten van de verschillende functies worden nauwkeurig per blok weergegeven en uitgesplitst naar begane grond en verdiepingen.

Tevens maakt deze herziening het planologisch mogelijk de verkeerssituatie op en nabij de Raaksbruggen aan te passen.

4 Financiële paragraaf

Daar waar deze 2^e herziening toeziet op het repareren van onderdelen waaraan goedkeuring is onthouden en de ongeschikte toevoegingen, zijn geen financiële consequenties te verwachten.

In de toelichting van het bestemmingsplan is een hoofdstuk opgenomen waarin, voor wat betreft de ontwikkelingen rondom het Raaksgebied, de Economische uitvoerbaarheid wordt weergegeven. Samengevat komt dit op het volgende neer:

De betreffende gronden zijn in het bezit van de gemeente en/of de ontwikkelaar (MAB B.V.). De kosten voor de gemeente voor het totale Raaksgebied bedragen 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

De (investerings)kosten voor de ontwikkelaar bedragen voor het gehele Raaksplan ca. 150 miljoen, welk bedrag wordt gedekt door de verwachte verkoopopbrengsten.

Voor de gemeentelijke kantoorhuisvesting op de locaties Raakspoort en Zijlpoort heeft u in uw vergadering van 8 februari 2007, ten behoeve van de aankoop en inrichting van beide panden een krediet van 72 miljoen beschikbaar gesteld. Aanvullend hierop is in uw vergadering van 24 mei 2007 een krediet van € 1.893.000,00 beschikbaar gesteld, voor nader te treffen duurzaamheidsmaatregelen voor beide panden. Met deze besluiten is, in financiële zin, de realisatie van beide kantoorpanden gewaarborgd.

Op grond van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het gestelde projectbudget niet overschreden wordt.

5 Verwerking zienswijzen en ambtelijke wijzigingen

Het ontwerp stadsvernieuwingsplan Oude Stad 2^e partiële herziening heeft met ingang van vrijdag 30 november, gedurende 6 weken, voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn de volgende zienswijzen ingediend:

1. Dhr/mw. E. Alders, Bisschop Callierstraat 1, 2014 XG te Haarlem. Gedateerd 6 januari 2008 en ontvangen op 9 januari 2008.
2. P.M. Fernhout en E.E. Wezel, Warmoesstraat 12 rood, 20011 HP te Haarlem. Gedateerd 4 januari 2008 en ontvangen op 7 januari 2008.
3. Vitak advocaten, namens J.J.Ph. van der Tak, Pasteurlaan 1, 4600 AM Bergen op Zoom. Gedateerd 9 januari 2008 en ontvangen op 10 januari 2008.

5.1 Verwerking zienswijzen

De zienswijzen genoemd onder 1 t/m 3 zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en dus ontvankelijk. Hieronder treft u een samenvatting van de zienswijzen, voorzien van een reactie (cursief), aan. De zienswijzen liggen voor u ter inzage.

1. Dhr./mw. E. Alders
Bij de vestiging van een pedicure-praktijk in het pand op de hoek van de Nassaulaan en de Magdalenastraat (Nassaulaan 39) bleek het pand, zowel op de begane grond als op de verdiepingen, een woonbestemming te hebben. Het pand zou echter altijd in gebruik zijn geweest voor andere functies, zoals kantoren en opslag. Oftewel, er is sprake van een foutieve bestemming. Middels een vrijstellingsprocedure ex artikel 17 WRO is een tijdelijke vrijstelling gevraagd en afgegeven. Verzocht wordt om het bestemmingsplan overeenkomstig het gebruik aan te passen.

Gebleken is dat bij de bouw van het betreffende complex, voor wat betreft de begane grond, inderdaad uitgegaan is van een andere bestemming dan wonen. De voorschriften van het stadsvernieuwingsplan zijn zo aangepast dat op de begane grond detailhandel, bedrijven, dienstverlening en gezondheidszorg toegestaan is.

2. P.M. Fernhout en E.E. Wezel

In het verleden is een verzoek ingediend tot het realiseren van een dakterras op het perceel Warmoesstraat 12. Ingevolge het stadsvernieuwingsplan Oude Stad zou het dakterras deels gelegen zijn binnen de bestemming erf en deels binnen de grenzen van de hoofdbebouwing van het betreffende bouwblok. Het realiseren van een dakterras op een bijgebouw is, onder voorwaarden, mogelijk gemaakt in het Stadsvernieuwingsplan. Of dit op een hoofdgebouw wel of niet is toegestaan, is niet expliciet vermeld. Momenteel is een juridische strijd gaande met bewoners van naastgelegen pand, die zich concentreert rond de vraag of een dakterras nu wel of niet op een hoofdgebouw mag worden gerealiseerd. De voorschriften geven hier niet voldoende duidelijkheid over.

De indieners van de zienswijzen zijn van mening dat dakterrassen op hoofdbebouwing mogelijk moeten kunnen zijn. Om voorzieningen voor de ontsluiting van dakterrassen en groenvoorzieningen mogelijk te maken zal in de planvoorschriften een vrijstelling als bedoeld in artikel 15 van de WRO moeten worden opgenomen (zgn. binnenplanse vrijstelling). Een belangenafweging zal vervolgens plaats moeten vinden.

Daarnaast zou in de voorschriften moeten worden opgenomen dat dakterrassen op hoofdgebouwen zijn toegestaan en dat het college bevoegd is om nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van de dakterrassen.

Tevens zou het goed zijn de groenvoorzieningen in de stad te stimuleren. Dakterrassen zouden hier ook onder kunnen vallen. In Amsterdam worden burgers gestimuleerd tot het realiseren van groenvoorzieningen in haar stedelijk gebied. Hiervoor is de handleiding daktuinen geïntroduceerd. De gemeente Haarlem zou hier een voorbeeld aan kunnen nemen. *Het Stadsvernieuwingsplan Oude Stad maakt in artikel 7 van de voorschriften expliciet dakterrassen mogelijk op bijgebouwen, waarbij uiteraard moeten worden voldaan aan bepaalde voorwaarden. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het ongewenst dakterrassen te realiseren op hoofdgebouwen binnen Oude Stad. Vooral binnen het plangebied kan dit leiden tot ongewenste horizonvervuiling van het stedelijk dak. Vanuit de historische continuïteit die zo belangrijk is in het beschermd stadsgezicht is het onwenselijk om de verhouding tussen de goot en de nok in de gevelwanden te onderbreken met dakterrassen en bijbehorende afscheidingen. Daarnaast speelt in de architectuur van de binnenstad de verspringing tussen naastgelegen goten en nokhoogten een grote rol. Die ritmiek in architectuur onderbreek je door toevoegen van dakterrassen.*

Het bovenstaande neemt niet weg dat ook in Haarlem de groenvoorziening binnen de stad wordt gestimuleerd. Echter, in dit specifieke geval wordt

meer belang toegekend aan de stedenbouwkundige en historische elementen.

Gelezen het bovenstaande is het bestemmingsplan op dit onderdeel dan ook niet aangepast.

3. Vitak advocaten, namens J.J.Ph. van der Tak

De namens dhr. J.J.Ph. van der Tak ingediende zienswijze stelt dat het huidige artikel 73 Erf (E) weliswaar iets zegt over bebouwing op het erf, maar dat dit niet de gewenste ontwikkelingsplannen dient. In de 2^e partiële herziening is immers geen aanpassing gemaakt zodat opstellen kunnen worden ontwikkeld voor een gewenst hotel/horecagebruik. Van belang hierbij is dat vanuit de gemeente positief geoordeeld is over de ontwikkelde plannen. Het verzoek is dan ook om in de 2^e partiële herziening voor de panden gelegen aan de Lange Veerstraat en de Oude Groenmarkt de bestemming zodanig te wijzigen dat het ontwikkelen van panden met een hotel/horecabestemming mogelijk wordt.

In het huidige ontwikkelingsprogramma (OPH) is onder meer het stimuleren van toerisme in Haarlem opgenomen. Op voorhand wordt dan ook positief gedacht over de uitbreiding van het hotel aan de Lange Veerstraat/Oude Groenmarkt. Recentelijk heeft ambtelijk overleg plaatsgevonden over de gewenste uitbreiding en op dit moment vinden gesprekken plaats over het ontwerp en de inpassing hiervan binnen het beschermd stadsgezicht. Er is echter nog onvoldoende duidelijkheid om een dergelijke ontwikkeling nu mee te kunnen nemen in deze 2^e herziening. Zo zal o.a. het ontwerp voor de hotelontwikkeling nog verder uitgewerkt moeten worden en zal ook de Rijksdienst van de Monumentenzorg om advies moeten worden gevraagd. De verwachting is dat hier de komende maanden meer duidelijkheid over zal gaan bestaan. Het toch meenemen van deze ontwikkeling zal dan ook onvermijdelijk leiden tot vertraging van de 2^e herziening, hetgeen ongewenst is. Zo ontbreekt nu in het gehele plangebied een erfbepaling, waardoor bouwaanvragen die gewenst zijn niet verleend kunnen worden. Daarnaast is de ontwikkeling van het Raaksgebied opgenomen in deze 2^e herziening. Het nu niet verder in procedure brengen van de 2^e herziening kan leiden tot vertraging bij de ontwikkeling van het Raaksgebied. Het algemeen maatschappelijk belang is dan ook meer gediend bij een zo snel mogelijke vaststelling van de 2^e partiële herziening Stadsvernieuwingsplan Oude Stad.

*Wel is aan Vitak advocaten reeds schriftelijk het volgende medegedeeld:
... Wij willen u laten weten dat wij positief staan tegen over een uitbreiding van het betreffende hotel. Uiteraard is het wel van belang dat uiteindelijk een goed ontwerpplan ontstaat dat passend wordt geacht binnen het beschermd stadsgezicht en voldoet aan de geldende regelgeving. Indien de uiteindelijke plannen voldoen aan het bovenstaande zijn wij bereid de daarvoor noodzakelijke procedures te starten.*

Samenvattend zal de hotelontwikkeling niet kunnen worden meegenomen in de 2^e partiële herziening Oude Stad, maar zal, indien aan alle gestelde voorwaarden is voldaan, een aparte ruimtelijke procedure worden gestart om de ontwikkeling alsnog mogelijk te maken.

Als gevolg van de ingediende zienswijzen is het Stadsvernieuwingsplan 2^e partiële herziening Oude Stad gewijzigd op het volgende punt:

- Toevoeging artikel 12 Bouwblok 105.2.

Onder A. Functioneel na het tweede streepje is toegevoegd:

1. Op de begane grond hoek Nassaulaan/Magdalenestraat (Nassaulaan 39) detailhandel, bedrijven, dienstverlening, gezondheidszorg (huisarts, tandarts, fysiotherapie, bewegingstherapie en gelijksoortige functies, zorg en welzijnsinstellingen).

5.2 Ambtelijke wijzigingen

De plankaarten zijn ambtelijk gewijzigd op de volgende onderdelen:

- o plankaart 01: Het pand Koningstraat 54 was abusievelijk niet in zijn geheel op de plankaart ingetekend. De plangrens is dan ook aangepast.
- o Plankaart 06a: De hoogtescheidingslijnen in bouwblok I zijn ter hoogte van het binnenterrein op de juiste plaats ingetekend.

De planvoorschriften zijn ambtelijk gewijzigd op de volgende onderdelen:

- o artikel 10.1.1 is aangevuld met de bestemming “magazijn”.
- o artikel 10.1.3 is zo aangevuld dat op de begane grond 60 m2 magazijn is toegestaan.
- o artikel 73 is in zijn geheel toegevoegd.

De toelichting is ambtelijk gewijzigd op de volgende onderdelen:

- o Paragraaf 2.4.2 is aangevuld met een korte tekst over panden die zijn aangewezen in het kader van het Monumenten Selectieproject.
- o Aan hoofdstuk 3 van de toelichting is paragraaf 3.10 Verkeersdoeleinden toegevoegd.
- o Aan hoofdstuk 3 van de toelichting is paragraaf 3.11 Water toegevoegd.

6. Planning

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het Stadsvernieuwingsplan 2^e partiële herziening “Oude Stad” ter goedkeuring worden voorgelegd aan de provincie Noord-Holland. Het vastgestelde bestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage liggen. Binnen deze termijn hebben indieners van een zienswijze de gelegenheid om bedenkingen in te dienen bij Gedeputeerde Staten. Vervolgens bestaat ook nog de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Raad van State. Pas als deze procedures zijn afgerond is sprake van een onherroepelijk bestemmingsplan.

Wij stellen de raad voor:

1. De volgende zienswijzen, genoemd in paragraaf 5 van dit raadsstuk ontvankelijk te verklaren:
 - nummers: 1 t/m 3
2. De volgende zienswijzen ongegrond te verklaren met in achtneming van het bepaalde in paragraaf 5 van dit raadsstuk:
 - nummers: 2 en 3
3. De volgende zienswijze gegrond te verklaren met in achtneming van het bepaalde in paragraaf 5 van dit raadsstuk:
 - nummer: 1
4. Het Stadsvernieuwingsplan 2^o partiële herziening “Oude Stad” gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen zoals omschreven in paragraaf 5 van dit raadsstuk.

De secretaris

De burgemeester

Raadsbesluit vaststelling Stadsvernieuwingsplan 2^e partiële herziening “Oude Stad”

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. De volgende zienswijzen, genoemd in paragraaf 5 van dit raadsstuk ontvankelijk te verklaren:
 - nummers: 1 t/m 3;
2. De volgende zienswijzen ongegrond te verklaren met in achtneming van het bepaalde in paragraaf 5 van dit raadsstuk:
 - nummers: 2 en 3;
3. De volgende zienswijze gegrond te verklaren met in achtneming van het bepaalde in paragraaf 5 van dit raadsstuk:
 - nummer: 1;
4. Het stadsvernieuwingsplan 2^e partiële herziening “Oude Stad” gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen zoals omschreven in paragraaf 5 van dit raadsstuk.

Gedaan in de vergadering van (in te vullen door de griffie)

De griffier

De voorzitter