

Oplegvel Raadsstuk

Portefeuille E. Cassee
Auteur Mevr. A.G. Kamphuis
Telefoon 5115072 E-mail: akamphuis@haarlem.nl
VVH/OV Reg.nr. 2011/112029
Te kopiëren: B
B & W-vergadering van 21 juni 2011

Onderwerp

Ontwerp-verklaring van geen bedenkingen 'Het Houthof' (Claus Sluterweg 125)

DOEL: Besluiten

Het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen voor een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van het geldende bestemmingplan, is ingevolge artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht een bevoegdheid van de gemeenteraad.

B&W

1. Het college stelt de raad voor om een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van het bouwplan Het Houthof aan de Claus Sluterweg 125 (zaaknummer 2010-0012602) voor ter inzage legging vrij te geven.
2. Het besluit heeft geen financiële gevolgen.
3. Het besluit wordt tezamen met de ontwerp-omgevingsvergunning bekend gemaakt door publicatie in de Stadskrant, de Heemsteder en de Staatscourant en langs elektronische weg beschikbaar gesteld.
4. Het college stuurt dit voorstel naar de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht

Raad:

Besluit in te vullen door griffie	Moties en amendementen in te vullen door griffie
<input type="checkbox"/> Conform	<input type="checkbox"/> Ja
<input type="checkbox"/> Gewijzigd	<input type="checkbox"/> Nee
<input type="checkbox"/> Aangehouden	
<input type="checkbox"/> Afgevoerd	Datum vergadering

Raadsstuk

Onderwerp: Ontwerp-verklaring van geen bedenkingen ‘Het Houthof’ (Claus Sluterweg 125)

Reg.nummer: 2011/112029

1. Inleiding

Op 30 december 2010 is een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend voor de realisatie van een nieuw gebouw, ‘Het Houthof’, met daarin 91 woningen, ongeveer 1.500 m² kantoor-zonder-baliefunctie en een parkeerkelder op het perceel Claus Sluterweg 125 (bijlage **A**). De aanvrager is voornemens het huidige kantoorpand op dit perceel te slopen.

Het bouwplan is op een aantal punten strijdig met het geldende bestemmingplan ‘Uitbreidingsplan Eindhoven - wijziging 2, gedeelten 1 en 2’ uit 1958. Aan de vergunningsaanvraag kan uitsluitend medewerking worden verleend met toepassing van artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)¹. Voorwaarden daarbij zijn (1) dat de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en (2) de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Op grond van artikel 2.4 lid 1 Wabo is het college van burgemeester en wethouders voor deze omgevingsvergunning het bevoegde gezag.

In artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en artikel 2.27 Wabo is bepaald dat het college de omgevingsvergunning slechts kan verlenen, nadat de gemeenteraad een ‘verklaring van geen bedenkingen’ heeft afgegeven. De raad mag deze verklaring slechts weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

De (ontwerp-)omgevingsvergunning en de (ontwerp-)verklaring moeten tegelijk ter inzage worden gelegd.

Het college heeft op 21 juni 2011 besloten om de ontwerp-omgevingsvergunning voor ter inzage legging vrij te geven (2011/112032, bijlage **B**). In verband hiermee stelt het college nu aan de raad voor om ook de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen voor ter inzage legging vrij te geven.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van het bouwplan Het Houthof aan de Claus Sluterweg 125 (zaaknummer 2010-0012602) voor ter inzage legging vrij te geven.

3. Beoogd resultaat

Het mogelijk maken van het door de aanvrager van de omgevingsvergunning voorgenomen bouwplan op het perceel Claus Sluterweg 125.

4. Argumenten

1.1 Het bouwplan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Uit de aanvraag, de ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende onderzoeken, de adviezen van de betrokken vakdisciplines en de uitkomsten

¹ Afwijking van het bestemmingsplan. Deze procedure is de opvolger van het voormalige projectbesluit ex artikel 3.10 Wro (oud).

van het wettelijk vooroverleg, blijkt dat het voorgenomen bouwplan in relatie tot zijn omgeving vooralsnog ruimtelijk, functioneel, milieuhygiënisch, economisch en maatschappelijk verantwoord is (bijlagen A en B).

1.2 Het bouwplan past binnen de kaders van de door de raad vastgestelde ruimtelijke randvoorwaarden voor Het Houthof.

De raad heeft in zijn vergadering van 10 maart 2011 de nota Ruimtelijke randvoorwaarden herontwikkeling Houthof (2011/2746) vastgesteld. Het door de aanvrager ingediende bouwplan past binnen de 16 vastgestelde randvoorwaarden uit deze nota.

1.3 Medewerking aan realisatie van het bouwplan is alleen mogelijk als de raad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft.

Het bouwplan is strijdig met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Medewerking aan het bouwplan is uitsluitend mogelijk met toepassing van artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 3 van de Wabo. Op grond van artikel 2.27 Wabo en 6.5 Bor kan het college in een dergelijke procedure alleen instemmen met de (definitieve) omgevingsvergunning, als de raad een (definitieve) verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.

5. Kanttekeningen

Zie bijlage B (2011/112032), onder punt 5.

6. Financiën

Het besluit heeft geen financiële gevolgen.

Zie bijlage B (2011/112032), pagina 7 tweede en derde alinea.

7. Uitvoering en vervolg procedure

Zie bijlage B (2011/112032), onder punt 6.

8. Bijlagen

- A. aanvraag omgevingsvergunning (inclusief ruimtelijke onderbouwing)
- B. collegebesluit ontwerp-omgevingsvergunning Het Houthof (2011/112032)
- C. voorblad inhoudsopgave aanvraag omgevingsvergunning Het Houthof
(bijlage a en b ter inzage)

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

9. Raadsbesluit

ONTWERP-VERKLARING VAN GEEN BEDENKINGEN 'HET HOUTHOF', CLAUS SLUTERWEG 125

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van het bouwplan Het Houthof aan de Claus Sluterweg 125 (zaaknummer 2010-0012602) voor ter inzage legging vrij te geven.

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter

AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING 'HET HOUTHOF' **Claus Sluterweg 125**

Inhoudsopgave

1. Aanvraagformulier
2. Ruimtelijke onderbouwing
3. Archeologisch booronderzoek
4. Archeologisch bureauonderzoek
5. Bodemonderzoek
6. Verkeersonderzoek
7. Akoestisch onderzoek
8. Quicksan ecologie
9. Windhinderonderzoek
10. Groentoets
11. Herplantplan
12. Bezonningsstudie
13. Asbestinventarisatie
14. Twee artist-impressions
15. Plattegrond bestaande en nieuwe situatie
16. Plattegrond verdiepingen
17. Voor- en zijaanzicht
18. Dwarsdoorsneden
19. Gevelfragmenten
20. Principe detaillering
21. Woningtypen
22. Verdeling vloeroppervlakte
23. Ontwerpstadium
24. Definitief constructief ontwerp
25. Beoordeling bouwbesluit

LET OP:

Dit document is, met uitzondering van de Ruimtelijke Onderbouwing (bijlage A-2), in verband met de grote omvang niet ingescand.

Alle bovengenoemde stukken worden, nadat de raad over dit onderwerp besloten heeft, gedurende minimaal 6 weken ter inzage gelegd en deels digitaal ter beschikking gesteld. De ter inzage legging wordt onder andere aangekondigd in de Stadskrant. Pas vanaf dat moment kunt u ook zienswijzen indienen (!).

Een papieren exemplaar van de volledige aanvraag kunt u desgewenst voor die tijd inzien bij de afdeling VVH/omgevingsvergunning. U kunt hiervoor een afspraak maken met mevr. A. Kamphuis, tel 023 511 5072 (ma t/m do van 8:00 uur tot 16 30 uur).

Ruimtelijke onderbouwing 'Het Houthof', te Haarlem

(omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1.a, onder 3 Wabo)

HBB Ontwikkeling



Ruimtelijke onderbouwing 'Het Houthof', te Haarlem

(omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1.a, onder 3 Wabo)

HBB Ontwikkeling

Rapportnummer:	211X04348.059670_4
Datum:	31 mei 2011
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer M. Rampen
Projectteam BRO:	Jochem Visser
Concept:	8 februari 2011
Trefwoorden:	Haarlem, woningbouw, kantoren, afwijking bestemmingsplan, omgevingsvergunning
Beknopte inhoud:	HBB ontwikkeling is voornemens het huidige kantoorpand aan de Claus Sluterweg 125 te Haarlem te vervangen door een nieuw gebouw met woon- en kantoorfuncties. In verband met de hiervoor benodigde Wabo-projectbesluit procedure is de onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Bro Vestiging Amsterdam
1058 AA Amsterdam
Baarsjesweg 224
T +31 (0)20 506 19 99
F +31 (0)20 506 19 90
e-mail: amsterdam@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
SAMENVATTING EN CONCLUSIE	3
1. INLEIDING	5
2. HET PROJECTGEBIED	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Algemeen	7
2.3 Ligging plangebied	7
2.4 Bestaande situatie	8
2.5 Toekomstige situatie	10
2.6 Planologische situatie	11
3. BELEIDSANALYSE	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Rijksbeleid	13
Anders omgaan met water – waterbeleid in de 21 ^e eeuw	14
3.3 Provinciaal beleid	15
3.4 Regionaal en lokaal beleid	17
4. RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN	23
4.1 Gestelde randvoorwaarden	23
4.2 Projectbeschrijving	26
4.3 Stedenbouwkundige onderbouwing	27
4.3.1 Binnentuin	31
4.3.2 Verkeer en parkeren	31
4.3.3 Bezonnig	31
4.4 Conclusie	31
5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	33
5.1 Inleiding	33
5.2 Bedrijven en milieuzonering	33
5.3 Bodem	34
5.4 Waterhuishouding	35
5.4.1 Waterhuishouding in de huidige situatie	35

5.4.2 Waterhuishouding in de toekomstige situatie	36
5.5 Geluid	37
5.5.1 Akoestisch onderzoek	37
5.6 Luchtkwaliteit	38
5.7 Kabels en leidingen	39
5.8 Externe veiligheid	39
5.9 Windhinder en windgevaar	41
5.10 Duurzaam Bouwen	42
5.11 Natuur	45
5.11.1 Natuurwetgeving	45
5.11.2 Onderzoek	45
5.12 Groenparagraaf	47
5.13 Archeologie	48
5.13.1 Bureauonderzoek	49
5.13.2 Booronderzoek	50
5.13.3 Conclusie	50
5.14 Verkeer en parkeren	50
5.15 Privacy en bezonning	52
6. PROCEDURE EN UITVOERBAARHEID	55
6.1 De procedure	55
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
6.2.1 Wettelijk vooroverleg	55
6.2.2 Participatie	55
6.2.3 Inspraak	56
6.3 Economische uitvoerbaarheid	56
6.3.1 Kostenverhaal	56
Bijlagen	
Bijlage 1 Archeologisch onderzoek	
Bijlage 2 Bodemonderzoek	
Bijlage 3 Verkeersonderzoek	
Bijlage 4 Akoestisch onderzoek	
Bijlage 5 Flora en fauna	
Bijlage 6 Windhinder en windgevaar	
Bijlage 7 Groentoets	

SAMENVATTING EN CONCLUSIE

HBB ontwikkeling is voornemens de het project Het Houthof te realiseren aan de Claus Sluterweg 125 in Haarlem. De ontwikkeling van 91 woningen, 1.500 m² bvo aan kantoor/ commerciële ruimte en een (halfverdiepte) stallinggarage past niet binnen de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan. De gemeente Haarlem heeft aangegeven dat zij bereid is medewerking te verlenen aan de ontwikkeling, middels een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1.a, onder 3 Wabo, mits de aanvraag past binnen de voor deze locatie vastgestelde ruimtelijke randvoorwaarden.

Bij de omgevingsvergunning behoort een ruimtelijke onderbouwing waarin de ontwikkeling wordt gemotiveerd. Voorliggend rapport vormt deze ruimtelijke onderbouwing. De ontwikkeling is getoetst aan een groot aantal milieu- en waardeaspecten, aan de gestelde randvoorwaarden en er wordt omschreven op welke wijze de ontwikkeling ontwerptechnisch past binnen de omgeving.

Op grond van de ruimtelijke onderbouwing kan gesteld worden dat de ontwikkeling past binnen de gestelde kaders.

1. INLEIDING

HBB ontwikkeling is voornemens de locatie Het Houthof te herontwikkelen. Deze locatie is gelegen aan de Claus Sluterweg 125 (zie paragraaf 1.2.) in Haarlem. Het betreft een gemengde ontwikkeling. Op de locatie wordt één gebouw gerealiseerd met appartementen, een commerciële plint (ten behoeve van kantoren zonder baliefunctie) en stallinggarage.

De ontwikkeling past niet binnen de kaders van het bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd (omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1.a, onder 3 Wabo). Een dergelijke omgevingsvergunning moet voorzien zijn van een ruimtelijke onderbouwing (deze wordt gevormd door voorliggend rapport) en een verbeelding (kaartje met daarop het zogeheten besluitvlak). De omgevingsvergunning wordt ter inzage gelegd, indien er reacties binnenkomen zullen deze beantwoord worden. Indien daar aanleiding toe bestaat kunnen de reacties leiden tot een aanpassing van de omgevingsvergunning en/of de ruimtelijke onderbouwing.

Het project betreft het realiseren van nieuwbouwappartementen en commerciële ruimten (ten behoeve van kantoren zonder baliefunctie) ter plaatse van te slopen kantoorpand aan de Claus Sluterweg 125 te Haarlem. Bij het ontwerp is rekening gehouden met 59 kleine appartementen, 32 grote appartementen op de verdiepingen en 149 parkeerplaatsen. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op het project.

HBB Ontwikkeling B.V. ontwikkelt het project aan de Claus Sluterweg. Het huidige kantoorpand staat vrijwel leeg en biedt daardoor mogelijkheden voor binnenstedelijke herontwikkeling. Om deze reden is HBB voornemens deze gronden te herontwikkelen door het realiseren van kwalitatief hoogstaande woningen en nader in te vullen commerciële ruimten.

De ruimtelijke onderbouwing bestaat naast de inleiding uit een aantal hoofdstukken:

- Hoofdstuk 2: behandelt het projectgebied waar de ontwikkeling in plaats vindt.
- Hoofdstuk 3: hierin wordt de beleidsanalyse uitgevoerd.
- Hoofdstuk 4: in dit hoofdstuk worden de ruimtelijke randvoorwaarden behandeld en de stedenbouwkundige opzet.
- Hoofdstuk 5: in dit hoofdstuk vindt de milieu- en waardetoets plaats.
- Hoofdstuk 6: beschrijft de te volgen procedure, de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid

2. HET PROJECTGEBIED

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft allereerst het projectgebied in de bestaande situatie. Eveneens wordt er ingegaan op de situatie na realisatie van het project.

2.2 Algemeen

Het projectgebied is van oorsprong gelegen aan de rand van de 'Haarlemmerhout'. Dit is een stadsbos dat al eeuwenoud is. Het bos diende in het begin als buitenplaats voor de welgestelde, zij recreëerden in het bos om de stad te ontvluchten. De Haarlemmerhout heeft nu nog steeds deze recreatiefunctie al zijn de bezoekers nu niet alleen welgestelde maar kan iedereen van het stadsbos gebruik maken.

De omgeving van de Haarlemmerhout is door de jaren heen veranderd. Van een open landelijke omgeving naar een bebouwde anno 2011. Deze verschuiving heeft te maken met de groei van de bevolking van Haarlem en omstreken. Ook het projectgebied is in gebruik genomen in de tijd dat Haarlem e.o. ruimte zocht voor uitbreiding van de woon- en werkfunctie.

2.3 Ligging plangebied

Het projectgebied is gelegen aan de Claus Sluterweg 125 te Haarlem. De begrenzing van het gebied wordt gevormd door de Claus Sluterweg aan de noord- en de oostzijde, de achterzijde van de bestaande bebouwing die is gelegen aan het parkeerterrein behorend bij nummer 125 wordt begrensd door de Kinheim flat, en aan de westzijde door het hoge wooncomplex aan de Zandvoorter Allee nummer 1-119.

Het projectgebied is gelegen in een gebied dat wordt gekenmerkt door de functie wonen en maatschappelijke voorzieningen (Coornhert Lyceum, een zorgcentrum en seniorenappartementen in de Kinheim flat). Ten zuiden van het projectgebied is de Kinheim flat gelegen, met daarachter een woonwijk met veelal vrijstaande woningen of twee-onder-één-kappers (deze wijk maakt deel uit van de gemeente Heemstede). Ten oosten van het projectgebied, aan de overzijde van de Wagenweg, ligt een vergelijkbare woonwijk, deels uitmakend van de gemeente Haarlem. Ten westen van het projectgebied staat het hoge appartementengebouw van Elan Wonen met daarachter het Coornhert Lyceum. De ontsluiting van het projectgebied vindt plaats

via de Zandvoorter Allee, Wagenweg, Herenweg, Zandvoortselaan/Lanckhorstlaan, Leidsevaart en Westelijke Randweg.

Op de volgende pagina is een afbeelding van het projectgebied opgenomen.



Afbeelding 1. Globale ligging van het projectgebied (bron: © 2009 Google, Image © 2010 Digital Globe)

2.4 Bestaande situatie

Op basis van een analyse van de bestaande situatie is een aantal structurerende kenmerken aan te wijzen. Deze kenmerken houden verband met de ruimtelijke structuur, verkeersstructuur, water- en groenstructuur en de functionele structuur.

Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur geeft op het schaalniveau van het projectgebied een beeld van de belangrijkste structurerende elementen. De volgende structurerende elemen-

ten zijn bepalend voor de kwaliteit en ruimtelijke ordening binnen het projectgebied:

- De omliggende bebouwing is gericht op de Westelijke Randweg dan wel Wagenweg.
- De omvang van de bebouwing ten westen van het projectgebied bepaalt een belangrijk deel van de ruimtelijke structuur.
- Het gegeven dat het projectgebied is gelegen in de oksel van de kruising Westelijke randweg en Wagenweg maakt de locatie markant.



Afbeelding 2. Het bestaande gebouw gezien vanaf de het kruispunt Westelijke rand weg met de Wagenweg

Verkeersstructuur

Aandacht voor de verkeersstructuur is met name van belang voor de bereikbaarheid en leefbaarheid van de kern. Ook hierin zijn kwaliteiten aan te wijzen:

- De verkeerstructuur vanaf het projectgebied bestaat uit twee wegen de Zandvoorter Allee en Claus Sluterweg. Deze wegen worden gekenmerkt als verkeer-verblijfsgebied en zijn als zodanig gedimensioneerd.

- De ontsluiting vindt plaats via de Claus Sluterweg op de Wagenweg. De Wagenweg is een doorgaande route.
- De ontsluiting door de Wagenweg is niet bijzonder goed: men kan niet naar de oostelijke rijbaan, dus verkeer uit het zuiden en verkeer naar het noorden moet omrijden omdat op de nabijgelegen kruispunten er geen ruimte is voor het maken van een 180 graden draai.
- De gemeente Haarlem heeft aangegeven dat er sprake zou zijn van sluipverkeer over beide genoemde verblijfswegen en er is aanzienlijk scholierenfietsverkeer naar de nabijgelegen scholengemeenschap.

Water- en groenstructuur

De aanwezigheid van water- en groenstructuren versterken de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van het woonmilieu. Water- en groen bieden bovendien mogelijkheden voor recreatie:

- Binnen het projectgebied zelf is geen water aanwezig.
- In de directe omgeving zijn appartementengebouwen aanwezig waarvan er één een tuin heeft. Ook zijn er woningen aanwezig, deze hebben grotendeels een tuin ingericht met privaat groen. Aan de westzijde is het Coornhert Lyceum gelegen met enkele groenvoorzieningen.
- Op korte afstand van het projectgebied is groen aanwezig in de vorm van een openbaar park.

Functionele structuur

De functionele structuur is van direct belang voor de leefbaarheid van een gebied. De aanwezigheid van een bepaald voorzieningenniveau dat is afgestemd op de schaal van een gebied wordt als een belangrijk gegeven ervaren. De volgende kwaliteiten vragen om behoud en waar mogelijk versterking:

- Binnen het projectgebied is de hoofdfunctie op dit moment (voormalige) kantoorvoorzieningen
- Voorzieningen zijn niet in het projectgebied gelegen, wel zijn in de nabijheid (op wijkniveau) diverse voorzieningen als winkels en restaurants gelegen.
- Ook de historische binnenstad van Haarlem is op fietsafstand (een klein kwartier) gelegen. De voorzieningen in het centrum van Heemstede zijn van regionaal niveau en op korte afstand van het projectgebied gelegen.

2.5 Toekomstige situatie

In deze paragraaf wordt de situatie beschreven zoals deze ontstaat na realisatie van het project. Een nadere projectomschrijving en bijbehorende stedenbouwkundige motivatie zijn opgenomen in hoofdstuk 4.

Na realisatie van het project krijgt het projectgebied weer een levendige uitstraling en wordt de locatie gebruikt. Het vrijwel leegstaande kantoorpand biedt immers een verwaarloosde indruk en straalt in zijn geheel geen levendigheid uit. De combinatie van wonen en werken zorgt er voor dat de locatie een kwaliteitsimpuls krijgt: het oude kantoorpand verdwijnt en er komt nieuwbouw voor terug. Het binnenterrein bovenop de half verdiepte stallinggarage zal een groene invulling krijgen. Dat wil zeggen begroeiing en (enkele) bomen.

De nu verwaarloosde en vrijwel ongebruikte locatie wordt bebouwd met één gebouw. Het gebouw is zo ontworpen dat het lijkt alsof er sprake is van drie torens. Deze zijn eigentijds vormgegeven en waarbij ruim aandacht is besteed aan inpassing in de directe omgeving. De nieuwbouw geeft ook een positieve impuls aan de sociale veiligheid. In de huidige situatie is er sprake van leegstand. Na de realisatie van de nieuwbouw zal er overdag (met name door mensen die in het kantoor) meer sociale controle zijn omdat er werknemers in het nieuwe pand aanwezig zullen zijn. Hierdoor is er overdag sprake van leven in het projectgebied. 's Avonds zal er ook meer sprake zijn van sociale veiligheid omdat het nieuwe pand ook gewoond wordt.

In hoofdstuk 4 wordt eveneens ingegaan op de situatie ten aanzien van verkeer en parkeren.

2.6 Planologische situatie

De ontwikkeling past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Eindhoven wijziging no. 2 gedeelten 1 en 2' uit 1958. De vigerende bestemming is 'Bestemming voor andere doeleinden' en als subbestemming 'Bijzondere gebouwen (gemarkt A en B) met daarbij behorende tuin of erf'. Binnen deze bestemming is de ontwikkeling niet te realiseren. De ontwikkeling past niet binnen de op de plankaart aangegeven bouwgrenzen en (daarmee) past het qua functies ook niet.

Dit betekent dat het noodzakelijk is dat er een omgevingsvergunning wordt verleend om de ontwikkeling mogelijk te maken.

3. BELEIDSANALYSE

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt op grond van relevant beleid een analyse uitgevoerd. Het doel is aan te tonen dat de ontwikkeling binnen de kaders van relevant (lokaal) beleid past.

3.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte (2004) geeft de visie van het kabinet weer op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een belangrijke rol speelt. Onderwerpen die aan bod komen zijn onder meer: wonen, woonlocaties en verstedelijking, natuur, landschap en waterbeheer, bereikbaarheid en het ruimtelijk accommoderen van de economie.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrugnende functies op het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Het projectgebied behoort tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Hierin streeft het rijk in het algemeen naar méér dan basiskwaliteit. Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het met name om de economische kerngebieden, mainports, brainports en greenports, nieuwe sleutelprojecten, hoofdverbindingssassen en de nationale stedelijke netwerken. Met betrekking tot water, natuur en landschap bestaat de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur uit de grote rivieren, het IJsselmeergebied, de Kust, Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en natuurbeschermingsgebieden, de Ecologische Hoofdstructuur en robuuste ecologische verbindingen, werelderfgoedgebieden en nationale landschappen.

Schiphol – Luchthavenindelingsbesluit 2003

Alle regels omtrent de luchthaven zijn vastgelegd in het Luchthaven Indelingsbesluit 2003. Het besluit bevat de ruimtelijke maatregelen op rijksniveau in verband met de luchthaven Schiphol. Tezamen met het luchthavenverkeerbesluit, dat is gericht op de beheersing van de belasting van het milieu door het luchthavenverkeer, is het besluit een uitwerking van het nieuwe hoofdstuk 8 van de Wet Luchtvaart, zoals dat in die wet is opgenomen door de wet van 27 juni 2002 tot wijziging van de Wet Luchtvaart inzake de inrichting en het gebruik van de luchthaven Schiphol (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 2002). Op grond van het besluit zijn binnen het beperkingengebied verschillende regels gesteld aan de bestemming en gebruik van gronden. Dit is noodzakelijk in verband met de geluidsoverlast en de externe veiligheid van het aanwezige vliegverkeer.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de kaders van het geldende nationale ruimtelijke beleid. Het betreft een relatief kleinschalige ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied en de aanwezige waarden in en om het projectgebied worden gerespecteerd. De ontwikkeling van Het Houthof wordt niet beperkt door het Luchthavenindelingsbesluit.

Anders omgaan met water – waterbeleid in de 21^e eeuw

Deze nota is uitgegeven door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat. De nota heeft als doelstelling een waterbeleid te realiseren, aangezien het huidige watersysteem voor de toekomst niet op orde is. Door anders om te gaan met water moet er geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag.

Voor de aanpak van de veiligheidsproblematiek en de vermindering van de wateroverlast, kiest het kabinet de volgende hoofdlijnen:

- De overheid moet meer inzicht geven in de aard en de omvang van bepaalde risico's. Tevens moet zij burgers de mogelijkheid bieden om zelf een bijdrage te leveren aan het verminderen van risico's, in aanvulling op de inspanningen van de overheid;
- Een nieuwe aanpak voor veiligheid en wateroverlast, die stoelt op drie uitgangspunten;
- Anticiperen in plaats van reageren;
- Niet afwentelen van waterhuishoudkundige problemen door het volgen van de drietrapsstrategie vasthouden-bergen-afvoeren en het niet afwentelen van bestuurlijke verantwoordelijkheden;
- Meer ruimte naast techniek.

Naast technische maatregelen is meer ruimte nodig om (incidenteel) water op te vangen. Deze ruimte moet waar mogelijk tegelijkertijd voor andere doeleinden, die te verenigen zijn met het opvangen water, worden gebruikt. Water zal, meer dan

nu het geval is, sturend zijn bij de ruimtelijke inrichting en het grondgebruik in Nederland. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast voortaan expliciet in beeld worden gebracht in een aparte paragraaf in de nota van toelichting en onderdeel vormen van de integrale afweging. Dit geldt voor alle fasen van de planontwikkeling.

In de paragraaf 5.4 'Waterhuishouding' wordt nader ingegaan op water in relatie tot de ontwikkeling.

Vierde Nota Waterhuishouding (1998)

De Vierde Nota Waterhuishouding is de meest recente beleidsnota van het Rijk op het gebied van water. Het beleid richt zich op alle onderdelen van het waterbeheer: grondwater, oppervlaktewater, waterkwaliteit en - kwantiteit, natuurlijke wateren, door de mens aangelegde of gewijzigde wateren. Het plan bevat een lange termijnstrategie, onder andere met het oog op klimaatverandering en bodemdaling. Deze verschijnselen brengen wezenlijke veranderingen teweeg in het watersysteem. Daarnaast is in de nota de integrale benadering van water verder uitgewerkt. Door uit te gaan van stroomgebieden en watersystemen wil het Rijk de samenhang tussen waterbeheer, natuur- en milieubeleid en ruimtelijke ordening bewerkstelligen. De Vierde Nota Waterhuishouding vindt zijn doorwerking in de plannen van de provincies, gemeenten en waterschappen.

In de paragraaf 5.4 'Waterhuishouding' wordt nader ingegaan op water in relatie tot de ontwikkeling.

3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

De structuurvisie 'Kwaliteit door veelzijdigheid' is op 16 februari 2010 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. In de structuurvisie geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier zij de ruimte in de provincie de komende dertig jaar wil benutten en ontwikkelen. De provincie zet vooral in op compacte en goed bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk groen. De drie hoofdbelangen waarmee zij deze ruimtelijke ambitie wil realiseren zijn 'Klimaatbestendigheid, Ruimtelijke kwaliteit en Duurzaam ruimtegebruik'.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS)

Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid staan de provincie –naast de bekende bestuurlijke middelen als subsidies, overleg, convenanten e.d.– diverse juridische instrumenten ter beschikking, zoals onder andere een provinciale ruimtelijke verordening.

De provinciale verordening is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen of projectbesluiten. Uiteraard moet altijd het provinciale belang de inzet van de verordening rechtvaardigen.

De PRVS heeft vooral betrekking op ontwikkelingen in het buitengebied. Het projectgebied ligt binnen de begrenzing van het 'Bestaand Bebouwd Gebied'. Gemeenten zijn verplicht om voor het Bestaand Bebouwd Gebied bestemmingsplannen te maken en hebben daarbij een grote mate van beleidsvrijheid.

Verkeers- en vervoersplan Noord-Holland "Ruimte voor mobiliteit"

Het Verkeers- en vervoersplan Noord-Holland heeft als speerpunt het terugdringen van de verkeersonveiligheid. Ten opzichte van beleid in het verleden is de aandacht verschoven van ontmoedigen van automobiliteit naar het accommoderen van mobiliteit in haar algemeenheid. Daarnaast is infrastructuur niet langer meer volgend aan ruimtelijke ontwikkeling, maar heeft zij een sturende rol. Een goede bereikbaarheid is een voorwaarde voor bouwen van nieuwe woninglocaties en bedrijventerreinen. Naast de aanpak van een aantal notoire knelpunten in het wegennet, moet ruimte voor mobiliteit gezocht worden in de kwaliteit van netwerken en de verknoping daartussen.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de kaders van het beleid van de provincie Noord-Holland. Het projectgebied is gelegen binnen het Bestaand Bebouwd Gebied en levert geen belemmeringen op het gebied van water of verkeer op.

Provinciaal Waterplan Noord-Holland 2010 – 2015

Het nieuwe Provinciaal Waterplan Noord-Holland is op 16 november 2009 vastgesteld. Het motto van het ontwerp waterplan is beschermen, benutten, beleven en beheren van water. De provincie waarborgt met waterschappen en Rijkswaterstaat voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico. Daarnaast zorgt de provincie samen met waterschappen en de gemeenten dat water in balans en verantwoord benut en beleefd wordt door mens, natuur en bedrijvigheid. Een ander belangrijk punt is dat deze partijen gezamenlijk voor schoon en voldoende water zorgen. Tot slot zorgen de partijen. Tot slot wordt gezorgd voor maatwerk in het Noord-Hollandse grond- en oppervlaktewatersysteem.

In de paragraaf 5.4 'Waterhuishouding' wordt nader ingegaan op water in relatie tot de ontwikkeling.

3.4 Regionaal en lokaal beleid

Waterbeheersplan 4 (WBP4)

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft in 2009 een nieuw waterbeheerplan vastgesteld. Het plan beschrijft de uitgangspunten en strategische doelen voor het waterbeheer voor de periode van 2010 tot en met 2015.

De missie van het hoogheemraadschap is erop gericht om ook de komende jaren Noord-Holland boven het Noordzeekanaal veilig te houden tegen overstromingen en te zorgen voor droge voeten en schoon water. Het hoogheemraadschap formuleert het kerndoel als volgt geformuleerd (vierledig):

1. Het op orde houden van het watersysteem en dit onder dagelijkse omstandigheden doelmatig en integraal beheren.
2. De verontreiniging van het watersysteem door directe en indirecte lozingen voorkomen en/of beheersbaar houden.
3. Het op orde houden van de primaire waterkeringen en overige waterkeringen met een veiligheidsfunctie en deze onder dagelijkse omstandigheden doelmatig beheren.
4. Het in stand houden en ontwikkelen van een calamiteitenorganisatie die onder bijzondere omstandigheden onmiddellijk operationeel is en die de beschikking heeft over actuele calamiteitenbestrijdingsplannen voor veiligheid, wateroverlast en waterkwaliteit.

Een van de uitgangspunten is dat water een ordenend principe is in de ruimtelijke inrichting. Middels de (verplichte) watertoets wordt in samenwerking met het hoogheemraadschap afgestemd hoe met het aspect water wordt omgegaan bij een ruimtelijke ontwikkeling.

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hanteert als uitgangspunt dat het landelijke gebied geen nadelige gevolgen mag ondervinden van de uitbereiding van het stedelijk gebied. Concreet houdt dit in dat voor uitbereiding van verhard oppervlak (verharding en bebouwing) compenserende maatregelende in de waterhuishouding getroffen moeten worden. In situaties waarin vroeger de overtollige neerslag geborgen werd in de grond en gedoseerd tot afstroming kwam, moeten ruime waterpartijen nu zorgen voor de tijdelijke opvang en berging van het overschot aan regenwater dat vanwege verharding niet langer in de grond kan infiltreren, maar versneld tot afvoer komt.

In de paragraaf 5.4 'Waterhuishouding' wordt nader ingegaan op water in relatie tot de ontwikkeling.

Integrale Keur

In de Keur van Rijnland worden de gebod- en verbodbepalingen voor water en waterkeringen uiteengezet. Er wordt aandacht besteed aan een aantal specifiek benoemde onderwerpen, waarvoor beleidsregels zijn opgesteld. Ontheffingen zijn mogelijk met het 'nee, tenzij' principe. Het beleid met betrekking tot de inrichting en het gebruik van watergangen is verwoord in 'Integrale inrichtingscriteria watergangen en kunstwerken'.

Het beleid ten aanzien van de voorwaarden waaronder verharding mag plaatsvinden als compenserende maatregelen die daarvoor moeten worden genomen is uitgewerkt in de nota 'Dempingen en verhard oppervlak'.

Voor het afkoppelen van wegen en overig verhard oppervlak hanteert het Hoogheemraadschap de 'Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken' van de werkgroep Riolering West-Nederland. Daarnaast dient, conform de uitgangspunten uit de Nationale Pakketten Duurzame Stedenbouw en Duurzaam Bouwen, de toepassing van uitloogbare bouwmaterialen voor dakbedekking, gevelbekleding, regenwaterafvoer, drinkwaterleidingen of straatmeubilair voorkomen te worden.

In de paragraaf 5.4 'Waterhuishouding' wordt nader ingegaan op water in relatie tot de ontwikkeling.

Dempingen en verhard oppervlak

In de nota 'Dempingen en verhard oppervlak' (2006) van het Hoogheemraadschap Holland-Rijnland wordt onder meer beschreven onder welke voorwaarden dempingen mogen plaatsvinden van open wateren welke compenserende maatregelen daarbij en bij de aanleg van verhard oppervlak moeten worden genomen is beschreven in deze nota.

Bij een vergroting van het verhardoppervlak dient binnen het projectgebied ter compensatie van de aanleg van verhard oppervlak 15 % extra open water te worden gegraven (de zogenaamde 15% regel). Voor projecten met een te verhard oppervlak kleiner dan 500 m² is geen compensatie vereist, tenzij:

- sprake is van meerdere te ontwikkelen min of meer aaneengesloten bouwplannen die bij elkaar groter zijn dan 500 m²;
- het nieuw aan te leggen verhard oppervlak meer dan 10% van het oppervlak van het peilvak (waarin betreffend verhard oppervlak wordt aangelegd) beslaat
- het betreffende peilvak de toename van de piekafvoer door uitbreidingen van het verhard oppervlak niet kan verwerken.

In de paragraaf 5.4 'Waterhuishouding' wordt nader ingegaan op water in relatie tot de ontwikkeling.

Structuurplan Haarlem 2020 (2005)

Het structuurplan van de gemeente Haarlem legt voor lange periode (2005 tot 2020) de ambities en wensen op hoofdlijnen vast die te maken hebben met ruimte en de verdeling van deze ruimte in Haarlem. Daarbij is de samenwerking in de Noordvleugel van de Randstad als stedelijk netwerk vertrekpunt. Het structuurplan vormt de ruimtelijke vertaling van de Toekomstvisie Haarlem uit 1999 en laat de mogelijkheden zien voor uitvoering van de stedelijke opgaven.

De speerpunten van beleid zijn profilering op een duurzaam goed woonklimaat, versterking van de zakelijke dienstverlening en versterking van de culturele en toeristische wervingskracht. Het structuurplan geeft inzicht in de verandergebieden en dynamische knooppunten en de gebieden die consolideren. Het geeft de kaders en bestemmingsplannen zorgen vervolgens voor juridische verankering.

Conclusie

Met de ontwikkeling van de appartementen aan de Claus Sluterweg wordt invulling gegeven aan de profilering van een duurzaam goed woonklimaat. Tevens wordt met het realiseren van kantoorruimte zonder baliefunctie invulling gegeven aan het versterken van de zakelijke dienstverlening.

Kantoorbeleid

De Claus Sluterweglocatie (Houthof) grenzend aan de Westelijke Randweg als hoofdontsluitingsweg is een goede locatie voor een gebouw als Het Houthof waar sprake is van een multifunctionele invulling en kleinschalige kantoren. Maar het huidige kantoorgebouw van 6.700 m² bvo voldoet niet meer aan de huidige eisen van kantoorgebruikers waardoor leegstand is ontstaan. Door de sloop van het kantoorgebouw en de nieuwbouw met een menging van woon- en werkfuncties ontstaat een kwaliteitsimpuls op deze locatie. Met 1.500 m² aan nieuwe kantoor/commerciële ruimtes (in de plint; de begane grond en de eerste verdieping) kan de marktvrage naar duurzame, op het nieuwe werken afgestemde flexibele kantoorconcepten in een multifunctioneel gebied weer gefaciliteerd worden. Hierdoor wordt tegemoet gekomen aan het beleidsspeerpunt in het structuurplan om de zakelijke dienstverlening te versterken.

Conclusie

De ontwikkeling van Het Houthof past binnen het beleid van de gemeente Haarlem ten aanzien van kantoren.

Woonvisie Haarlem 2006 – 2012

In de Woonvisie wordt het gemeentelijk beleid ten aanzien van de ontwikkeling van de woningvoorraad over de periode 2006-2012 geformuleerd. Kort samengevat kiest Haarlem voor: 'meer, beter, dynamisch en betaalbaar'. Samen vormen deze speerpunten de basis voor de uiteenlopende maatregelen die in de Woonvisie worden

opgesomd. Om hoofd te bieden aan het woningtekort zet Haarlem in op het opschroeven van de woningbouwproductie. Aandachtspunten hierbij zijn het ontwikkelen van een gedifferentieerd en duurzaam woningaanbod, het vernieuwen van de woningvoorraad, het vergroten van de toegankelijkheid en het verbeteren van de leefomgeving. Gestreefd wordt naar een dynamische woningmarkt met een goede doorstroming. Meervoudig ruimtegebruik en menging van de woonfunctie met werkfuncties (sociaaleconomisch gemengde buurten) wordt hierbij gestimuleerd. Bij de uitbreiding van de woningvoorraad zal rekening gehouden worden met ontwikkelingen zoals vergrijzing en daling van de woningbezetting. Door onder andere meer betaalbare (huur)woningen te bouwen en meer koopwoningen te ontwikkelen wordt er gewerkt aan een zo compleet mogelijk woonaanbod.

Extra aandacht gaat uit naar de behoefte van bewoners die weliswaar zorg nodig hebben (denk aan ouderen of gehandicapten), maar desondanks zelfstandig willen blijven wonen. Deze specifieke woningbehoefte vertaalt zich in het realiseren van gelijkvloerse woningen (met name appartementen) en kleinschalige beschermde woonvormen zoals begeleid wonen en groepswoonwoningen. De nieuw te bouwen woningen moeten worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Het bouwprogramma voor de ontwikkeling aan de Claus Sluterweg bestaat onder andere uit 91 appartementen: 59 appartementen in het starters segment en 32 in het duurdere segment, allen in de koopsector. Hiermee wordt invulling gegeven aan ambitie om meer koopwoningen te ontwikkelen. Ook wordt het woningaanbod kwalitatief uitgebreid.

Haarlems Verkeers- en Vervoerplan (2003)

Het HVVP beschrijft het beleid op het gebied van verkeer en vervoer voor de komende 10 jaar. De huidige en toekomstige hoofdstructuren voor het autoverkeer, het openbaar vervoer en de fiets worden nader toegelicht. Belangrijke pijlers zijn leefbaarheid en bereikbaarheid. Het plan beoogt het fiets- en ov-gebruik in de stad te stimuleren en het autoverkeer in de wijken zoveel mogelijk terug te dringen.

Op het Haarlemse wegennet wordt niet meer autoverkeer toegelaten dan de stad aan kan. Het wegennet wordt gecategoriseerd om binnen de stad grote stadsleefgebieden te creëren. Dit zijn gebieden waarin geen gebiedsvreemd autoverkeer wordt toegelaten. Onderscheid wordt gemaakt tussen gebiedsontsluitingsweg 70 km/h, gebiedsontsluitingsweg type A, gebiedsontsluitingsweg type B en erftoegangswegen. Een stadsleefgebied bestaat uit een aantal verblijfsgebieden waar maximaal 30km/h gereden mag worden. Het autoverkeer dat de stadsleefgebieden in of uit wil, wordt via ontsluitingswegen type B zo direct mogelijk naar de randen van het gebied geleid. Op de buiten de stadsleefgebieden gelegen wegen van type A wordt het wijkvreemde en doorgaande verkeer afgewikkeld. Ook is het van be-

lang dat de gemeente streeft naar het terugdringen van het autoverkeer in het kader van leefbaarheid en veiligheid. In woonwijken hoeft in principe geen verkeer te komen dat daar niets heeft te zoeken. De woonwijken worden ingericht als stadsleefgebieden met daaromheen gebiedsontsluitingswegen.

Conclusie

De inrichting van het projectgebied voldoet aan de ambitie van de gemeente voor een leefbaar en veilige woonwijk. Het gebied is zodanig ingericht dat alleen bestemmingsverkeer gebruik zal maken van de Claus Sluterweg. Het gebied wordt ontsloten via de Zandvoorter Allee, Wagenweg, Herenweg, Zandvoortselaan/Lanckhorstlaan, Leidsevaart en Westelijke Randweg. Via deze routes verlaat men de stad Haarlem. Voor de herontwikkeling van de locatie Het Houthof wordt gebruik gemaakt van de bestaande infrastructuur. Volgens onderzoek (paragraaf 4.2) voldoet de bestaande infrastructuur.

Integraal Waterplan Haarlem (2004)

De gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben eind 2004 het Integraal Waterplan Haarlem (IWP) vastgesteld. Doel van het IWP is het ontwikkelen en behouden van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. Het plan functioneert als strategisch kader voor gerelateerde beleidsvelden zoals het grondwater-, afvalwater-, en baggerbeleid. Om ervoor te zorgen dat het Haarlemse waternetwerk bestand is tegen klimaatsverandering (toename neerslag) en verstedelijking (toename verhard oppervlak), is ruimte voor oppervlaktewater nodig. Ruimte voor extra oppervlaktewater kan worden gevonden door het verbreden van bestaande watergangen, het graven van nieuwe watergangen en het weer open leggen van gedempte grachten.

Doelstelling voor het oppervlaktewater voor de periode tot 2015 is het creëren van een veilig watersysteem met voldoende afwaterend en bergend vermogen, een adequate doorstroming en maximale benutting van gebiedseigen water. Als streefbeeld heeft de gemeente voor ogen een verbeterd waternetwerk dat uitgebreid is met nieuw water. In het projectgebied wordt geen nieuw water toegevoegd.

Een algemene regel met betrekking tot de waterkwantiteit is het compenseren van een eventuele toename van verharding. Indien verharding in een gebied toeneemt zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezuiniging als gevolg van de toegenomen verharding te voorkomen. Gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland stellen als richtlijn dat minimaal 15% van de toename aan verharding gecompenseerd dient te worden in de vorm van open water. Het uiteindelijk te compenseren oppervlak hangt af van overige maatregelen die de waterhuishouding in een gebied ten goede kunnen komen, zoals het vertraagt afvoeren van hemelwater. Voorbeelden zijn grasdaken en ontkoppeling van het rioolstelsel, waarbij het ontkoppelde water in de bodem geïnfilteerd wordt. Tevens onderschrijft het Waterplan de noodzaak op het vlak van baggeren, afkop-

pelen, saneren, overstorten, inrichten natuurvriendelijke oevers, afkoppelen schone verharding, en het creëren van extra open water ter compensatie van toegenomen verharding.

In de paragraaf 5.4 'Waterhuishouding' wordt nader ingegaan op water in relatie tot de ontwikkeling.

4. RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN

In dit hoofdstuk worden de door de gemeente Haarlem gestelde randvoorwaarden kort beschreven en wordt aangegeven hoe aan de randvoorwaarde wordt voldaan. Daarna volgt een projectomschrijving en wordt de stedenbouwkundige onderbouwing weergegeven (de ruimtelijke invulling van de randvoorwaarden). Er wordt onder meer ingegaan op bepaalde stedenbouwkundige keuzes die gemaakt zijn om het woningbouwproject in te passen in de bestaande omgeving.

4.1 Gestelde randvoorwaarden

Voor de ontwikkeling van Het Houthof heeft de gemeente Haarlem randvoorwaarden opgesteld in woord en beeld, rekening houdend met toekomstige ontwikkelingen in het omliggende gebied. In het navolgende de randvoorwaarden. HBB ontwikkeling heeft binnen de randvoorwaarden het project Het Houthof vormgegeven.

1. Binnen het perceel, momenteel in bezit van Kopal Beleggingsmaatschappij, wordt bij herontwikkeling een maximaal bouwvolume van 10.000 m² BVO toegestaan.

Er wordt binnen het maximaal toegestane bouwvolume van 10.000 m² Bvo gebleven. Hierbij wordt door HBB ontwikkeling de BVO definitie aangehouden zoals deze door de gemeente gesteld is.

2. Binnen het maximale bouwvolume van 10.000 m² BVO wordt een minimum van 1.500 m² BVO aan gemengde doeleinden (kantoren, dienstverlening, maatschappelijk) geëist. Deze gemengde doeleinden worden zoveel mogelijk in de plint geplaatst in het kader van de levendigheid op maaiveld niveau.

In het Houthof wordt 1.515 m² bvo vrijgemaakt voor de ontwikkeling van gemengde doeleinden. De plint is hiervoor gereserveerd.

3. De overige maximaal 8.500 m² BVO aan bouwvolume kan voor wonen worden bestemd.

Aan deze randvoorwaarde wordt met de ontwikkeling van Het Houthof invulling gegeven.

4. Minimaal 30% van het totale aantal m² BVO wonen krijgt een sociaal-maatschappelijke invulling.

De verdeling van de woningen in Het Houthof is zodanig dat minimaal 30% van het aantal woningen van de categorie sociaal-maatschappelijk zal zijn. De koopprijs van deze woningen zal onder de 230.000 euro. Het gaat om 59 woningen.

5. De bouwhoogte krijgt een gevarieerde opbouw die qua hoogte aansluit op enerzijds de hoogte van de woonflat van Elan Wonen ten westen van het perceel aan de Westelijke Randweg en anderzijds op de hoogte van de Kinheim flat ten zuiden van het perceel. De maximale bouwhoogte is 47 meter (hoofdmassa, exclusief technische installaties).

Aan deze randvoorwaarde wordt invulling gegeven door het ontwerp van Het Houthof (zie ook paragraaf 4.2 en 4.3).

6. De bebouwing in de voorgevel rooilijn kent een verspringend karakter, met als doel optische schaalverkleining in de west-oost richting van de Westelijke Randweg Zuid.

De voorgevellijn verspringt zoals gesteld in de randvoorwaarde (zie ook paragraaf 4.2 en 4.3).

7. Functies, in- en uitgangen en ramen op de begane grondlaag zijn georiënteerd naar de aangrenzende openbare ruimte.

Bij het ontwerp van Het Houthof zijn is hier rekening mee gehouden. De oriëntaties van genoemde onderdelen is richting de openbare ruimte.

8. Bijzondere aandacht is vereist voor de oriëntatie van de woningen en in/uitgangen van de meest oostelijke toren (hoek Wagenweg/Randweg). Zowel de uitstraling richting kruising als richting kopgevel Kinheimflat verdienen hier extra aandacht en dienen als 'voorgevel' te worden behandeld.

Bij het ontwerp van Het Houthof is met de oriëntatie rekening gehouden. Dit geldt ook voor de uistraling zoals omschreven in randvoorwaarde 8.

9. De parkeerbehoefte van de nieuwe ontwikkeling dient in zijn geheel op eigen terrein te worden opgelost (bewoners, werkers, bezoekers). Dit dient bij voorkeur volledig ondergronds te gebeuren. De gemeente biedt de mogelijkheid tot half verdiept parkeren. Bij een voorstel tot half verdiept parkeren dient in overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente de ruimtelijke kwaliteit te worden geborgd en vastgesteld. De gemeentelijke parkeernorm is van toepassing.

Parkeren wordt mogelijk gemaakt in een stallinggarage die deels half verdiept is. Bij het parkeerprogramma is uitgegaan van de maximaal benodigde hoeveelheid parkeren.

10. Bij een herontwikkeling stelt de gemeente eisen aan de inrichting van de buitenruimte. De resulterende binnentuin tussen herontwikkeling en Kinheim dient groen te worden ingericht. Dit binnengebied krijgt voor minimaal 70% een groene invulling, dat wil zeggen begroeiing en bomen. Er worden minimaal twee bomen van de tweede orde (circa 8 tot 15 meter hoog) geplaatst. De grondlaag voor de begroeiing bedraagt minimaal 50 cm. Voor bomen is een dikker pakket noodzakelijk. De dikte is afhankelijk van de soort. De ruimtelijke kwaliteit van de inrichting van de binnentuin wordt in overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente bepaald.

De architect van Het Houthof maakt een herplantplan waarin de uitgangspunten worden verwerkt.

11. De hoogte van de parkeerlaag inclusief grondlaag mag de 2,5 m boven maaiveld niet overschrijden. De parkeerlaag wordt uit het zicht gerealiseerd. Aan de zijde van de Kinheim flat dient voldoende ruimte voor de benadering van de nooduitgangen te blijven.

Bij het ontwerp van Het Houthof is rekening gehouden met de gestelde 2,5 meter. Hier wordt dan ook aan voldaan. De parkeerlaag is uit het zicht gerealiseerd

12. Duurzaamheid dient een belangrijke rol in te nemen bij de herontwikkeling van de locatie. In dit kader wordt een onderzoek voorgestaan naar het hergebruik van het gebouw als geheel, dan wel de draagstructuur, dan wel de materialen voortkomend uit sloop. Bij nieuwbouw moeten de verschillende fasen van het bouwtraject door de ontwikkelaar daarom allen worden getoetst op milieueffecten en duurzaamheid in gebruik, over de hele looptijd van de investering. Daarnaast verdienen aspecten als groene leefomgeving, levensduur van bebouwing en energiebesparing aandacht. Een en ander wordt in de aanvraag opgenomen in een aparte paragraaf over duurzaamheid.

Ten aanzien van deze randvoorwaarde wordt verwezen naar hoofdstuk 5 voor wat betreft de toetsing aan milieueffecten en het aspect duurzaamheid.

13. De afwerking van de daken van de herontwikkeling maakt deel uit van het architectonisch ontwerp. Eventuele dakopbouwen, pijpen, kanalen en overige installaties worden opgenomen in het ontwerp op een wijze die onzichtbaar is vanaf maaiveld.

Bij het ontwerp van het pand is invulling gegeven aan deze randvoorwaarde.

14. Initiatiefnemer dient middels onderzoek, in samenspraak met gemeenten Haarlem en Heemstede, inzicht te geven in de verkeerskundige consequenties van de nieuwe ontwikkeling;
15. Aan- en afvoer van het verkeer van de Houthof dient plaats te vinden zonder dat de achterliggende woonwijk wordt belast;
16. Hieruit voortkomende verkeersmaatregelen/kosten worden door de ontwikkelaar gedragen.

Ten aanzien van de bovenstaande punten 14 t/m 16 wordt opgemerkt dat uit een onderzoek¹ van de gemeente Heemstede blijkt dat de verwachte toename van verkeersintensiteit zo beperkt zal zijn, dat deze niet voor problemen op de bestaande infrastructuur zal zorgen. Derhalve wordt ook aan deze randvoorwaarden voldaan.

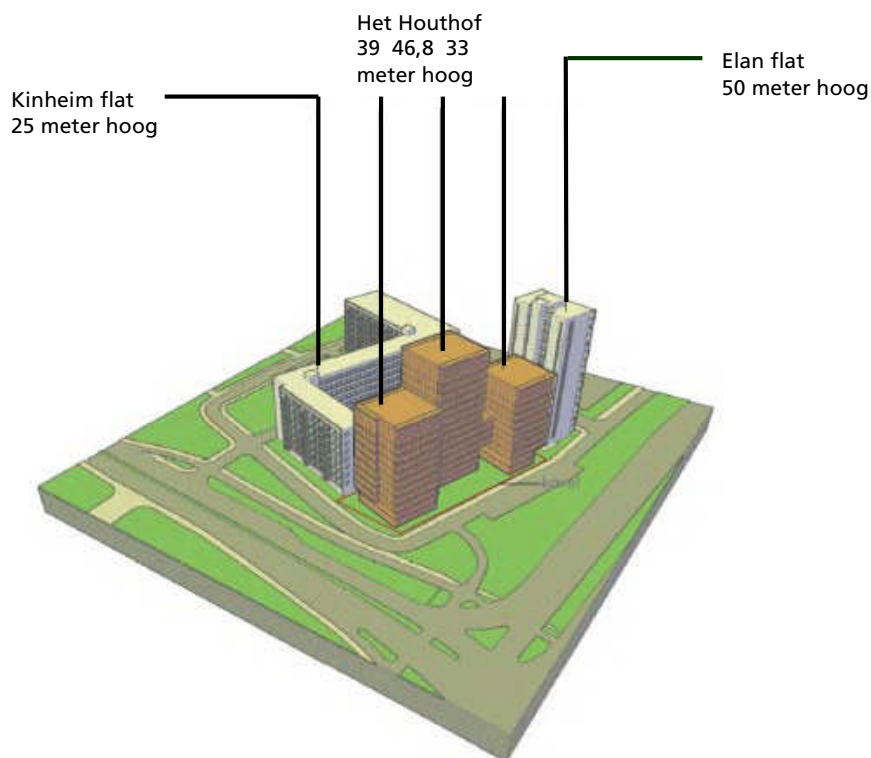
4.2 Projectbeschrijving

Zoals eerder vermeld in dit rapport krijgt de locatie Het Houthof een gemengde functie bestaande uit woningen (appartementen) en kantoorruimten. Het bouwprogramma ziet er als volgt uit:

- 1.500 m² bvo kantoorruimte zonder baliefunctie;
- 59 kleine appartementen;
- 32 grote appartementen;
- 149 parkeerplaatsen die in een stallinggarage, welke gedeeltelijk verdiept is aangelegd, worden aangelegd).

¹ Dit is in te zien onderzoek via de link
<http://www.heemstede.nl/Smartsite.shtml?id=207205>

Het bouwprogramma wordt ingepast in één gebouw dat visueel gezien bestaat uit drie torens. Deze torens hebben elke een eigen hoogte. In onderstaande 3D-schets zijn de gebouwen met bijbehorende hoogtes weergegeven. Tevens zijn de hoogtes van de omringende bebouwing opgenomen. Duidelijk wordt dat er zoveel mogelijk



Afbeelding 3. 3-d impressie van Het Houthof

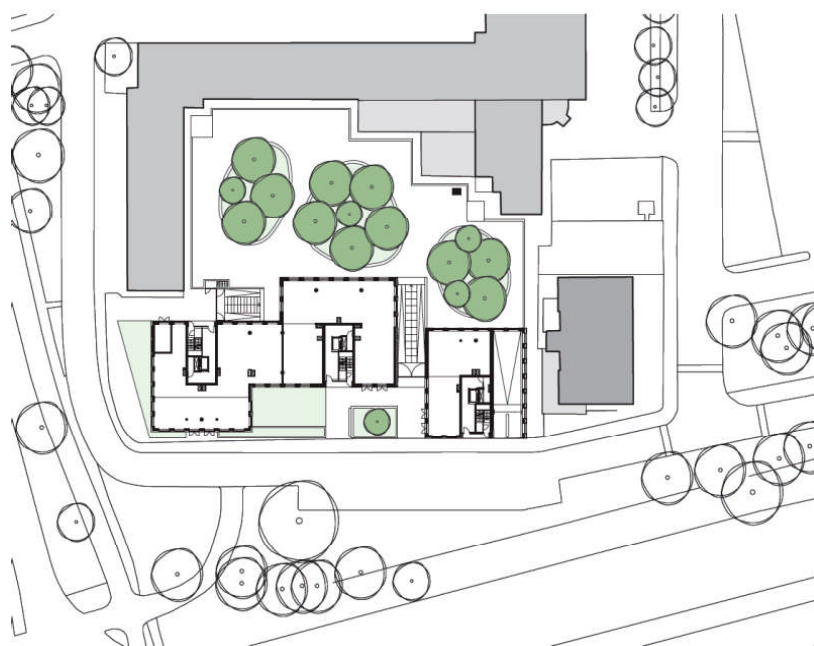
wordt aangesloten bij de hoogtes van de bestaande bebouwing. Eén van de randvoorwaarden die gesteld zijn is dat Het Houthof niet hoger mocht worden dan de Elanflat. Hier wordt aan voldaan. Het Houthof is wel hoger dan de Kinheimflat. Daarnaast blijkt dat uit een 'privacy en bezonning' toets (paragraaf 5.15) dat met het ontwerp en de situering van het gebouw nadrukkelijk rekening is gehouden met omwonenden.

4.3 Stedenbouwkundige onderbouwing

De nieuwe bebouwing aan Het Houthof vervangt het bestaande kantoorpand. Qua maat en schaal wordt de nieuwe bebouwing ingepast in de omgeving. Hiermee voegt de nieuwe bebouwing zich goed in de omgeving. Bij het ontwerp is ook rekening gehouden met de afstand van de bebouwing tot de omringende gebouwen. Dit uit zich door zoveel als mogelijk de afstanden aan te houden zoals deze zijn in de huidige situatie. Met andere woorden: de gebouwen komen niet of nauwelijks dichter bij de omringende gebouwen te staan dan in de huidige situatie het geval is.

Het gebouw wordt zodanig geplaatst dat het niet voor de zijramen van de Kinheim flat komt te staan. Na realisatie van Het Houthof zal er alleen vanuit de achterzijde van de Kinheim flat rechtstreeks uitzicht zijn op Het Houthof. In het geval van de meest oostelijk toren geldt dat er in vergelijking met de bestaande situatie extra bouwvolume bijkomt. Dit volume is echter zoveel als mogelijk van de bestaande bebouwing gelegen om zo min mogelijk hinder te vormen voor omwonenden.

Door het middelste (en hoogste) gebouw een aantal meter in te laten springen ten op zichten van de gevellijn van de gebouwen aan weerszijden is het aanzicht speels en afwisselend. In onderstaande afbeelding is dat duidelijk waar te nemen.



Afbeelding 4. Bovenaanzicht van Het Houthof (bron: Dam & Partners Architecten)

Ook het gebouw rechts van de nieuwe bebouwing ligt niet op één lijn met de twee voorste nieuwe gebouwen. Hiermee ontstaat een gemengd gevelbeeld gezien vanaf de Westelijke Randweg.

Doordat de locatie is gelegen op de hoek van de Wagenweg met de Westelijke Randweg kan de locatie worden gezien als een vorm van entree of landmark voor het achterliggende gebied. Een dergelijke locatie verdient een gebouw dat markant is qua vormgeving en opzet.

Houthof behelst vormt bij uitstek deze markante bebouwing. Het verschil in hoogten van de drie torens en de inspringende gevellijn maakt het geheel opvallend, maar valt niet uit de toon. De ontsluiting van het geheel geschiedt feitelijk via de

reeds bestaande ontsluitingswegen. In paragraaf 4.2.2 wordt hier nader op ingegaan.

In onderstaande afbeelding is een schets opgenomen van de ontwikkeling. Daarna volgen twee artist impressions.



Afbeelding 5. Schets van Het Houthof (bron: Dam & Partners Architecten)



Afbeelding 6. Artist Impressions 'Het Houthof'

4.3.1 Binnentuin

Bij een herontwikkeling stelt de gemeente eisen aan de inrichting van de buitenruimte. De resulterende binnentuin tussen herontwikkeling en Kinheim dient groen te worden ingericht. Dit binnengebied krijgt voor minimaal 70% een groene invulling, dat wil zeggen begroeiing en bomen. Er worden minimaal twee bomen van de tweede orde (circa 12 tot 20 meter hoog) geplaatst. De grondlaag voor de begroeiing bedraagt minimaal 50 cm. Voor bomen is een dikker pakket noodzakelijk. De dikte is afhankelijk van de soort. De ruimtelijke kwaliteit van de inrichting van de binnentuin wordt in overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente bepaald.

4.3.2 Verkeer en parkeren

In paragraaf 5.14 wordt uitgebreid in gegaan op het aspect verkeer en parkeren. Tevens wordt het uitgevoerde parkeeronderzoek behandeld. De conclusie die uit die paragraaf volgt is dat er met de 149 nieuwe parkeerplaatsen voldoende parkeercapaciteit aanwezig is. Er blijkt ook dat er als gevolg van de ontwikkeling slechts sprake is van een geringe toename in het aantal verkeersbewegingen.

Naar aanleiding van overleg met de afdeling OGV van de gemeente Haarlem is besloten een aantal maatregelen te nemen met betrekking tot de verkeersveiligheid. Ter plaatse van de in- uitrit zal in het ontwerp, door middel van paaltjes er voor gezorgd worden dat mensen ter plaatse van de uitrit niet langs de gevel kunnen lopen. Hierdoor worden automobilisten die vanuit de stallinggarage komen niet verrast. Het trottoir ter plaatse van de inrit zal minimaal 2 meter breed zijn

4.3.3 Bezonning

In paragraaf 5.15 wordt ingegaan op privacy en bezonning. Er wordt aangegeven dat er veel aandacht is besteed aan de privacy van omwonenden door de situering van het gebouw en het ontwerp. Daarnaast is zoveel mogelijk aangesloten bij de hoogtes van de bebouwing ten zuiden van de nieuwbouw. Er zal nog een nadere bezonningsstudie worden uitgevoerd welke deel zal uitmaken van de bij de tekeningenset behorende bij de bouwaanvraag.

4.4 Conclusie

Bij de stedenbouwkundige opzet is nadrukkelijk rekening gehouden met de inpassing van de nieuwbouw binnen de bestaande bebouwing. Dit blijkt uit de schaal van de gebouwen en het aantal bouwlagen. Binnen de bestaande bebouwing vormt het appartementengebouw een markante en heldere entree van de nieuwbouw. Er zijn, de genoemde maatregelen in acht genomen, geen bezwaren ten aanzien van verkeer en parkeren.

5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen het milieubeleid en de ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien het ruimtelijk- en milieubeleid naar elkaar toe. Ook op rijksniveau werkt deze tendens door in het gevoerde beleid.

De milieukwaliteit vormt derhalve een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies (zoals bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden zowel ten opzichte van elkaar (interne zonering) als van milieugevoelige functies zoals wonen (externe zonering).

In dit hoofdstuk wordt onder meer ingegaan op de volgende milieuaspecten: bedrijven en milieuzonering, bodemkwaliteit, waterhuishouding, geluidshinder, luchtkwaliteit, kabels/ leidingen, externe veiligheid, winhinder en wingevaar, duurzaam bouwen, natuur, groen, archeologie, verkeer en parkeren en tot slot bezonning.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'². De inhoud van de milieuzonering wordt bepaald aan de hand van drie bouwstenen, te weten richtafstandenlijst, omgevingstypen en functiemenging. In de richtafstandenlijst zijn bedrijven opgenomen, ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan, afhankelijk van het omgevingstype, worden afgeweken van deze richtafstanden. Tenslotte geeft de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor een functiemenging een overzicht van bedrijfsactiviteiten die vanuit oogpunt van hinder en gevaar goed inpasbaar zijn in gebieden met functiemenging, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. In het algemeen wordt door middel van het

² VNG, *Bedrijven en milieuzonering*, 2009

aanbrengen van een zoneringsgrens tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Conclusie

In het projectgebied is geen bedrijvigheid aanwezig. Ook zijn er in de nabije omgeving geen bedrijven gelegen die enige vorm van milieuhinder kunnen vormen voor de nieuwe ontwikkeling van woningen. De combinatie van woningen en kantoren in één pand vormen vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuzoneringsgrens geen probleem. Volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuzoneringsgrens' kunnen deze functies in een gebouw worden gerealiseerd zonder dat er sprake is van onevenredige overlast.

5.3 Bodem

Een beoordeling van de haalbaarheid van een ontwikkeling is verplicht. Het bodemonderzoek, en dan met name onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt onderdeel uit van deze afweging. Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Er is een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd om inzicht te krijgen in de bodemkwaliteit. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van beschikbare historische gegevens op basis van de NEN 5740 norm met als uitgangspunt een onverdachte locatie. De resultaten leveren de conclusie op dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese 'niet verdacht' in eerste instantie niet juist is.

Er is een sterke verontreiniging met nikkel en een lichte verontreiniging met PCB, kwik en zink aangetoond in de bovengrond. In de ondergrond zijn er geen verontreinigingen. In het grondwater is een lichte verontreiniging met zink aangetoond. Laboratoriumonderzoek en nieuwe boringen hebben aangetoond dat er maximaal sprake is ervan een lichte verontreiniging met nikkel.

Conclusie

Blijkens het onderzoek is de hypothese 'niet verdachte locatie' formeel gezien nog steeds niet juist maar gezien de aangetroffen gehalten in de grond en het grondwater hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het huidige dan wel toekomstige gebruik van de locatie.

³ Search, *Verkennend bodemonderzoek Claus sluterweg 125 te Haarlem*, projectnr 258535.1, 20 februari 2009

5.4 Waterhuishouding

Water en ruimtelijke ordening zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Het wateraspect vraagt om die reden bijzondere aandacht.

Het projectgebied maakt in waterstaatkundig opzicht deel uit van het Hoogheemraadschap Rijnland, die als waterkwantiteitsbeheerder voor de polderwateren optreedt. Het hoogheemraadschap beheert ook de waterkwaliteit van boezem- en polderwater. Bij veranderingen in de inrichting dan wel het beheer van het water binnen het projectgebied dient in een vroegtijdig stadium het overleg gezocht te worden tussen de gemeente en het Hoogheemraadschap Rijnland.

5.4.1 Waterhuishouding in de huidige situatie

In het projectgebied is geen water aanwezig. De locatie waar de nieuwe gebouwen zullen worden gerealiseerd is grotendeels verhard. Naast de verharding is ook nog sprake van een aantal groen- en plantsoenstroken met een totale oppervlakte van circa 500 m². Uit onderstaande afbeelding is dit duidelijk op te maken. In de huidige situatie is er reeds sprake van een parkeerkelder, deze is qua omvang gelijk aan de bovenbouw van de bestaande bebouwing.



Afbeelding 7. Roodomkaderd (globaal) het projectgebied (bron: (bron: © 2009 Google, Image © 2010 Digital Globe)

5.4.2 Waterhuishouding in de toekomstige situatie

Er is geen sprake van een toename van verharding. Dit betekent dus dat er geen open water hoeft te worden gecompenseerd. Aangezien er geen water in het projectgebied aanwezig is wordt er geen water gedempt. Met de ontwikkeling zal 50 m² aan (nieuw) groen worden gerealiseerd. Hiermee verdwijnt er (netto) minder dan 500 m² aan groen.

Er is wel sprake van een verdiepte kelder. Net als in de huidige situatie, de nieuwe stallinggarage is wel groter want deze komt ook ter plaatse van het bestaande achterterrein en kent drie niveaus: halfverdiept, volledig verdiept en anderhalfverdiept.

Op 25 mei jongstleden heeft Tjaden sonderingen gemaakt op de Houthof-locatie. Tijdens het nemen van de sonderingen is ook de hoogte van het grondwaterniveau gemeten op ongeveer 1.400 mm onder het huidige maaiveld.

De zorgen die gemeente Heemstede heeft geuit ten aanzien van het grondwater komen voort uit de gevolgen van de veranderde drinkwaterwinning in het duingebied binnen haar gemeentegrenzen. De omvang van de Houthof-locatie vormt met betrekking tot deze grondwaterhuishouding een zodanig klein element dat deze niet van enige betekenis zal zijn. Met Tjaden is contact geweest over het grondwaterniveau en de grondwaterstromen rondom de Houthof-locatie. Tjaden voert zeer regelmatig geotechnisch bodemonderzoek uit in de regio Haarlem en Heemstede en kent het gebied qua bodemopbouw en grondwaterhuishouding dus zeer goed. Tjaden bevestigde de stelling dat de Houthof-locatie een dermate kleine ontwikkeling is die naar verwachting en inzicht van de geohydroloog niet van betekenende mate zal zijn op de grondwaterstromen en/of het grondwaterniveau. Dit geeft vooralsnog geen aanleiding een geohydrologisch onderzoek uit te voeren.

Aansluitend op het voorgaande geeft ook de bodemgesteldheid van de locatie geen aanleiding om een geohydrologisch onderzoek uit te laten voeren. Verder kan worden opgemerkt dat het huidige gebouw, dat al een kelder heeft waarvan de aanlegdiepte op 3.200 mm onder het maaiveld ligt, ook niet tot verhoging van het grondwaterniveau leidt.

De binnentuin die zal worden aangelegd is verhoogd (want gelegen op de halfverdiepte stallinggarage) en zal dus zijn eigen oppervlak aan regenwater bufferen en (mogelijk) afvoeren aan het riool. Het pand krijgt een ten aanzien van de riolering een gescheiden afvoersysteem (vuilwater en hemelwater). Het vuilwater wordt aangesloten op het bestaande riool. Waar de hemelwaterafvoer aansluiting zal vinden is op het moment van het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing nog niet bekend. De mogelijkheid bestaat dat hiervoor een drain-buis gebruikt wordt die loost op het openbaar water.

5.5 Geluid

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder (WGH) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet Geluidhinder⁴ in werking getreden. Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het projectgebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen tien jaar worden voorzien.

5.5.1 Akoestisch onderzoek

In het kader van de Wet geluidhinder is een onderzoek⁵ verricht naar wegverkeerslawaai in het jaar 2020. Uit dit onderzoek blijkt dat op de voorkeerswaarde van 48 dB bij wegverkeerslawaai wordt overschreden. De maximaal toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB wordt daarentegen niet overschreden. Tevens blijkt uit het onderzoek dat de gecumuleerde geluidsbelasting maximaal 66 dB (zonder aftrek) zal bedragen.

Blijkens is rapport is verlening van hogere waarden Wet geluidhinder mogelijk. Hiervoor dient een procedure hogere waarden Wet geluidhinder te worden gestart. De overwegingen om deze procedure zijn als volgt:

- Geluidmaatregelen als stil asfalt of geluidsschermen kunnen de geluidsbelasting niet beperken tot de voorkeerswaarde van 48 dB bij wegverkeerslawaai.
- Aan twee van de vier ontheffingsgevallen uit de Beleidsregel Hogere Waarden Wetgeluidhinder wordt voldaan.
- De geluidmaatregelen op gebouwniveau betreffen 1,2 meter hoge borstweringen en verdiepingshoge schotten die de gecumuleerde geluidsbelastingen met 1 – 9 dB verminderen. Naarmate de woonlaag hoger ligt, is de afname groter. De plafonds boven de balkons dienen geluidabsorberend bekleed te worden.
- Bij woningen zonder geluidsluw balkon zullen balkonbeglazingen worden geplaatst, die het balkon afsluitbaar maken en geluidsluw zal doen zijn.

Toepassing van artikel 17 van de beleidsregel is gewenst voor die woningen die géén geluidsluwe zijde hebben én voor die woningen, in de torens A en C, waar de slaapkamer niet grenst aan de geluidsluwe, c.q. geluidsluw te maken, zijde.

⁴ Modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase.

⁵ DHV, *Het Houthof in Haarlem, woongebouw Claus Sluterweg onderzoek verkeerslawaai*, projectnr. HL_AD2836.RO1, december 2010

5.6 Luchtkwaliteit

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten op de gezondheid hebben.

Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer (Wm) gewijzigd. In hoofdstuk 5 is een paragraaf luchtkwaliteitseisen toegevoegd (paragraaf 5.2). Deze vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het doel van de wet is het beschermen van mens en milieu tegen negatieve effecten van luchtverontreiniging. Daartoe zijn in de wet grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀), lood, koolmonoxide, benzeen, ozon, arseen, cadmium, nikkel, benzo(a)pyreen, stikstofdioxide en benzeen opgenomen.

De grenswaarden zijn op basis van gezondheidskundige aspecten bepaald, maar ook onder de norm kunnen gezondheidseffecten optreden, zij het vooral bij mensen die er gevoelig voor zijn, zoals kinderen en ouderen. Bij concentraties onder de 40 µg/m³ neemt de kans op effecten wel geleidelijk af, al is voor fijn stof geen gezondheidskundige grenswaarde vast te stellen.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

AmvB en mr niet in betekenende mate

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AmvB) en ministeriële regelingen (mr), waaronder de AmvB en mr niet in betekenende mate (NIBM). Deze AmvB en mr legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. NIBM pro-

jecten kunnen, juridisch gezien, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteit in relatie tot het project

Er zijn bepaalde gevallen waarbij een (gecombineerde ontwikkeling van woningen en kantoren) als 'niet in betekende mate' bijdragend aan de luchtkwaliteit worden beschouwd. Bij de berekening wordt uitgegaan van de nieuwbouw: dus de realisatie van 91 woningen en 1.500 m² bvo kantoorruimte:

- $0,0008 * \text{aantal woningen} + 0,000012 * \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2$ is kleiner of gelijk aan 1,2 (voorschrift 3A.3)

Als deze formule wordt toegepast op de ontwikkeling van het Houthof geeft dit het volgende resultaat:

- $0,0008 * 91 = \underline{0,0728} + 0,000012 * 1.500 \text{ m}^2 = \underline{0,018} = 0,0908$

Conclusie

Uit bovenstaande rekensom blijkt dat de ontwikkeling van het Houthof ruimschoots valt binnen de kaders van een project dat 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

5.7 Kabels en leidingen

Er zijn voor zover bekend geen kabels en leidingen in het projectgebied gelegen die een beschermingszone vereisen die geregeld moet worden. HBB ontwikkeling heeft een KLIC-melding laten uitvoeren. Er loopt een laagspanningskabel door het projectgebied, deze behoeft geen beschermingszone. Daarnaast loopt aan de zijde van de Wagenweg een stuk gemeenteriool over het perceel. Deze zal in overleg met gemeente Haarlem, in de straat, worden omgelegd. Op het terrein bevindt zich (mogelijk) een gasdrukregel/meetstation. Tussen HBB ontwikkeling en de Nuon is overleg op welke wijze hiermee wordt omgegaan.

5.8 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheidsbeleid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor en door buisleidingen.

Productie en vervoer van gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving, en leggen beperkingen op aan de ruimtelijke ontwikkelingen in de onmiddellijke omgeving. Zo zijn tussen bijvoorbeeld LPG-tankstations en woningen risicoafstanden nodig. Om de schaarse ruimte zo efficiënt en kosteneffectief mogelijk benutten, is het noodzakelijk het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid goed op elkaar af te stemmen.

In het ev-beleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Deze basisnorm bepaalt dat het risico om te overlijden aan een ongeluk met een gevaarlijke stof voor omwonenden niet hoger mag zijn dan één op de miljoen (10-6).

Het groepsrisico (GR) drukt de berekende relatie uit tussen de kans op een bepaalde ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. De grafiek met de f(N)curve geeft aan hoe groot de kans is op een specifiek ongeval waarbij bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 slachtoffers tegelijk vallen. Voor het groepsrisico geldt geen norm, maar een oriëntatiewaarde. Relevante veranderingen van het groepsrisico moet het College van B&W verantwoorden. Hierbij dient, afhankelijk van de ontwikkeling van het groepsrisico tov de oriënterende waarde (de bestaande positie van het gr en de toename die het gevolg is van de ontwikkeling) onder meer aandacht worden besteed aan de onderzochte mogelijkheden voor ontwikkelingen met een lagere groepsrisico, en de overwogen mogelijkheden voor risicoreductie nu en in de toekomst. Verder moet in elk geval de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld worden advies uit te brengen op de mogelijkheden voor de hulpverlening en de zelfredzaamheid van omwonenden, alsmede de mogelijkheden tot bestrijdbaarheid van een ongeluk.

Risicobronnen

Specifiek:

De risicobron in de nabijheid van het plan Houthof is de N208 (verder zijn er geen risicobronnen in de nabijheid van de ontwikkeling gelegen). In november 2011 zijn op verzoek van de provincie Noord- Holland en Haarlem tellingen verricht om het actuele en toekomstige risico van de weg in beeld te brengen (Aviv: rapportnummer 101876). Daarbij is gebleken dat het groepsrisico ter plaatse, berekend op basis van de getelde transporten gs en de volgens de bestemmingsplannen aanwezige en geprojecteerde risico-ontvangers, onder de 0,1 tov de oriëntatiewaarde blijft. De planvorming Houthof voorziet, bekeken vanuit de in kaart gebrachte risicosituatie, in een afname van het aantal personen binnen het invloedsgebied. In de nieuwe situatie zal sprake zijn van een bezettingsgraad van ca 50 personen bij dag, en 220 personen bij nacht. Het groepsrisico op de locatie verandert daarmee in gunstige zin.

Advisering van de Veiligheidsregio

Omdat het groepsrisico laag is en zelfs in gunstige zin verandert door de voorgenomen ontwikkeling de Houthof, kan afgezien worden van een uitgebreide verantwoording. Wel is het conform de wet noodzakelijk de Veiligheidsregio in de gelegenheid te stellen advies uit te brengen op de bestrijdbaarheid van de gevolgen van een ongeluk en op de zelfredzaamheid van de in het plangebied aanwezige personen. Deze informatie, samen met de bestaande en veranderende waarden van het groepsrisico, vormt voldoende informatie om het College in staat te stellen de ontwikkeling vanuit externe veiligheidsaspectief goed te verantwoorden.

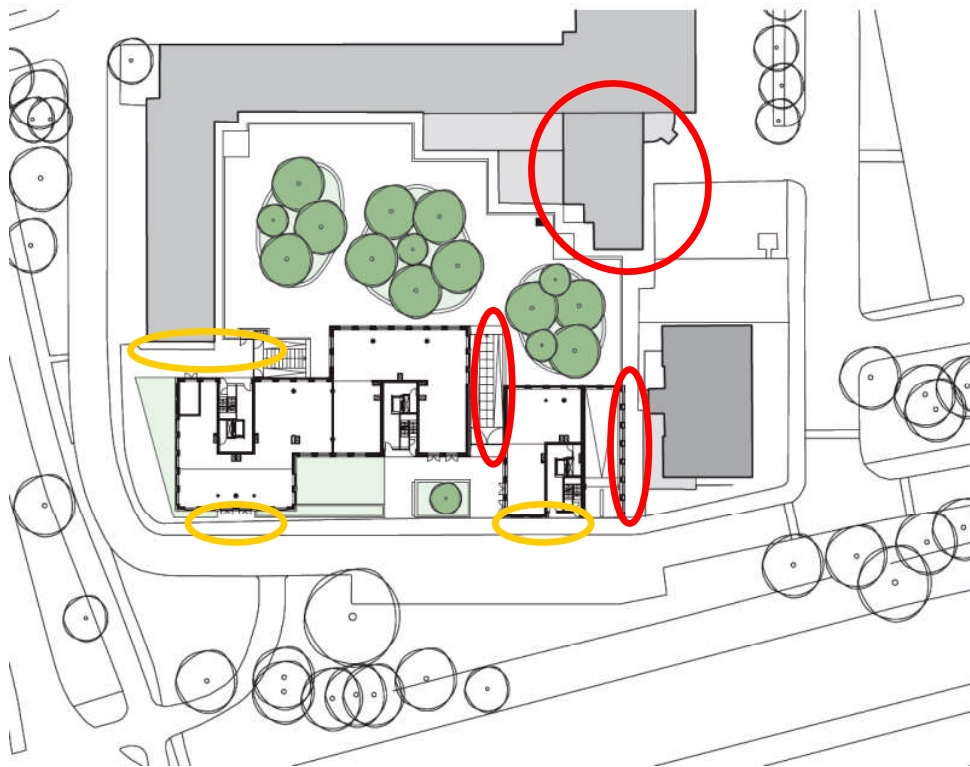
5.9 Windhinder en windgevaar

Voor de aspecten windhinder en windgevaar is geen wettelijk kader. Wel geldt een landelijke norm, de NEN 8100 'windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving'. Het bouwplan is getoetst aan deze norm. In het navolgende een samenvatting en conclusie van het onderzoek⁶

Uit het verkennend onderzoek is gebleken dat in het lokale windklimaat op de locatie een beperkt risico op windgevaar op kan treden conform de NEN 8100. Deze situatie ontstaat door de hoge windsnelheden uit westelijke richting en het effect van de doorgang tussen de bestaande galerijflat en de bestaande woontoren.

Op het gebied van windhinder is gebleken dat het lokale windklimaat overwegend als goed wordt gekwalificeerd voor de activiteit 'doorlopen', met uitzondering van het windklimaat ter plaatsen van de gebieden aangeduid in de afbeelding op de volgende pagina (rode markeringen). De oranje markeringen geven de aandachtsgebieden voor 'slechteren' aan, het windklimaat voor deze activiteit wordt als matig gekwalificeerd. Voor de activiteit 'langdurig zitten' wordt het lokale windklimaat ter plaatse van het binnenterrein als matig tot slecht gekwalificeerd. Voornamelijk bij oostelijke en westelijke wind.

⁶ dGmR, Verkennend onderzoek windhinder en windgevaar het Houthof te Haarlem, rapportnr. B.2010.0838.01.R001, 20 september 2010



Afbeelding 8. Aandachtsgebieden conform het onderzoek (bron: dGmR)

5.10 Duurzaam Bouwen

Duurzaamheid dient een belangrijke rol in te nemen bij de herontwikkeling van de locatie. In dit kader heeft de initiatiefnemer de mogelijkheid om de bestaande panden her te gebruiken bestuurd en in overweging genomen. Uit de beoordeling is naar voren gekomen dat het niet haalbaar is om het huidige pand te behouden in relatie tot de functies die men voor ogen heeft. Daarnaast heeft in 2009 een onderzoek plaatsgevonden naar hergebruik van het huidige gebouw. Uit de constructieve gegevens is naar voren gekomen dat het gebouw voorgespannen vloeren heeft. Dit heeft tot gevolg dat er geen sparingen of schachten gemaakt kunnen worden in het huidige gebouw. Als men schachten of sparingen in de vloeren maakt zal de voorgespannen wapening haar kracht verliezen en kunnen de vloeren het gevraagde draagvermogen niet meer leveren. Hiermee kon het bestaande pand vanuit constructieve en veiligheidsoverwegingen niet gebruikt worden voor de gewenste invulling.

Bij nieuwbouw moeten de verschillende fasen van het bouwtraject door de ontwikkelaar daarom allen worden getoetst op milieueffecten en duurzaamheid in ge-

bruik, over de hele looptijd van de investering. Daarnaast verdienen aspecten als groene leefomgeving, levensduur van bebouwing en energiebesparing aandacht. Een en ander wordt in de aanvraag opgenomen in een aparte paragraaf over duurzaamheid.

Op basis van de checklijst die onderdeel uitmaakt van de 'Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw' van de gemeente Haarlem heeft HBB ontwikkeling de volgende duurzame maatregelen genomen (in deze maatregelen wordt door de gemeente telkens onderscheidt gemaakt tussen de basiskwaliteit (duurzame kwaliteit die minimaal gewenst is) en de streefkwaliteit (kwaliteit die gemeente als ambitie nastreeft)):

Intensief ruimtegebruik

Verdichten

Per ha. worden er meer dan 125 wooneenheden gerealiseerd, hiermee wordt de streefkwaliteit ruimschoots gehaald

Er worden op de locatie meer dan 7 bouwlagen gerealiseerd. De streefkwaliteit wordt hiermee overtroffen.

Meervoudig ruimtegebruik

Het parkeren geschiedt op eigen terrein in een halfverdiepte stallinggarage. De streefkwaliteit wordt gehaald.

De stallinggarage wordt dag en nacht gebruikt. Overdag door de kantoorfunctie (en deels woonfunctie) en 's nacht door de woonfunctie. De basiskwaliteit wordt hiermee gerealiseerd.

Lange levensduur van het plan

Voor de commerciële plint is een gemakkelijke functieverandering mogelijk door de vrije indeelbaarheid van de plattegronden. Hiermee wordt aan de basis kwaliteit voldaan.

Functiemenging

Er is sprake van functiemenging door wonen en werken te combineren waardoor aan de basiskwaliteit wordt voldaan.

Thema water

Voorkomen wateroverlast

In het plan wordt minder dan 15% verharding toegevoegd. Hier staat tegenover dat er groene daken worden gerealiseerd en een binnentuin boven op het dak van de stallinggarage. Door toevoeging van deze zaken worden vertragingmogelijkheden heden gecreëerd voor de afvoer van hemelwaterafvoer. Hierdoor wordt aan de basiskwaliteit voldaan.

Thema natuur

Ecologische natuur in de stad

Er wordt ruimte geboden aan nieuwe bomen. De basiskwaliteit wordt hiermee verkregen.

In de plaats van het huidige parkeerterrein wordt een complete binnentuin ingericht die toegankelijk is voor de bewoners. Hierdoor wordt de basiskwaliteit verkregen.

Aandacht voor ecologische verbindingen

In het plan wordt krijgt natuurontwikkeling een kans middels de binnentuin, hierdoor wordt de basiskwaliteit verkregen.

Thema verkeer

Bevorderen van openbaarvervoer

Het project met relatief hoge dichtheid (woningen/arbeidsplaatsen) ligt nabij een OV halte. De korte reistijden naar respectievelijk het centrum van Haarlem, Heemstede en stations van beide plaatsen zorgen voor een goed alternatief ten opzichte van de auto. Hiermee wordt aan de basiskwaliteit voldaan.

Regulier parkeren

Door de in het project opgenomen stallinggarage zullen minder auto's op straat worden geparkeerd. Tevens wordt er dubbel gebruik gemaakt van de ruimte door in de onderste lagen van het project te parkeren en de daar bovenliggende lagen voor de overige functies te gebruiken. Hiermee wordt aan de basiskwaliteit voldaan.

Thema energie

Verminder het gebruik van energie

Door toepassing van de laatste EPC normen en het stapelen van wooneenheden wordt het gebruik van energie teruggedrongen ten opzicht van een gelijk aantal wooneenheden die allen horizontaal ten opzichte van elkander worden geplaatst. De basiskwaliteit wordt hiermee bereikt.

Thema afvalinzameling

Inzamelpunten

In het project zal gebruik worden gemaakt van een centraal punt voor de afvalinzameling. Hiermee wordt de basiskwaliteit verkregen.

Daar waar mogelijk zal in dit project zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van duurzame materialen. Tevens zal zorgvuldig met de bouwmaterialen worden omgegaan waardoor de streefkwiteit wordt verkregen.

5.11 Natuur

Ten behoeve van de ontwikkeling is een verkennend natuuronderzoek uitgevoerd, een zogenaamde quick-scan. Hierna volgen de resultaten van deze quick-scan.

5.11.1 Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de Structuurvisie is uitgewerkt.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit tabel 2 en tabel 3 van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor soorten uit tabel 3 moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. De ontheffing kan alleen worden verkregen indien de ruimtelijke ontwikkeling een groot maatschappelijk belang vertegenwoordigt en er geen alternatieven voorhanden zijn. Voor soorten van tabel 2 geldt dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. De gedragscode voor de bouwsector is in april 2009 goedgekeurd en sindsdien toepasbaar.

5.11.2 Onderzoek

Initiatiefnemer heeft een quick-scan ecologie laten uitvoeren. In het navolgende een samenvatting van het rapport⁷.

⁷ Els & Linde, *Quick scan ecologie 'Het Houthof'*, projectnr. 10.059, augustus 2010

Op behoorlijke afstand van het projectgebied, buiten de bebouwde kom ligt het Natura 2000 gebied Kennemerland-Zuid. Dit gebied is tevens aangewezen als Beschermd Natuurmonument en valt tevens op het Nationaal Park Zuid-Kennemerland. Ten zuiden en ten westen liggen verschillende gebieden die zijn aangewezen als ecologische hoofdstructuur. De Haarlemmer Hout en Eindehout vallen buiten deze ecologische hoofdstructuur. Tussen het projectgebied en de beschermde natuurgebieden ligt de bebouwde kom van Haarlem, resp. Heemstede en Aerdenhout. De planontwikkeling heeft geen invloed op het functioneren van de te onderscheiden natuurgebieden.



Ligging t.o.v. Natura 2000 (bron: Els & Linde)



Ligging t.o.v. Nationaal Park (bron: Els & Linde)



Afbeeldingen 9 t/m 11. Ligging to.v. de Ecologische Hoofdstructuur (bron: Els & Linde)

In het projectgebied is geen sprake van ontwikkelde vegetatie, hooguit van enkele fragmenten. De plantsoenen zijn intensief onderhouden waardoor er geen wilde planten aanwezig zijn onder of tussen de struiken. De wegberm langs de Westelijke Randweg is niet specifiek onderzocht: deze valt buiten het projectgebied en zal tijdens de bouw is er geen reden de berm te gebruiken voor opslag e.d.

Er zijn in het bestaande gebouw geen geschikte holten voor vleermuizen of vogels gevonden. De directe omgeving is niet geschikt als jacht- of leefgebied voor vleermuizen of vogels. De kans op beschermde vleermuizen of vogels met een vast verblijfplaats is nihil

Aquatische of amfibische dieren (en planten) zijn niet aanwezig gezien het feit dat er geen oppervlakte water aanwezig is in het projectgebied. Ook voor reptielen of andere beschermde dieren (insecten) is het projectgebied geen geschikte leefomgeving.

Conclusie

Op grond van het onderzoek kan worden gesteld dat er geen belemmeringen zijn voor de geplande ontwikkeling. Er is geen ontheffing ex artikel 75 Flora- en faunawet noodzakelijk.

5.12 Groenparagraaf

Omdat in het de ontwikkeling van Het Houthof geen ruimte is voor de bestaande bomen dienen deze te worden gekapt. Voor de kapaanvraag moet worden voldaan aan de binnen de gemeente Haarlem uitgevoerde groentoets. HBB Ontwikkeling heeft om die reden een groentoets⁸ laten uitvoeren. Doelstelling is het inzichtelijk maken van de aanwezige bomen in het gebied, het berekenen van de globale boomwaarde voor alle bomen met een stamdiameter op 1,3 meter hoogte > 20 centimeter conform de richtlijnen NVTB 2010. In het navolgende een weergave van ruimtelijk relevante aspecten uit deze toets.

Binnen het projectgebied staan 13 bomen waarvan er 7 een stamdiameter op 1,3 meter hoogte hebben groter dan 20 centimeter. Een aantal van de bomen staat zeer dicht op de bebouwing waardoor deze zich niet kunnen ontwikkelen. Deze bomen zijn soms al fors ingenomen om overlast van de takken te beperken. In sommige gevallen zijn de bomen niet aangeplant maar lijkt het erop dat ze zich spontaan als zaaiing hebben ontwikkeld. In de begeleidingsfase zijn deze onvoldoende onderhouden waardoor eenzijdige bomen zijn ontstaan met een mechanische opbouw.

Het projectgebied wordt in de huidige staat gedomineerd door een kantoorgebouw dat een industriële uitstraling heeft. Aan de voorzijde heeft het gebouw een plantsoen met struiken en zijn enkele bomen aanwezig. De achterzijde van het gebouw wordt gekenmerkt door het parkeerterrein. Ook aan deze zijde van het gebouw staat een enkele (oudere) boom. Ten behoeve van het bouwplan zullen er 13 bomen plaats moeten maken (7 van deze bomen hebben een stamdiameter van meer dan 20 centimeter). Het betreft 9 bomen op gronden van de gemeente Haarlem en 4 bomen op de gronden van het bouwperceel.

De initiatiefnemer heeft een kapvergunning aangevraagd, deze maakt deel uit van de aanvraag om een omgevingsvergunning en zal worden aangevraagd voor de genoemde 13 te kappen bomen. Bij de te verlenen vergunning is een herplantplicht

⁸ Van Jaarsveld/ Van Scherpenzeel, *Groentoets Het Houthof Haarlem*, rapport 10A205 d.d. november 2010

opgelegd waarmee het groen op de locatie gewaarborgd blijft. Alle bomen worden volledig in en rondom het bouwplan, in de openbare ruimte en op het bouwperceel, gecompenseerd. In de openbare ruimte, waarvoor het ontwerp nog gemaakt dient te worden, zullen naast de compensatie van de bomen ook de groenvoorzieningen worden meegenomen.

De uitwerking van de openbare ruimte zal in overleg met de verschillende vakafdelingen van de gemeente Haarlem verder worden uitgewerkt. In het bouwplan zal meer groen terugkomen dan heden op de bestaande locatie aanwezig is. Hierdoor zal er ruimschoots compensatie met de bestaande situatie plaatsvinden waar weinig groen aanwezig is (overgrote deel is bebouwing en verharding). Zo wordt er in het nieuwbouwplan extra aandacht gegeven aan de groenstrook tussen de bestaande en nieuwe woningen door volwassen bomen toe te voegen zodat alle nieuwe bewoners en omwonenden een groen uitzicht krijgen. Ook het binnenterrein zal een groene uitstraling krijgen door een grote verscheidenheid aan lage bodembedekkers in grote plantvakken en de toepassing van volwassen bomen die in boombakken in het kelderdek worden opgenomen

Inmiddels is bekend geworden dat de architect een herplantplan maakt voor op het kelderdek. Dit kelderdek wordt overigens op grond van de gestelde randvoorwaarden reeds groen ingericht.

5.13 Archeologie

In 1998 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Ter uitvloeisel van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. Een belangrijk uitgangspunt van het Verdrag van Malta en het rijksbeleid is dat het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) voor gaat op het behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot). Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (1 september 2007) worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta geïmplementeerd.

Facetbestemmingsplan archeologie

De gemeente Haarlem kent het facetbestemmingsplan archeologie. Dit is noodzakelijk om dat Wettelijk gezien alle bestemmingsplannen die vóór 1 juli 2008 ter inzage zijn gelegd aangepast dienen te worden om rekening te houden met archeologische waarden in de bodem.

Volgens de Archeologische Beleidskaart Haarlem valt de ontwikkelingslocatie in een gebied met het kenmerk Categorie 3. Gezien de aard van de archeologische waar-

den binnen deze categorie geldt hier een regime dat door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw- en aanlegvergunning bij bodemverstorende activiteiten met een oppervlakte van 500 m² en groter en dieper dan 30 cm onder het maaiveld van toepassing is. Voorafgaand dient aangetoond te worden wat de gevolgen zijn van de ontwikkeling door middel van een archeologisch rapport

5.13.1 Bureauonderzoek

De initiatiefnemer heeft een bureauonderzoek⁹ uit laten voeren om de eventuele archeologische waarden in beeld te krijgen. Het onderzoek is terug vinden in de bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. In het navolgende volgt een samenvatting.

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat het projectgebied binnen een gebied van archeologische waarde valt. Vanuit landschappelijk oogpunt gezien ligt de locatie op een strandwal waarop zich vermoedelijk een enkeerdgrond heeft ontwikkeld. Voor zover bekend is gebleken dat tot 1981 het projectgebied onbebouwd is gebleven. De huidige bebouwing dateert uit de periode 1981 en 1989. Dit gebouw is onderkeldert en heeft de bodem verstoord tot 4,20 m-mv.

Voor de onderzoekslocatie geldt op grond van de IKAW een hoge verwachtingswaarde. Een booronderzoek zal moeten uitwijzen of de oorspronkelijke bodemopbouw tijdens de bouw van de huidige gebouwen zodanig is verstoord dat er geen kans meer is op het aantreffen van archeologische vondstlagen. Er kunnen sporen van bewoning worden verwacht die dateren vanaf het laat-neolithicum tot en met de Romeinse tijd. Deze sporen zijn volgens het onderzoek met name te verwachten ter plaatse van de onbebouwde delen.

⁹ Mug Ingenieursbureau, *Archeologisch bureauonderzoek Het Houthof, Claus Sluterweg 125 te Haarlem, gemeente Haarlem (NJH)*, projectnr. 91044710 d.d. 1 december 2010

Conclusie en aanbeveling

Uit het bureauonderzoek volgt de aanbeveling om een inventariserend archeologisch booronderzoek uit te laten voeren op het momenteel onbebouwde deel. Uit het onderzoek zal duidelijk moeten worden in hoeverre er sprake is van een duidelijke strandwal met mogelijke enkeerdgrond op de locatie en hoe groot de trefkans op archeologische resten is.

5.13.2 Booronderzoek

Naar aanleiding van het bureauonderzoek is een booronderzoek¹⁰ uitgevoerd (dit onderzoek is nu nog een concept). Uit het booronderzoek blijkt dat de top van de bodem van de planlocatie bestaat uit opgebrachte grond waarin een bouwvoor te onderscheiden is. Hieronder ligt een egaal humeus pakket dat uit de voormalige bovengrond bestaat en vanwege de dikte als esgrond is geïnterpreteerd (dikker dan 50 cm). Deze bodemlaag blijkt recent verstoord te zijn gezien de aanwezigheid van recent puin en spaanplaat in de zeefmonsters. De top van de strandwal is verstoord. Het oude leefniveau op de strandwal is vermoedelijk opgenomen in de afdekkende humeuze bodemlaag. In de strandwal is in de boringen 5 en 6 zelfs recent bouwpuin gevonden. De overige monsters van de strandwal bevatten geen archeologische indicatoren.

5.13.3 Conclusie

Op grond van het booronderzoek wordt aanbevolen de projectlocatie vrij te geven. Dit betekent dat archeologie geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

Mocht men tijdens de uitvoering van de toekomstige werkzaamheden alsnog op archeologische resten stuiten dan dient de bevoegde overheid, de gemeente Haarlem, hiervan meteen op de hoogte gebracht te worden.

5.14 Verkeer en parkeren

De initiatiefnemer heeft een onderzoek laten uitvoeren om het effect van de ontwikkeling op parkeren en inzichtelijk te maken. In het navolgende volgt een samenvatting plus conclusie van het onderzoek¹¹.

Parkeren volgens beleid gemeente Haarlem

Bij de ontwikkeling hoort de realisatie van een halfverdiepte stallinggarage. Hierin worden 149 parkeerplaatsen gerealiseerd.

¹⁰ Mug Ingenieursbureau, *Archeologisch booronderzoek Het Houthof, Claus Sluterweg 125 te Haarlem, gemeente Haarlem (NJH)*, projectnr. 92099810 d.d. 1 december 2010

¹¹ DHV, *Verkeerskundige effecten*, MO-AF20100962, 28 januari 2011

In het onderzoek is een parkeerbalans opgemaakt voor de toekomstige situatie, hier is uitgegaan van de normen die de gemeente Haarlem stelt aan parkeren. Hieruit blijkt dat de grootste parkeerbehoefte zich overdag voordoet. De conclusie luidt dan ook dat er in het plan voldoende parkeercapaciteit aanwezig is.

Verkeer

Doordat met de herontwikkeling er sprake is van wijzigingen in functies en oppervlakten wijzigt de hoeveelheid verkeer van en naar Het Houthof. Er is in het onderzoek bepaald wat de verkeersgeneratie per etmaal is voor de huidige en toekomstige situatie.

De geplande ontwikkelingen zorgen voor een toename van 76 verkeersbewegingen per gemiddeld werkdag/etmaal. Relatief gezien betekent dit een redelijke toename (15%), maar in absolute aantallen gaat het om een geringe toename. Om een inschatting te kunnen geven van de effecten op de verkeersafwikkeling zijn spitsintensiteiten benodigd.

Uit het onderzoek blijkt dat er per saldo een toename is van 3 tot 7 motorvoertuigen per spitsuur tussen de huidige en toekomstige situatie. Dit is een zeer geringe toename. Er is wel een omslag te zien in de aankomsten en vertrekken per spitsperiode. De toevoeging van woningen zorgt voor meer vertrekken in de ochtendspits en aankomsten in de avondspits dan voorheen.

Verkeersafwikkeling en verkeersdruk

Het kruispunt Claus Sluterweg – Wagenweg is de meest voor de hand liggende ontsluiting voor verkeer van en naar Het Houthof. Het kruispunt kent echter enkele beperkingen. De middenberm is ter hoogte van het kruispunt doorgetrokken, wat betekent dat de Sluterweg niet bereikbaar is vanaf de oostelijke rijbaan. Het is onbekend hoe verkeer uit zuidelijke richting naar Het Houthof rijdt en/of hoe verkeer vanaf Het Houthof in noordelijke richting haar weg vindt. Een mogelijkheid is dat het verkeer op de kruispunten Westelijke Randweg – Wagenweg of Herenweg – Zandvoortselaan een 180° draaibeweging maakt. Meest voor de hand liggend is echter een route via de Zandvoorter Allee door de wijk.

In het onderzoek is ook gekeken naar de verkeersdruk in de wijk. Blijkens het onderzoek genereert Het Houthof in de huidige situatie ca. 510 verkeersbewegingen (motorvoertuigen per etmaal). Het Houthof is in de huidige situatie voor ongeveer 50% in gebruik waardoor de maximale verkeersdruk kan oplopen tot 3.200 verkeersbewegingen, zo stelt het onderzoek.

Er zijn vuistregels opgesteld voor intensiteiten waarbij een functie van een weg redelijkerwijs tot zijn recht kan komen. Volgens het onderzoek is de verkeersdruk op de Zandvoorter Allee (de erftoegangsweg) acceptabel in de huidige situatie. Het

rapport gaat hierna in op de toekomstige situatie, na realisatie van Het Houthof is er sprake van een toename van ca. 75 verkeersbewegingen. Hiermee is er sprake van een maximale totale verkeersdruk van ca. 3.550 verkeersbewegingen. Uit het onderzoek blijkt dat er weliswaar sprake is van een toename van de intensiteit op de Zandvoorter Allee, doch dat de verkeersdruk nog steeds acceptabel is.

Verkeersveiligheid

Blijkens het onderzoek is het belangrijk dat de aansluiting van Het Houthof op de openbare weg op een verkeersveilige manier wordt vormgegeven. Ten aanzien van de inrit is belangrijk dat auto's die de stallinggarage uitrijden goed zicht hebben. De initiatiefnemers willen spiegels plaatsen zodat uitrijdend verkeer meer zicht krijgt op de Claus Sluterweg. Aandachtspunt is dat het voetgangers onmogelijk gemaakt moet worden om strak langs de gevel te lopen. Dit voorkomt dat voetgangers pas op het laatste moment in het zicht van automobilisten komen. De initiatiefnemer heeft plannen om ter hoogte van de uitrit paaltjes te plaatsen.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat er ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Er is als gevolg van de ontwikkeling slechts sprake van een geringe toename in verkeersbewegingen. Bij de inrichting van het gebied en aansluiting op de Claus Sluterweg zijn er een aantal aandachtspunten die ter hand zullen worden genomen.

Naar aanleiding van overleg met de afdeling OGV van de gemeente Haarlem is besloten een aantal maatregelen te nemen met betrekking tot de verkeersveiligheid. Ter plaatse van de in- uitrit zal in het ontwerp, door middel van paaltjes er voor gezorgd worden dat mensen ter plaatse van de uitrit niet langs de gevel kunnen lopen. Hierdoor worden automobilisten die vanuit de stallinggarage komen niet verrast kunnen worden) Het trottoir ter plaatse van de inrit zal minimaal 2 meter breed zijn.

5.15 Privacy en bezonning

Privacy

Bij het ontwerp van het Houthof is nadrukkelijk rekening gehouden met de directe (woon)omgeving waar het gaat om privacy. Overdag is er feitelijk geen verandering omdat (toen het kantoorgebouw nog volledig in gebruik was) mensen van het kantoorgebouw reeds zicht hadden op de omringende woningen. Nu er in het nieuwe gebouw naast commerciële voorzieningen ook woningen worden gerealiseerd wordt het gebouw ook na kantooruren en in het weekend gebruikt.

Er is veel rekening gehouden met de privacy van de omwonenden bij het ontwerpen van het gebouw en de situering daarvan. Men heeft er bewust voor gekozen het pand op zo'n groot mogelijke afstand van de omringende bebouwing te situeren

binnen de mogelijkheden van een gebouw met een hoge bebouwingsgraad. Uiteindelijk wordt door de situering van het gebouw zoveel mogelijk voorkomen dat omwonenden zich in hun privacy voelen aangetast

Bezinning

De bestaande gebouwen zijn lager dan de nieuwe multifunctionele gebouwen die worden gerealiseerd. Het middelste gebouw van de drie nieuwe is het hoogste en vergelijkbaar met het bestaande pand ten westen van de nieuwbouw. De twee flankerende panden zijn vergelijk qua hoogte met de bebouwing ten zuiden van de nieuwbouw. Door zoveel mogelijk aan te sluiten op deze hoogtes is rekening gehouden met de bezinning en schaduwwerking van de nieuwbouw.

De zon gaat in het oosten op en zal een schaduwwerking hebben over het westelijke bestaande gebouw. Gedurende de dag zal de schaduwwerking met name gericht zijn op de Westelijke Randweg, dit betekent dat de omringende bebouwing hier geen last van heeft. En bij zonsondergang zal de schaduwwerking van de nieuwbouw zich richten op de Herenweg, de omringende bebouwing heeft hier dan ook geen last van.

Er wordt een nadere bezonningsstudie uitgevoerd, deze studie zal onderdeel gaan uitmaken van de tekeningenset behorende bij de bouwaanvraag.

6. PROCEDURE EN UITVOERBAARHEID

6.1 De procedure

Voorheen was het afwijken van het geldende bestemmingsplan geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Per 1 oktober 2010 is echter de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden waarmee de planologische afwijkingmogelijkheden voortaan in de Wabo staan.

Artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo geeft aan dat het verboden is zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning kan dan slechts worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo). Voorliggende rapportage vormt deze ruimtelijke onderbouwing.

De Wabo onderscheidt twee procedures: de reguliere en de uitgebreide. Uit artikel 3.10 Wabo is op te maken dat voor een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan en waarbij slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo de uitgebreide procedure moet worden gevolgd. Dit houdt in dat de 'uniforme openbare voorbereidingsprocedure' (afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht) moet worden gevolgd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Wettelijk vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 BRO is aan de volgende instanties om een reactie gevraagd: het Hoogheemraadschap Rijnland, de Provincie Noord-Holland en de gemeente Heemstede. Nu het plan niet behoort tot het type plannen waarover ingevolge het schrijven van 14 juni 2010 van de VROM-Inspectie (aan alle gemeentes) verplicht overleg met de VROM-inspectie nodig is, was het niet noodzakelijk dit plan voor te leggen aan de VROM-inspectie.

De reacties van deze partijen zullen worden opgenomen in de nota ontwerp-omgevingsvergunning en kunnen aanleiding geven om de ruimtelijke onderbouwing op onderdelen aan te passen.

6.2.2 Participatie

De initiatiefnemer heeft in de tweede helft van 2010 een drietal participatieavonden georganiseerd. Deze avonden hadden als doel de buurt te betrekken bij het ontwikkelingstraject. De eerste avond heeft initiatiefnemer haar ideeën aan de buurt ken-

baar gemaakt, en hoe zij de locatie wilde gaan invullen. Gedurende deze avond is uitgebreid over de ontwikkeling met de bewoners gesproken. In de twee daaropvolgende avonden is de voortgang van het traject met de omwonenden besproken, steeds met het uitgangspunt hen te laten meedenken. Ook hebben de bewoners de gelegenheid gehad een digitale enquête in te vullen welke de bewoners van de Kinheim flat ook schriftelijk hebben kunnen invullen. De input van de bewoners is verwerkt en meegenomen in het ontwerp.

6.2.3 Inspraak

In de gemeente Haarlem bestaat de inspraak bij toepassing van de 3.4 Awb procedure uit de officiële inspraakronde met zienswijzen. Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen.

Van de ter inzage legging zal melding worden gemaakt in de Stadskrant, de lokale Heemstedste krant en de Staatscourant. De stukken worden zowel analoog (bij de Publieksdienst) als digitaal (ruimtelijkeplannen.nl) ter beschikking gesteld gedurende de termijn van ter inzage legging. Indien daar aanleiding toe bestaat, kan een hoorzitting georganiseerd worden. De ingediende zienswijzen worden opgenomen in een zienswijzenota bij het uiteindelijke besluit. De zienswijzen kunnen aanleiding geven tot het wijzigen van het (ontwerp)besluit en/of de ruimtelijke onderbouwing.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Met de invoering van de Grondexploitatiewet als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening is het verhaal van kosten verplicht. De wetgever acht het wenselijk dat de gemeente en ontwikkelaar het onderling eens worden over het kostenverhaal (zoals bepaald in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening). Voor vaststelling van het – daarvoor in aanmerking komende – planologische besluit dient vast te liggen op welke wijze het kostenverhaal wordt gedekt.

6.3.1 Kostenverhaal

Voorliggend project voorziet in de bouw van 91 woningen, maximaal 1.500 m² aan commerciële ruimten met halfverdiepte stallinggarage en betreft derhalve een bouwplan waarvoor in principe een exploitatieplan dient te worden opgesteld (artikel 6.2.1 Bro). In afwijking hiervan behoeft de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een planologisch besluit, geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Ten behoeve van onderhavig grondexploitatie is de afspraak dat de gemeente met HBB een (anterieure) exploitatieovereenkomst zal afsluiten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op deze ontwikkelende partij. In de exploita-

tieovereenkomst is tevens een tijdvak dan wel fasering bepaald en zijn nadere eisen en regels opgenomen ten aanzien van de uitwerking. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer noodzakelijk.

Collegebesluit

Onderwerp: Ontwerp-omgevingsvergunning ‘Het Houthof’ (Claus Sluterweg 125)
Reg. Nummer: VVH/OV/2011/112032

1. Inleiding

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 30 december 2010 is een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend voor de realisatie van een nieuw gebouw, ‘Het Houthof’, met daarin 91 woningen, ongeveer 1.500 m² kantoor-zonder-baliefunctie en een parkeerkelder op het perceel Claus Sluterweg 125. De aanvrager is voornemens het huidige kantoorpand op dit perceel te slopen.

Procedure

Het bouwplan is op een aantal punten strijdig met het geldende bestemmingplan ‘Uitbreidingsplan Eindhoven - wijziging 2, gedeelten 1 en 2’ uit 1958. Aan de vergunningsaanvraag kan uitsluitend medewerking worden verleend met toepassing van artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)¹. Voorwaarden daarbij zijn (1) dat de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en (2) de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing (bijlage A) bevat.

Op grond van artikel 2.4 lid 1 Wabo is het college van burgemeester en wethouders voor deze omgevingsvergunning het bevoegde gezag.

In artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en artikel 2.27 Wabo is bepaald dat het college de omgevingsvergunning slechts kan verlenen, nadat de gemeenteraad een ‘verklaring van geen bedenkingen’ heeft afgegeven. De (ontwerp-)omgevingsvergunning en de (ontwerp-)verklaring moeten tegelijk ter inzage worden gelegd.

Ruimtelijke randvoorwaarden

De raad heeft in zijn vergadering van 10 maart 2011 ruimtelijke randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het perceel Claus Sluterweg 125 vastgesteld (2010/2746). Deze randvoorwaarden vormen een van de toetsingskaders voor de bovenbedoelde vergunningsaanvraag. Het college heeft daarom met de inhoudelijke afhandeling van de omgevingsvergunningsaanvraag gewacht tot na de vaststelling van deze randvoorwaarden.

Procedureverloop

Na binnenkomst van de aanvraag op 30 december 2010 heeft de aanvrager de aanvraag op verzoek van de gemeente begin 2011 op een aantal punten nader aangevuld en onderbouwd. Na de vaststelling van de ruimtelijke randvoorwaarden, is de aanvraag – inclusief alle bijbehorende documenten – vervolgens half maart 2011 ter advisering voorgelegd aan de betrokken vakafdelingen en aan de (externe) vooroverlegpartners.

Inmiddels is de aanvraag compleet en zijn alle voor de beoordeling benodigde adviezen binnen. Het college kan als bevoegd gezag nu het besluit nemen omtrent het afgeven van de ontwerp-omgevingsvergunning (bijlage B).

¹ Afwijking van het bestemmingsplan. Deze procedure is de opvolger van het voormalige projectbesluit ex artikel 3.10 Wro (oud).

Tegelijk met de vaststelling van de ontwerp-omgevingsvergunning verzoekt het college de raad om een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven (raadsstuk 2011/112029).

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit de ontwerp-omgevingsvergunning voor ‘Het Houthof’ (Claus Sluterweg 125), zoals opgenomen in bijlage B, vrij te geven voor inspraak, zodra de raad de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen voor ter inzage legging heeft vrijgegeven.
2. Het college besluit kennis te nemen van de ruimtelijke onderbouwing, zoals opgenomen in bijlage A, en de overige bij het besluit behorende stukken, en deze tezamen met de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage te leggen.
3. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
4. Het besluit wordt bekend gemaakt door publicatie in de Stadskrant, de Heemsteder en de Staatscourant en langs elektronische weg beschikbaar gesteld, nadat de raad een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.
5. Het besluit van het college wordt, gelijktijdig met het raadsstuk over de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen, ter bespreking gestuurd aan de commissie Ontwikkeling,.

3. Beoogd resultaat

Het mogelijk maken van het door de aanvrager van de omgevingsvergunning voorgenomen bouwplan op het perceel Claus Sluterweg 125.

4. Argumenten

1.1 Het bouwplan past in het geldende rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid Rijk en provincie

- Het bouwplan past binnen de rijksnota Ruimte (2004).
- Het plangebied ligt in Bestaand Bebouwd Gebied en past binnen de provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010).

Gemeentelijk beleid

- Het plangebied ligt volgens het Structuurplan Haarlem 2020 (2005/239507) op een woonwerk-as. De combinatie van de functie werken en wonen op deze locaties is hier dus zeer passend.
- Door toevoeging van 91 woningen (appartementen) aan de gemeentelijke woningvoorraad, draagt het plan bij aan de doelstellingen van de Woonvisie (2006/245426), Programma 5 Wonen, Wijken en Stedelijke Ontwikkeling.
- Het huidige kantoorgebouw voldoet niet meer aan de eisen van het nieuwe werken en staat grotendeels leeg. Vervanging van dit gebouw door een nieuw (multifunctioneel) gebouw met daarin twee hoogwaardige kantoorlagen, draagt bij aan het speerpunt van versterking van de zakelijke dienstverlening en het kantorenbeleid, Programma 6 Economie, Cultuur, Toerisme en Recreatie.
- Het parkeren wordt opgelost op het eigen terrein, dus binnen het plangebied zelf, passend bij de Parkeernota (2004/217433), Programma 8 Bereikbaarheid en Mobiliteit.

1.2 Het bouwplan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening

Uit de aanvraag, de ruimtelijke onderbouwing (bijlage A en argument 2.1), de daarbij behorende onderzoeken², de adviezen van de betrokken vakdisciplines (argument 1.5) en de uitkomsten van het wettelijk vooroverleg (argument 1.6), blijkt dat het voorgenomen bouwplan in relatie tot zijn omgeving vooralsnog ruimtelijk, functioneel, milieuhygiënisch, economisch en maatschappelijk verantwoord is.

1.3 Het bouwplan past binnen de ruimtelijke randvoorwaarden die voor deze locatie zijn vastgesteld.

De raad heeft op 10 maart 2011 de nota 'Ruimtelijke randvoorwaarden herontwikkeling Houthof' (2011/2746) vastgesteld. Het door de aanvrager ingediende bouwplan past binnen de zestien vastgestelde randvoorwaarden uit deze nota.

1.4 Medewerking aan realisatie van het bouwplan is uitsluitend mogelijk met toepassing van artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 3 Wabo.

Het plangebied valt onder het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Eindhoven - wijziging 2, gedeelten 1 en 2' uit 1958. De grond waarop het nieuwe gebouw voorzien is, heeft de bestemming 'Bijzondere gebouwen (gemerkt A en B) met daarbij behorende tuin of erf'. Gelet op de situering en de omvang van het bouwplan is het strijdig met de in het bestemmingsplan opgenomen bebouwingsrooilijn en voorschriften.

Medewerking aan het bouwplan is niet mogelijk met toepassing van in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 Wabo). Ook vallen de strijdige activiteiten niet onder de in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo). Derhalve is medewerking aan het bouwplan uitsluitend mogelijk met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo, onder de voorwaarden dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke ordening bevat.

1.5 De adviezen van de vakafdelingen en de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit zijn positief

De gemeentelijke vakafdelingen en de brandweer zijn om advies gevraagd over de bij dit bouwplan ter zake doende belangen, waaronder: stedenbouw, verkeer, parkeren, groen, ecologie, water, riolering, kabels en leidingen, bodem, geluid, lucht, archeologie, wonen, kantoren, constructie, brandveiligheid en externe veiligheid. Zij hebben in dit verband gekeken naar de aanvraag, inclusief de ruimtelijke onderbouwing en alle bijbehorende documenten en rapporten. Over de aspecten verkeersveiligheid, groen, riolering, constructie en brandveiligheid is door de vakafdelingen nader overleg gevoerd met de aanvrager en is een aantal (ondergeschikte) wijzigingen en/of aanvullingen in het bouwplan doorgevoerd.

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, heeft op 7 juni 2011 positief geadviseerd op het bouwplan.

² Het betreft de volgende onderzoeken: archeologisch onderzoek, bodemonderzoek, onderzoek verkeerskundige aspecten, akoestisch onderzoek, flora- en fauna quickscan, groentoets, bezonningstudie en windhinderonderzoek.

Uit de adviezen zijn geen belemmeringen voortgekomen welke de uitvoering van het bouwplan in de weg zouden (moeten) staan.

1.6 De uitkomsten van het wettelijk vooroverleg zijn overwegend positief

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijk ordening (wettelijk vooroverleg) is het bouwplan voorgelegd aan de VROM-Inspectie, de Provincie Noord-Holland, het Hoogheemraadschap Rijnland en de gemeente Heemstede.

Reactie van de VROM-Inspectie

Het plan behoort niet tot de nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk beleid. Het plan heeft de VROM-inspectie dan ook geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen.

Reactie van de provincie Noord-Holland

Voor zover het plan raakt aan provinciale belangen, is daarin op passende wijze voorzien. De omgevingsvergunning geeft geen aanleiding tot opmerkingen. Met betrekking tot het aspect archeologie neemt de provincie aan dat het definitieve booronderzoek (volgens de aanvraag nog in concept) geen andere conclusies heeft opgeleverd. De provincie vraagt zich af of archeologische begeleiding tijdens de grondwerkzaamheden niet geboden is.

Reactie Haarlem

Het archeologisch booronderzoek heeft inmiddels een definitieve status. De afdeling Ruimtelijk Beleid, bureau Archeologie, heeft inmiddels op basis van het onderzoek een Selectiebesluit genomen. Zij hebben op grond van de resultaten geen noodzaak gezien voor archeologische begeleiding tijdens de grondwerkzaamheden. Wel is de aanvrager uiteraard verplicht het te melden, zodra er tijdens de werkzaamheden zaken worden aangetroffen waarvan men vermoedt dat deze archeologische resten zouden kunnen zijn en de mogelijkheid tot onderzoek te bieden.

Reactie van het Hoogheemraadschap Rijnland

Indien de totale verharding met meer dan 500 m² toeneemt, moet – zoals vastgelegd in het beleid van Rijnland – in beginsel 15 % van de toename van verharding als ‘functioneel’ open water te worden gerealiseerd, of moet gekozen worden voor alternatieve waterberging, bijvoorbeeld in de vorm van groene daken. Daarnaast wordt erop gewezen dat het verdiept aanleggen van een kelder (de stand van) het grondwater beïnvloedt.

Reactie Haarlem

De huidige (onverharde) groenstroken op het perceel Claus Sluterweg 125 verdwijnen. De omvang van deze stroken bedraagt krap aan iets meer dan 500 m². Echter, de aanvrager zal op het straks onbebouwde deel van het perceel een aantal nieuwe groenstroken aanleggen. In totaal neemt de verharding dus met minder dan 500m² toe. Compensatie is niet nodig. Aanvullend hierop wordt opgemerkt dat op het halfverdiepte parkeerdak een (groene) binnentuin zal worden aangelegd.

Met betrekking tot de tijdelijke grondwater(onttrekking) is de aanvrager gewezen op zijn verplichtingen en het beleid van het Hoogheemraadschap (keurvergunning e.d.).

Reactie van de gemeente Heemstede

Omdat de locatie zich bevindt op de grens van Haarlem/Heemstede, heeft Heemstede een onafhankelijk onderzoek laten uitvoeren naar de verkeerseffecten van het bouwplan Het Houthof voor Heemstede. De studie is verricht door Oranjewoud.

Uit het rapport van Oranjewoud blijkt dat ten gevolge van de herontwikkeling Het Houthof de verkeersgeneratie toeneemt met 170 motorvoertuigen per etmaal. In het rapport wordt gesteld dat “Op basis van recent uitgevoerde verkeerstellingen kan geconcludeerd worden dat deze verkeerstoename nergens leidt tot afwikkelingsproblemen, zelfs niet in de hypothetische situatie dat de verkeerstoename geconcentreerd zou worden op het drukste punt van de wijk, de Zandvoorter Allee, of het woonerf Amaryllislaan. De toename van het verkeer zorgt statistisch voor een verwaarloosbaar kleine kans op stijging van het aantal ongevallen.”

Het rapport concludeert ten aanzien van het parkeren het volgende: “Uit de parkeerdrukmetingen blijkt dat de bezettingsgraaf van parkeerplaatsen in het meetgebied laag is, gemiddeld 30%. Daarnaast is aangetoond dat er in combinatie met de halfverdiepte garage en beschikbare parkeerplaatsen in de openbare ruimte van de gemeente Haarlem voldoende parkeercapaciteit wordt geboden om te voldoen aan zowel de parkeernorm van de gemeente Haarlem als van de gemeente Heemstede.”

Heemstede verwacht op basis van de conclusies uit het rapport van Oranjewoud in Heemstede geen problemen op het gebied van de verkeersafwikkeling en parkeerdruk ten gevolge van de herontwikkeling van Het Houthof. Heemstede heeft een kopie van het rapport meegezonden.

Eén aspect in de concept-ruimtelijke onderbouwing is naar inzien van Heemstede niet onderzocht en zou nog in de ruimtelijke onderbouwing moeten worden opgenomen: het effect van de half verdiepte parkeergarage op de grondwaterstand en de grondwaterstromen. Dit deel van Heemstede kent een relatief hoge grondwaterstand, hetgeen zich manifesteert in relatief natte tuinen en kruipruimtes. De bouw van een half verdiepte parkeergarage kan volgens Heemstede een grondwaterstandverhoging in Heemstede tot gevolg hebben, wat men onaanvaardbaar acht.

Omdat het verkeersrapport nog met de Commissie Ruimte (Heemstede) voorgelegd moet worden, kan het overigens zijn dat Heemstede later in de procedure nog op deze zaak terugkomen.

Reactie Haarlem

De uitkomst van het verkeersonderzoek zoals uitgevoerd in opdracht van de gemeente Heemstede komt overeen met de conclusies uit het verkeersonderzoek dat de aanvrager bij de vergunningsaanvraag heeft aangeleverd.

De verhoogde grondwaterstand in het gebied heeft te maken met de veranderde drinkwaterwinning in het duingebied. In relatie tot het gebied met een verhoogde grondwaterstand is de Houthof-locatie echter een dermate kleine ontwikkeling, dat het niet in de lijn der verwachting ligt dat

dit project van betekenende mate zal zijn op de in de buurt aanwezige grondwaterstromen en/of het grondwaterniveau. De aanvrager heeft hierover contact gehad met een ter zake deskundig bedrijf (zie verder pagina 36 van de Ruimtelijke onderbouwing, bijlage A).

De uitvoering van het project mag uiteraard voor de omliggende bebouwing niet tot nadelige gevolgen leiden met betrekking tot de grondwaterstand. Met betrekking tot onderzoek naar de grondwaterstand kent Haarlem geen verplichting om dit al in de huidige fase te doen. Wel zal op een later moment – ruimschoots voor de start van uitvoering van het bouwplan – onderzoek moeten plaatsvinden naar de effecten van de aanleg van de halfverdiepte parkeerlaag en de tijdens de aanleg benodigde maatregelen e.d.. De uitkomsten van het onderzoek zullen voor de daadwerkelijke uitvoering worden besproken met de gemeente.

In de vergunningsvoorwaarden zal worden opgenomen dat het project zodanig moet worden uitgevoerd, dat het grondwaterniveau – nog tijdens de uitvoering, noch na afloop daarvan – niet (nadelig) beïnvloed wordt. Daarnaast wordt een verplichting tot het slaan van peilbuizen opgenomen, waarmee (tijdens de uitvoering) de grondwaterstand gemonitord kan worden. Tot slot wordt de aanvrager verplicht om na de uitvoering de effecten van de bouw op de grondwaterstand te evalueren middels onderzoek en deze gegevens aan de gemeente kenbaar te maken.

De bovengenoemde vier organisaties zullen te zijner tijd een elektronische kennisgeving ontvangen van de ter inzage legging van het ontwerp-besluit.

1.7 Het bouwplan is (vooralsnog) maatschappelijk uitvoerbaar

De aanvrager heeft in de tweede helft van 2010 een drietal participatieavonden georganiseerd. De input die uit de avonden is voortgekomen is, waar mogelijk, meegenomen en verwerkt in het bouwplan. Daarnaast is via het internet een raadpleging gehouden. Voor de bewoners van de Serviceflat Kinheim bestond de mogelijkheid om deze enquête schriftelijk in te vullen.

De gemeente organiseert op korte termijn een informatiebijeenkomst voor de buurt.

Na besluitvorming door de raad over het afgeven van een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen, zal de ontwerp-omgevingsvergunning, met alle bijbehorende documenten, gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Daarnaast zullen het collegebesluit, het raadsstuk, de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende rapporten digitaal te raadplegen zijn. De ter inzage legging wordt aangekondigd in diverse (lokale) media en de direct omwonenden ontvangen een brief met informatie. Gedurende zes weken kan eenieder zienswijzen indienen. De zienswijzen zullen worden betrokken bij het uiteindelijke besluit omtrent de omgevingsvergunning³.

1.8 Het bouwplan is (vooralsnog) financieel uitvoerbaar

³ De binnengekomen zienswijzen worden, geanonimiseerd en voorzien van een inhoudelijke reactie, als bijlage bij de nota over het definitieve besluit inzake de omgevingsvergunning gevoegd.

De kosten welke gemoeid zijn met de realisatie van het bouwplan, zijn volledig voor de aanvrager. Het betreft een particulier initiatief.

Artikel 6.12 lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Het tweede lid bepaalt de gemeenteraad bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 3 van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld door het sluiten van een anterieure overeenkomst.

In het geval van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor Het Houthof wordt inmiddels gewerkt aan een anterieure overeenkomst. Er van uitgaande dat de anterieure overeenkomst met de aanvrager (tijdig) wordt afgesloten, zal de raad in het raadsstuk over de definitieve verklaring van geen bedenkingen worden voorgesteld om te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen. Mocht de anterieure overeenkomst niet worden afgesloten, dan moet alsnog een exploitatieplan worden opgesteld.

2.1 Aan het bouwplan ligt een goede ruimtelijke onderbouwing ten grondslag.

Een van de twee voorwaarden voor het kunnen toepassen van de procedure krachtens van artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 3 Wabo is dat er een goede ruimtelijke onderbouwing is. De aanvrager heeft bij de vergunningsaanvraag een ruimtelijke onderbouwing ingediend. Naar aanleiding van de advisering door de vakafdelingen, is de onderbouwing op enkele (ondergeschikte) punten tekstueel aangepast en geüpdate naar de laatste stand van zaken. De ruimtelijke onderbouwing in zijn huidige vorm voldoet aan de daaraan door de wet- en regelgeving en jurisprudentie gestelde eisen.

Conclusie: er zijn geen belemmeringen die het verlenen van een ontwerp-omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 3 Wabo in de weg staan.

5. Kanttekeningen

1.1 In de wijk ervaart men een verkeersprobleem.

In het voortraject is gebleken dat een veel bewoners van de wijk waarin het plangebied gelegen is, een verkeersprobleem ervaren. Uit het verkeersonderzoek, dat opgesteld is in verband met dit bouwplan, komt naar voren dat het voorgenomen bouwplan niet leidt tot een (relevante) toename van verkeersbewegingen of parkeerdruk. Het plan zelf leidt derhalve niet tot een verslechtering van een reeds bestaande verkeerssituatie. Daarmee leidt het plan dus ook niet tot een zogeheten 'onaanvaardbare aantasting van het woonklimaat'.

De bestaande verkeersproblematiek die door wijkbewoners wordt ervaren kan daarmee, gelet op de geldende jurisprudentie van de Raad van State, geen grond zijn om de omgevingsvergunningsaanvraag af te wijzen. De minimale toename van verkeersbewegingen door realisatie van het bouwplan is acceptabel en niet strijdig met een goede ruimtelijke ordening.

Los van (de procedure inzake) het bouwplan Het Houthof, vindt overigens nog overleg plaats tussen de gemeente en buurtbewoners over eventueel mogelijke verkeersmaatregelen in de wijk.

1.2 De afstand tussen de halfverdiepte parkeerlaag en de Serviceflat Kinheim is klein.

De Serviceflat Kinheim staat op de erfgrans met het perceel Claus Sluterweg 125. Het gaat hier om de achterzijde van het gebouw. Op de begane grond bevinden zich aan deze zijde een aantal nooduitgangen. Tussen de toekomstige halfverdiepte parkeerlaag van Het Houthof en de Serviceflat blijft een ruimte over, die op zijn smalst 1,5 meter is.

Gelet op de voor bouwconstructie, brandveiligheid en nooduitgangen geldende wet- en regelgeving is de afstand tussen de flat en de parkeerlaag voldoende. Op grond van deze wet- en regelgeving kan dan ook van de aanvrager geen grotere afstand tussen de parkeerlaag en de Serviceflat geëist worden.

De Serviceflat blijft ook in de nieuwe situatie in voldoende mate bereikbaar voor de brandweer en andere hulpdiensten.

1.3 De voorkeurswaarde voor verkeerslawaaï wordt voor een aantal van de nieuwe appartementen overschreden.

Gelet op de Wet geluidhinder heeft de aanvrager in verband met de realisatie van woningen (appartementen) onderzoek naar het verkeerslawaaï laten verrichten. Uit dit rapport ('Het Houthof in Haarlem, woongebouw Claus Sluterweg', DHV, HL.AD2836.R01, december 2010) komt naar voren dat voor een aantal van de toekomstige appartementen de zogeheten voorkeurswaarde van 48dB voor verkeerslawaaï wordt overschreden. De wettelijk maximaal toelaatbare geluidsbelasting van 63dB wordt echter niet overschreden.

Uit het onderzoek blijkt dat (haalbare) geluidwerende maatregelen bij dit bouwplan niet afdoende zijn om het geluidsniveau terug te brengen tot de genoemde voorkeurswaarde van 48dB. In verband met het overschrijden van de voorkeurswaarde is derhalve een besluit tot vaststelling van een hogere waarde noodzakelijk. Het college is hiertoe bevoegd en is voornemens dit besluit op korte termijn te nemen. Het ontwerp-besluit zal tezamen met de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen ter inzage worden gelegd.

6. Uitvoering

Verklaring van geen bedenkingen

- Het college verzoekt de raad om ten behoeve van de bovenbedoelde omgevingsvergunning een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven (raadsstuk 2011/112029).

Bekendmaking en communicatie

- De direct omwonenden van het perceel Claus Sluterweg 125, het bestuur van de Serviceflat Kinheim, de woningcorporatie Elan Wonen, de wijkraad Bosch en Vaart en de gemeente Heemstede ontvangen een informatiebrief over het verdere verloop van de procedure.
- Er wordt op korte termijn een informatiebijeenkomst voor de buurt georganiseerd.

- De ontwerp-omgevingsvergunning wordt, tezamen met de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen, bekend gemaakt door publicatie in de Stadskrant, de Heemsteder en de Staatscourant en elektronisch beschikbaar gesteld⁴.
- De VROM-Inspectie, de provincie Noord-Holland, het Hoogheemraadschap Rijnland en de gemeente Heemstede ontvangen een (elektronische) kennisgeving⁵.

Ter inzage legging en zienswijzen

- De ontwerp-omgevingsvergunning wordt de dag na publicatie met alle bijbehorende stukken en tezamen met de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen, gedurende zes weken ter inzage gelegd⁶. Eenieder kan gedurende deze periode zienswijzen indienen.

Definitieve besluit

- Na verwerking van de zienswijzen besluit de raad over de afgifte van de definitieve verklaring van geen bedenkingen. Aansluitend neemt het college een besluit over de omgevingsvergunning.
- Het besluit over de omgevingsvergunning wordt, tezamen met het besluit over de verklaring van geen bedenkingen, gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd.
- Belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend, kunnen tegen het besluit over de omgevingsvergunning beroep instellen bij de Rechtbank.

7. Bijlagen

- A. ruimtelijke onderbouwing
- B. ontwerp-omgevingsvergunning

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester

⁴ De publicatie van de ontwerp-omgevingsvergunning vindt dus pas plaats nadat de raad over de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen heeft besloten.

⁵ Ook de verplichte elektronische kennisgeving aan de wettelijke vooroverlegpartners vindt pas plaats nadat de raad over de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen heeft besloten.

⁶ De zienswijze-periode valt tenminste vier weken buiten de voor deze regio vastgestelde zomervakantie.