

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille E. Cassee
Auteur Mevr. AG Kamphuis
Telefoon 0235115072 E-mail: akamphuis@haarlem.nl
VVH/OV Reg.nr. 2011/43355
Te kopiëren: C
B & W-vergadering van 14 februari 2012

Onderwerp

Omgevingsvergunning Hostel Spiegelstraat

DOEL: Besluiten

Het college van burgemeester en wethouders is op grond van artikel 2.4 lid 1 van de Wabo het bevoegd gezag voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

B&W

1. Het college besluit ten behoeve van de realisatie van een hostel op de percelen Spiegelstraat 2 t/m 8 op grond van de artikelen 2.1 onder a, c, d en h, 2.2 lid 1 onder a en 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo een omgevingsvergunning te verlenen, zoals opgenomen in bijlage A.
2. Het college stemt in met de ruimtelijke onderbouwing zoals opgenomen in bijlage B. en verbindt deze aan de omgevingsvergunning.
3. Het college verbindt het besluitvak zoals opgenomen in bijlage C. aan de omgevingsvergunning.
4. Het besluit heeft geen financiële consequenties
5. Het besluit wordt bekend gemaakt door publicatie in de Stadskrant en de Staatscourant en langs elektronische weg. De aanvrager ontvangt daags na besluitvorming informatie over het besluit.
6. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling

Collegebesluit

Onderwerp: Omgevingsvergunning Hostel Spiegelstraat

Reg. Nummer: VVH/OV/2011/43355

1. Inleiding

Stadsherstel Haarlem B.V. bezit in Haarlem een complex van diverse panden en daar achter gelegen bebouwing op de hoek van de Spaarnwouderstraat met de Spiegelstraat in de wijk Burgwal te Haarlem en is bezig met het opknappen en geschikt maken van deze bebouwing voor diverse functies, waaronder woonruimte, winkelruimte, een restaurant, een kindertheater en een hostel. Stadsherstel heeft in dat kader een omgevingsvergunning aangevraagd voor het verbouwen van de bestaande ruimtes panden aan de Spiegelstraat 2 tot en met 8 tot een hostel (low-budget hotel) (2011-0000708). De beoogde functie past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Omdat er daarnaast enige verbouwings-werkzaamheden aan de binnen- en buitenzijde van de panden plaatsvinden, is de uitgebreide Wabo-procedure op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c jo. 2.12. lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing ('Wabo-projectbesluit').

Het besluit over de omgevingsvergunning (bijlage A) moet voorzien zijn van een 'goede ruimtelijke onderbouwing' (bijlage B) en een besluitvlak (bijlage C).

De vergunningsaanvraag valt onder de categorieën van gevallen waarin voor het verlenen van de omgevingsvergunning geen 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad vereist is (VVH/OV/2011/194736).

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit ten behoeve van de realisatie van een hostel op de percelen Spiegelstraat 2 t/m 8 op grond van de artikelen 2.1 onder a, c, d en h, 2.2 lid 1 onder a en 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo een omgevingsvergunning te verlenen, zoals opgenomen in bijlage A.
2. Het college stemt in met de ruimtelijke onderbouwing zoals opgenomen in bijlage B. en verbindt deze aan de omgevingsvergunning.
3. Het college verbindt het besluitvlak zoals opgenomen in bijlage C. aan de omgevingsvergunning.
4. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
5. Het besluit wordt bekend gemaakt door publicatie in de Stadskrant en de Staatscourant en langs elektronische weg. De aanvrager ontvangt daags na besluitvorming informatie over het besluit.
6. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

De realisatie van een hostel in de Spiegelstraat wordt juridisch planologisch mogelijk gemaakt.

4. Argumenten

1.1 Realisatie van het hostel past in het geldende beleid

Het project past in het Structuurplan Haarlem 2020. Een van de opgaven betreft de uitbreiding van het aanbod culturele en toeristische voorzieningen voor Haarlemmers en bezoekers van de stad.

Het hotelbeleid valt onder Programma 6. 'Economie, cultuur, toerisme en recreatie'. De programmadoelstelling is: behoud en versterking economisch, cultureel, toeristisch en recreatief klimaat. Het hostel (een low-budget hotel met als doelgroepen gezinnen en backpackers) valt te scharen onder beleidsveld 6.3 Toerisme, Recreatie, Evenementen en Promotie uit de Programmabegroting 2009-2013 Haarlem. Haarlem wil meer toeristen die langer blijven en meer uitgeven. Een van de doelstellingen is de realisatie van de fysieke infrastructuur ten bate van verblijf bezoekers. Meer mogelijkheden voor o.a. hotels.

Het hostel in de Spiegelstraat is in de nota 'Hotelbeleid Haarlem' (STZ/2011/283836) al aangegeven als een van de marktinitiatieven met grote kans op realisatie. Uit het recente marktonderzoek naar hotelontwikkelingen blijkt dat er tot 2020 nog marktruimte is voor ca. 400 extra hotelkamers. Een kleinschalig budgethotel wordt in dit onderzoek binnen deze marktruimte genoemd als een van de mogelijkheden. Het hostel speelt goed in op de kansen en mogelijkheden in de hotelmarkt.

De realisatie van het hostel past dus binnen de doelstellingen van het gemeentelijk beleid op het gebied van hotels.

1.2 Medewerking aan realisatie van het hostel is uitsluitend mogelijk met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo.

Het projectgebied valt onder het bestemmingsplan 'Burgwal', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlem op 4 augustus 1982 en vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 29 november 1983. De functie van het hostel is strijdig met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid de strijdigheid op te heffen middels een binnenplanse ontheffing op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1. Wabo. Ook is het hier niet mogelijk de strijdigheid op te heffen middels de planologische kruimelregeling op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2. Wabo.

Realisatie van het project is dus alleen mogelijk door gebruik te maken van de uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure krachtens artikel 2.12 lid 1 sub a. onder 3 van de Wabo.

1.3 Er ligt een 'goede ruimtelijke onderbouwing' aan het besluit ten grondslag. Uit de ruimtelijke onderbouwing, zoals opgenomen in bijlage B, blijkt dat het voorgenomen project in relatie tot zijn omgeving ruimtelijk, functioneel, milieuhygiënisch, economisch en maatschappelijk verantwoord is.

1.4 De gemeentelijke adviezen zijn positief.

De vergunningsaanvraag is ter advisering aan de diverse betrokken gemeentelijke vakdisciplines voorgelegd. Zij hebben positief geadviseerd.

1.5 De uitkomsten van het wettelijk vooroverleg zijn positief.

De voorgenomen omgevingsvergunning en de ter inzage legging van het ontwerpbesluit is op de daarvoor voorgeschreven wijze gemeld aan de VROM-inspectie, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, het Hoogheemraadschap Rijnland en de Provincie Noord-Holland. Zij zagen in het project geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

2.1 Realisatie van het hostel is maatschappelijk uitvoerbaar.

De aanvrager heeft in februari 2011 een informatieavond voor de buurt en de wijkraad gehouden. Het initiatief voor het hostel is goed ontvangen; wel was er enige zorg over mogelijke overlast. Het ontwerp-besluit is op 15 december 2011 gepubliceerd in de Stadskrant en de Staatscourant en heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. De wijkraad is hiervan op de hoogte gebracht. Er zijn gedurende deze periode geen zienswijzen ingediend.

2.2 Realisatie van de hostel is financieel uitvoerbaar.

Het betreft hier een particulier initiatief, geheel gefinancierd door de aanvrager. Met de aanvrager is een planschadeovereenkomst afgesloten. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De financiële uitvoerbaarheid van de realisatie van het hostel is hiermee gewaarborgd.

Conclusie: het project is niet in strijd met de ruimtelijke ordening en is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. De omgevingsvergunning kan verleend worden.

5. Kanttekeningen

1.1 Er is een nieuw bestemmingsplan in ontwikkeling.

Er is inmiddels een nieuw bestemmingsplan Burgwal in ontwikkeling. Dit heeft nog niet de officiële status van ontwerp-bestemmingsplan. Er kan op dit moment dus alleen aan het geldende bestemmingsplan getoetst. De functie van het hostel wordt echter opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan – en is al meegenomen in het conceptontwerp-bestemmingsplan – nu dit als een gewenste ontwikkeling wordt gezien.

6. Uitvoering

Bekendmaking

De omgevingsvergunning wordt binnen twee weken gepubliceerd in de Stadskrant en de Staatscourant en langs elektronische weg bekend gemaakt. De aanvrager wordt daags na besluitvorming geïnformeerd.

Beroepstermijn

De dag na het verschijnen van de publicatie wordt het besluit met relevante bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd bij de publieksdienst en wordt het besluit elektronisch ter beschikking gesteld. Gedurende deze periode kan tegen het besluit beroep worden aangetekend.

Inwerkingtreding

De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag nadat de beroepstermijn afloopt, of, indien lopende de beroepstermijn een voorlopige voorziening wordt aangevraagd: de dag na het besluit op de voorziening.

7. Bijlagen

- A. Omgevingsvergunning
- B. Ruimtelijke onderbouwing
- C. Besluitvlak

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester

Afdeling Omgevingsvergunning

OMGEVINGSVERGUNNING Uitgebreide procedure
--

Datum	
Ons kenmerk	2011-0000778
Onderwerp	Besluit omgevingsvergunning uitgebreid
Bijlage(n)	1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 11 mei 2011 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het het maken van een hostel in de panden Spiegelstraat 2-4-6-8 op het perceel Spiegelstraat 8 te HAARLEM. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2011-0000778.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders hebben besloten, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de voorschriften, overwegingen en de bij dit besluit horende stukken als bedoeld in respectievelijk bijlage 2,3 en 4, deel uitmaken van dit besluit. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (verder te noemen **activiteit bouwen**);
- het bouwen en/of gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan een beheersverordening, een exploitatieplan, de provinciale verordening Ruimte, de AMvB Ruimte of een voorbereidingsbesluit (verder te noemen de **activiteit planologisch strijdig gebruik**);
- het in gebruik nemen of geven van een bouwwerk (verder te noemen **activiteit brandveilig gebruik**);
- het slopen van een bouwwerk op grond van het beschermd stadsgezicht (verder te noemen **activiteit slopen beschermd stadsgezicht**);
- het slopen van een bouwwerk op grond van de Haarlemse bouwverordening (verder te noemen **activiteit slopen bouwverordening**).

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a, c, d en h en de activiteiten als genoemd in artikel 2.2, eerste lid, onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Onderdeel van het besluit vormen:

1. ontheffing van het geldende bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
2. ontheffing van artikel 2.5.30 lid 1 g op grond van artikel 2.5.30 lid 4 onder a van de Haarlemse bouwverordening (HBV).

Nog in te dienen gegevens

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens worden ingediend:

Constructieve (detail-) berekeningen en tekeningen. De tekeningen en berekeningen moet u indienen bij een medewerker constructie van bureau Planbegeleiding en advisering van de afdeling Omgevingsvergunning.

Inwerkingtreding en beroepsmogelijkheid

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken.

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Dit beroep moet ten minste de volgende gegevens bevatten

- uw naam en adres;
- de verzenddatum van uw beroep;
- het besluit waartegen u beroep aantekent;
- de reden van uw beroep;
- datum en handtekening.

Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wij wijzen u er wel op dat u griffierecht moet betalen voor de behandeling van dit verzoek.

Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Wijze van indienen

U kunt het beroepsschrift en/of het verzoek voorlopige voorziening op twee manieren indienen:

- Digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U moet daarvoor wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). U kunt op de genoemde site kijken voor de precieze voorwaarden.
- Per post. Het beroepsschrift en of verzoek voorlopige voorziening moet in tweevoud worden ingediend bij Rechtbank Haarlem, sector Bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders van Haarlem,

Mevrouw D. de Boo

afdelingshoofd Omgevingsvergunning

BIJLAGE 1

PROCEDUREEL

Veiligheid, Vergunningen en Handhaving
Afdeling Omgevingsvergunning

Gegevens aanvrager

Op 11 mei 2011 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

Stadsherstel Amsterdam NV
A Blommestijn
Amstelveld 10
1017JD AMSTERDAM

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het maken van een hostel in de panden Spiegelstraat 2-4-6-8 met ondergeschikte lichte horeca uitsluitend ten behoeve van gasten van het hostel.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- het bouwen van een bouwwerk (verder te noemen **activiteit bouwen**);
- het bouwen en/of gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan een beheersverordening, een exploitatieplan, de provinciale verordening Ruimte, de AMvB Ruimte of een voorbereidingsbesluit (verder te noemen de **activiteit planologisch strijdig gebruik**);
- het in gebruik nemen of geven van een bouwwerk (verder te noemen **activiteit brandveilig gebruik**);
- het slopen van een bouwwerk op grond van het beschermd stadsgezicht (verder te noemen **activiteit sloop beschermd stads en dorpsgezicht**);
- het slopen van een bouwwerk op grond van de Haarlemse bouwverordening (verder te noemen **activiteit slopen bouwverordening**);

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a, c, d en h en de activiteiten als genoemd in artikel 2.2, eerste lid, onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Volledigheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een volledige aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op volledigheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 21 juli 2011. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 14 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen.

Ter inzage legging

De aanvraag en de ontwerpbesikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht van 16 december 2011 tot 27 januari 2012 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode konden belanghebbenden eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbesikking of adviezen indienen bij college van burgemeester en wethouders van Haarlem, postbus 511, 2003 PB Haarlem. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10, voor de activiteit planologische ontheffing aan artikel 2.12, voor de activiteit brandveilig gebruik aan artikel 2.13, voor de activiteit sloop beschermd stads en dorpsgezicht aan artikel 2.16, voor de activiteit sloop bouwverordening aan artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

BIJLAGE 2

VOORSCHRIFTEN

Veiligheid, Vergunningen en Handhaving
Afdeling Omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit brandveilig gebruik

- Met het oog op brandveilig gebruik van het hostel aan de Spiegelstraat 2 t/m 8 moet vergunninghouder voldoen aan de rechtstreeks werkende bepalingen uit het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken.
- In het hostel mogen niet meer dan 63 personen tegelijkertijd aanwezig zijn.
- Horeca activiteiten anders dan lichte ondergeschikte horeca doeleinden voor de hostelgasten zijn niet toegestaan.

Activiteit (ver)bouwen

- Voordat met de constructieve werkzaamheden wordt aangevangen moeten de constructieve tekeningen en berekeningen ter beoordeling aan de afdeling constructie van de afdeling Omgevingsvergunning zijn aangeboden en zijn goedgekeurd;
- Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en van de Haarlemse bouwverordening en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.
- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven. (artikel 4.2 van de Haarlemse bouwverordening).
- Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen uit de nota Bouwlawaai van de gemeente Haarlem.
- De aanvang van de werkzaamheden moet u vijf dagen van tevoren aanmelden bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving. U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer 2011-0000778.
- Het bouwafval moet u scheiden in de volgende categorieën:
 1. gevaarlijk afval (zie het Besluit aanwijzing gevaarlijke afvalstoffen);
 2. kunststoffen die voor hergebruik geschikt zijn;
 3. minerale wol;
 4. papier;
 5. overig afval.

Categorie 1 t/m 4 moet u afvoeren naar een verwerkingsbedrijf met een vergunning volgens de Wet milieubeheer, of meegeven aan een bevoegd inzamelaar van bedrijfsafvalstoffen. De categorie overig afval moet u afvoeren naar een sorteerbeidrijf dat ongesorteerd bouwafval in ontvangst mag nemen.

- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, wanneer de werkzaamheden niet conform de verleende vergunning zijn uitgevoerd en het bouwwerk niet gereed gemeld is bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving. U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer 2011-0000778
- Als (onderdelen van) de werkzaamheden klaar zijn, dient u dit te melden (artikel 4.12 van de HBV). U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer 2011-0000778.
- Met de uitvoering van werkzaamheden waar constructietekeningen en/of – berekeningen aan ten grondslag liggen mag u niet beginnen voordat de medewerker constructie van bureau Planbegeleiding en advisering van de afdeling Omgevingsvergunning heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben.
- Zodra er sprake is van werken in de grond moet er eerst een saneringsplan (dit kan een BUS-melding zijn) worden opgesteld en goedgekeurd door het bevoegd gezag Wbb.
- Als de graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm onder maaiveld plaatsvinden, dan moet archeologisch (voor)onderzoek worden uitgevoerd en moeten de werkzaamheden onder archeologische begeleiding plaatsvinden.
- Indien bij graafwerkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijker wijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is hij volgens de Monumentenwet verplicht dit direct te melden (artikel 53). De melding dient te gebeuren bij Bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5313135). Bij het achterwege laten van een melding zijn de artikelen 61 en 62 van toepassing.

Activiteit planologisch strijdig gebruik

- De vergunninghouder moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Haarlem tonen.
- Horeca activiteiten anders dan lichte ondergeschikte horeca doeleinden voor de hostelgasten zijn niet toegestaan.

Activiteit sloop

- Afval dat ontstaat door sloopwerkzaamheden, dient ten minste op het sloofterrein te worden gescheiden en gescheiden te worden gehouden in de navolgende fracties:
 1. Als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen van hoofdstuk 17 de afvalstoffenlijst behorende bij de regeling Europese afvalstoffenlijst (EURAL:Str. 17 augustus 2001, nr.158, blz 9);
 2. steenachtig sloopafval, zonder inbegrip van gips;
 3. bitumineuze en teerhoudende dakbedekking;
 4. met PAKS verontreinigde materialen;
 5. asfalt;
 6. dakgrind;
 7. overig afval.
- Categorie 1 t/m 6 moet worden afgevoerd naar een verwerkingbedrijf met een vergunning volgens de Wet milieubeheer, of worden afgegeven aan een bevoegd inzamelaar van bedrijfsafvalstoffen.

De categorie overig afval moet u afvoeren naar een sorteerb企业, dat afvalstoffen ongesorteerd mag ontvangen.

- Als (onderdelen van) de werkzaamheden klaar zijn, moet dit gemeld worden aan bureau Zuid. U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer 2011-0000778.
- Indien u voor of bij het slopen gebruik maakt van een mobiele puinbreker dan moet u dat melden bij bureau Regulering van de afdeling Omgevingsvergunning, postbus 511, 2003 PB Haarlem
- Vooruitlopend op het slopen, zal naar alle waarschijnlijkheid de bestaande bebouwing gedurende een nog onbepaalde tijd leeg blijven staan. Leegstaande en dichtgezette gebouwen kunnen criminaliteit of verstoring van de openbare orde teweeg brengen. Om dit zo veel mogelijk te voorkomen vragen we u de tijd tussen het niet meer gebruiken en het daadwerkelijke slopen van het gebouw zo kort mogelijk te houden.
- Gedurende de periode dat het bouwwerk niet meer wordt gebruikt blijft de aanvrager verantwoordelijk voor de staat van het bouwwerk en het omliggende terrein.
- De aanvang van de sloopwerkzaamheden moet u twee dagen van tevoren melden bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving. U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer 2011-0000778.
- De vergunning moet steeds op de plaats van uitvoering aanwezig zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht worden getoond (conform artikel 8.3.2 van de Haarlemse bouwverordening).

BIJLAGE 3

OVERWEGINGEN

Veiligheid, Vergunningen en Handhaving
Afdeling Omgevingsvergunning

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit (ver)bouwen

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten.

Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

De activiteit heeft betrekking op de volgende werkzaamheden:

- het verbouwen van een gebouw tot hostel.

Voor iedere werkzaamheid heeft een toetsing plaatsgevonden.

TOETSING

Geldend bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan Burgwal is vastgesteld door de gemeenteraad op 4 augustus 1982 onder nummer 244 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 29 november 1988 onder nummer 498.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming GB-E1 en GB-EII en GB-DIII en GB-AIII met een maximale goothoogte van 7 meter. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 6 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan. Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan. Medewerking aan het bouwplan kan worden verleend middels een planologische ontheffing.

Archeologisch bestemmingsplan

Daarnaast geldt ter plaatse het Facetbestemmingsplan Archeologie, vastgesteld door de Gemeenteraad op 25 juni 2009, onder nummer 2009-119646 .

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming categorie 1b. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 2.2 van de voorschriften behorende bij dit bestemmingsplan.

Hierin is bepaald dat binnen de bestemming categorie 1b, bij bodemversturende activiteiten van 0 m2 dieper dan 30 cm -maaiveld een archeologisch rapport dient te worden overlegd. Bij het voorliggende bouwplan vinden geen bodemversturende activiteiten plaats. Hiermee is de bouwactiviteit niet in strijd met dit bestemmingsplan.

Als de fundering niet dieper dan 30 cm -MV wordt aangebracht en er wordt ook niet dieper dan dat geschoond t.b.v. de werkzaamheden/plannen, dan kunnen de werkzaamheden zonder archeologisch (voor)onderzoek of begeleiding plaatsvinden. De palen die worden aangebracht (buispalen met voetplaat) hebben een minimale verstoring op het mogelijk aanwezige archeologisch erfgoed en slecht archeologisch te begeleiden. Daarom is archeologisch onderzoek niet vereist.

Mocht men, behalve bij het aanbrengen van de palen, wel dieper gaan dan 30 cm -MV, dan dient er een archeologische begeleiding van de werkzaamheden plaats te vinden. Ook als men bij de werkzaamheden dingen aantreft waarvan men kan vermoeden dat het archeologische vondsten betreft, dient men ons op de hoogte te stellen.

Welstand

De activiteit bouwen is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, is niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Samengevat luidt het advies als volgt:

Akkoord nu in overeenstemming met de welstandscriteria voor gebiedsdeel Binnenstad de open-gesloten-verhouding in het gevelvlak en de gevelritmiek niet verstoord worden en sprake is van traditioneel materiaalgebruik met zorgvuldig en expliciet ontworpen detaillering. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwbesluit

De activiteit bouwen is door de brandweer getoetst aan de brandveiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2003. Er is uit het oogpunt van brandveiligheid geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning.

De activiteit voldoet aan de (overige) voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2003.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwverordening

De activiteit is voorgelegd aan de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer en is getoetst aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening inzake parkeren.

Samengevat luidt het advies als volgt:

Het hostel ligt in een autovrij gebied. De Spiegelstraat is halverwege 'geknipt', zodat geen doorgaand verkeer mogelijk is in deze straat. In de buurt is weinig parkeerruimte beschikbaar. Het adres ligt binnen de parkeervergunningzone Oost. Dit houdt in dat bezoekers van buiten de zone niet op straat mogen parkeren en zijn aangewezen op de openbare parkeergarage de Appelaar. Gelijk het kindertheater kan het hostel te voet via de Gravestenenbrug bereikt worden. Illegaal parkeren kan worden bestreden via de dienst handhaving. Ontheffing van de parkeereis uit de bouwverordening kan worden verleend op basis van artikel 2.5.30 lid 4a. Het hostel dient haar potentiële gasten er op te wijzen dat in de buurt niet geparkeerd mag worden, maar dat gebruik moet worden gemaakt van de openbare parkeergarages.

Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer positief.

In artikel 2.1.5 van de Haarlemse bouwverordening is bepaald dat bij een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, een onderzoek betreffende de bodemgesteldheid als bedoeld in artikel 8, vierde lid, van de Woningwet moet worden ingediend.

Het ingediende verkennend bodemonderzoek is beoordeeld door de afdeling Milieu, bureau Bodem. Samengevat luidt het advies als volgt: Het advies van bureau bodem is positief onder voorwaarde dat zodra er sprake is van werken in de grond er eerst een saneringsplan (dit kan een BUS-melding zijn) moet worden opgesteld en goedgekeurd door het bevoegd gezag Wbb.

Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de afdeling Milieu, bureau Bodem positief.

De activiteit voldoet aan (overige) voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening (nummer 54 / 1 oktober 2010). Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (ver)bouwen van het bouwwerk zijn er ten aanzien van de activiteit bouwen geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voor de activiteit (ver)bouwen voorschriften opgenomen.

Activiteit planologisch strijdig gebruik

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

De activiteit heeft betrekking op de volgende werkzaamheid/werkzaamheden:

- Het gebruik van een bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan.

Voor iedere werkzaamheid heeft een toetsing plaatsgevonden.

TOETSING

De aanvraag betreft het verbouwen van een bouwwerk tot hostel met 56 bedden, met een bar/receptieruimte van 12 m² in een ruimte met de ontbijtruimte van 44 m². Het gebruik is in strijd met het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Burgwal, vastgesteld in 1982 zijn de gronden bestemd als opslag, magazijn, woning, winkel, showroom en kantoor. Voor dit gebied is een nieuw bestemmingsplan in ontwikkeling. Het plan is nog in de fase van het maken van het concept ontwerp bestemmingsplan.

Het hotelbeleid is er op gericht om het aantal betaalbare overnachtingsmogelijkheden in het centrum van Haarlem uit te breiden. Het voorstel van deze aanvraag voor een hostel past binnen het concept hotelbeleid van de gemeente Haarlem. In de Spaarnwouderstraat staan momenteel diverse panden leeg of worden gebruikt als opslag. Vanuit de afdeling Economie en Cultuur van de gemeente Haarlem is er een project geweest om de Spaarnwouderstraat een economische impuls te geven. Het voorstel van deze aanvraag draagt bij aan de wens om de Spaarnwouderstraat een economische impuls te geven.

Hiertegenover staat dat in deze buurt reeds overlast van de huidige horeca wordt ervaren door omwonenden. Het toevoegen van hinderlijke horecabedrijven is daarom niet gewenst in deze buurt. Om de overlast voor omwonenden zoveel mogelijk te kunnen beperken wordt voorgesteld om ten aanzien van de aanvraag voor een bar beperkingen op te leggen. Het is namelijk niet de bedoeling dat het zal fungeren als een café. Planologisch is er geen bezwaar om op de locatie een hostel mogelijk te maken.

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, zijn er ten aanzien van de activiteit planologisch strijdig gebruik geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voor de activiteit planologisch strijdig gebruik voorschriften opgenomen.

Activiteit brandveilig gebruik

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet op grond van artikel 2.13 Wabo worden geweigerd indien het in gebruik nemen of gebruiken van het hostel niet voldoet aan het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

De activiteit heeft betrekking op de volgende werkzaamheid/werkzaamheden:

- het brandveilig gebruik van een hostel.

Voor iedere werkzaamheid heeft een toetsing plaatsgevonden.

TOETSING

De aangevraagde activiteit met betrekking tot het in gebruik nemen of gebruiken van het hostel is getoetst aan de brandveiligheidseisen uit het Bouwbesluit 2003, het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken en de Haarlemse bouwverordening.

Gebleken is dat de activiteit niet in strijd is met de voorschriften uit voornoemde regelgeving.

Gelet hierop achten wij brandveiligheid met het oog op het voorziene gebruik van het bouwwerk wel voldoende verzekerd (artikel 2.13 Wabo).

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het brandveilig gebruik van een bouwwerk of ander object zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit brandveilig gebruik geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren

In deze beschikking zijn voor de activiteit brandveilig gebruik voorschriften opgenomen.

Activiteit sloop (beschermd stadsgezicht)

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder h Wabo niet voldoet aan het toetsingskader in het bestemmingsplan, beheersverordening of voorbereidingsbesluit, of aan de in artikel 2.16 Wabo gestelde toetsingsaspecten.

De activiteit heeft betrekking op de volgende werkzaamheid/werkzaamheden:

- het slopen van diverse bouwdelen.

Voor voor iedere werkzaamheid heeft een toetsing plaatsgevonden.

TOETSING

De aanvraag heeft betrekking op een gebied dat is aangewezen als een Beschermd stads- of dorpsgezicht in de zin van de Monumentenwet 1988.

De aanvraag heeft betrekking op een gebied waarvoor het bestemmingsplan Burgwal geldt. Uit deze regels blijkt dat de locatie waarop het (gedeeltelijk) te slopen bouwwerk zich bevindt, is aan te merken als beschermd stads- of dorpsgezicht.

Over het belang van deze werkzaamheden in relatie tot het belang van de monumentenzorg merken wij het volgende op.

De activiteit is in overeenstemming met de welstandscriteria voor gebiedsdeel binnenstad.

Er zijn dan ook in beginsel geen redenen om de omgevingsvergunning in het belang van de monumentenzorg te weigeren. De sloopwerkzaamheden zijn ten behoeve van een verbouwing van het huidige bouwwerk tot een hostel. Gelet op omstandigheden hebben wij besloten dat dit geen beletsel vormt voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

CONCLUSIE / MOTIVERING

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (gedeeltelijk) slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht, zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit sloop geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voor de activiteit slopen voorschriften opgenomen.

Activiteit sloop (bouwverordening)

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder a Wabo niet voldoet aan de in Haarlemse bouwverordening (nummer 54 / 1 oktober 2010) gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

De activiteit heeft betrekking op de volgende werkzaamheid/werkzaamheden:

- het slopen van diverse bouwdelen.

Voor iedere werkzaamheid heeft een toetsing plaatsgevonden.

TOETSING

De activiteit voldoet aan voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening met betrekking tot slopen (artikel 8)(nummer 54 / 1 oktober 2010). Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

BIJLAGE 4
STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

Veiligheid, Vergunningen en Handhaving
Afdeling Omgevingsvergunning

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 11 mei 2011;
- Ruimtelijke onderbouwing projectbesluit van november 2011;
- Fotoreportage;
- Rapport aantasting constructie;
- Rapport asbestinventarisatie type A;
- Rapport economie Spaarnwouderstraat;
- Rapport electrotechnische installaties;
- Rapport verkennend bodemonderzoek;
- Ruimtelijke onderbouwing van mei 2011;
- Slooptekening SSH-S3-00;
- Statische berekening 52 bladen;
- Technische informatie deuren;
- Technische informatie fermacel;
- Technische informatie plafondplaten;
- Technische informatie scheidingswanden;
- Tekening constructie Evers en Partners;
- Tekening constructie UO-1102;
- Tekening constructieve uitgangspunten 8 bladen;
- Tekening dakkapel achtergevel SSH-13-03;
- Tekeningen electrotechnische installatie E-0, E-1 en E-2;
- Tekening integrale toegankelijkheid SSH-16-7-11;
- Tekening palenplan UO-1101;
- Tekening plattegrond 1e verdieping SSH-I-01;
- Tekening plattegronden, gevels doorsneden SSH-03-00;
- Tekening plattegronden, gevels en doorsneden SSH-13-00;
- Tekening plattegronden SSH-13-BC;
- Tekening puin SSH-13-04;
- Tekening situatie;
- Tekening stolpramen SSH-13-02;
- Tekening vloeropbouw principedetails SSH-13-01;
- Tekening werktuigkundige installaties W-H-0.

Ruimtelijke onderbouwing projectbesluit

Bestemmingswijziging Spiegelstraat 2 t/m 8 te Haarlem



Amsterdam, 29 november 2011

Inhoudsopgave

	Bladzijde
1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Procedure	3
1.3 Doel van het plan	4
2 Projectgebied	5
2.1 Beschrijving locatie en omgeving	5
2.2 Huidig bestemmingsplan	5
2.3 Toekomstig bestemmingsplan	5
3 Voorgenomen bouwplan	6
3.1 Beschrijving bouwplan en belang aanvrager	6
4 Beleidskaders	7
4.1 Rijk	7
4.2 Provincie	7
4.3 Gemeente	8
5 Milieu- en omgevingsaspecten	9
5.1 Bodem	9
5.2 Water	9
5.3 Geluid	10
5.4 Luchtkwaliteit	10
5.5 Natuurwaarden	11
5.6 Milieuzonering	12
5.7 Stedenbouw	12
5.8 Archeologie en cultuurhistorie	12
5.9 Welstand	13
5.10 Verkeer en parkeren	13
5.11 Externe veiligheid	14
5.12 Kabels en leidingen	14
5.13 Overige	14
6 Economische uitvoerbaarheid	15
6.1 Financiën en planschade	15
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
7.1 Participatie wijkraad / omgeving	16
7.2 Wettelijk vooroverleg	16
7.3 Zienswijze	16

1 Inleiding

Initiatiefnemer

Stadsherstel Haarlem B.V.
Amstelveld 10
1017 JD Amsterdam

Projectleider, Alex Blommestijn
a.blommestijn@stadsherstel.nl

Architect

Kentie & Partners B.V.
Haarlemmerstraatweg 11B
1165 MJ Halfweg

Projectleider, Michel Habes
mha@kentie-partners.nl

1.1 Aanleiding

Stadsherstel Amsterdam N.V. verwerft, restaureert, onderhoudt en beheert voor het stadsbeeld karakteristieke panden. Stadsherstel Amsterdam heeft eind 2009 Stadsherstel Haarlem B.V. overgenomen. De vier belangrijkste doelen van Stadsherstel zijn:

- Het kopen en restaureren van de meest bedreigde panden die karakteristiek zijn voor de stad;
- Het zoeken naar een goed gebruik van deze panden;
- Het verzorgen van het onderhoud aan deze panden zodat zij in de staat blijven die zij na restauratie verkregen;
- Het toegankelijk maken van bijzondere gebouwen of van een deel daarvan.

Stadsherstel bezit in Haarlem een complex van diverse panden en daar achter gelegen bebouwing op de hoek van de Spaarnwouderstraat met de Spiegelstraat in de wijk Burgwal te Haarlem. Op dit moment is Stadsherstel druk bezig met het opknappen en geschikt maken van deze (deels monumentale) panden en de daarachter gelegen bebouwing voor diverse functies, waaronder woonruimte, winkelruimte, een restaurant, een kindertheater en een hostel.

Stadsherstel heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor het verbouwen van de bestaande ruimtes in de panden Spiegelstraat 2, 4 en 6 – 8 tot een hostel.

1.2 Procedure

Stadsherstel heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor het verbouwen van de bestaande ruimtes gelegen in de panden Spiegelstraat 2 t/m 8 tot een hostel. Het beoogde hostel past als functie niet binnen het geldende bestemmingsplan. Omdat er daarnaast verbouwingwerkzaamheden aan de buitenzijde van het pand plaatsvinden, is de uitgebreide Waboprocedure op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c jo. 2.12. lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing ('Wabo-projectbesluit').

De Wabo vereist dat aan een dergelijk besluit een zogeheten 'goede ruimtelijke onderbouwing' ten grondslag ligt. Deze ruimtelijke onderbouwing treft u hierachter aan.

1.3 Doel van het plan

De huidige panden zijn jarenlang in gebruik geweest als kantoor en garage voor het restaureren van motoren. Door de panden te verbouwen tot hostel krijgt de buurt een economische impuls die zo gewenst is vanuit de Gemeente Haarlem. Begin september 2010 is de eerste aanzet geweest in samenwerking met de straatmanager van de Gemeente Haarlem. Daarbij is overleg geweest met de afdeling Ruimtelijk Beleid van de gemeente.

2 Projectgebied

2.1 Beschrijving locatie en omgeving

Het projectgebied ligt zijn de panden Spiegelstraat 2, 4 en 6 – 8 en is gelegen in de Haarlemse wijk 'Burgwal'. De wijk ligt direct ten oosten van de binnenstad van Haarlem en beslaat een oppervlakte van 15,6 ha. De wijk wordt aan de westzijde begrensd door het Spaarne, aan de noordzijde door de Koralensteeg, aan de oostzijde door Lange Herenvest en aan de zuidzijde door Schalkwijkerstraat. De wijk ligt binnen het beschermde stadsgezicht. Binnen de wijk Burgwal komt van oudsher zowel de woon- als de bedrijfsfunctie (inclusief detailhandel) voor. De percelen zijn eigendom van de aanvrager en grenst deels aan gemeentelijke openbare weg en deels aan het perceel Spaarnwouderstraat 78.

2.2 Huidig bestemmingsplan

Het projectgebied valt onder het bestemmingsplan 'Burgwal', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlem op 4 augustus 1982 onder nummer 422 en vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 29 november 1983 onder nummer 498.

Het hostel is voorzien op gronden met de bestemming:

- GB-AIII: wonen, praktijkruimte, atelier, verzorgend bedrijf;
- GB-DIII: idem + opslag, magazijn;
- GB-EII: winkel, showroom, kantoor met loketfunctie, atelier, praktijkruimte.

De functie van hostel is strijdig met de bovengenoemde bestemmingen en daarmee in strijd met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid de strijdigheid op te heffen middels een binnenplanse ontheffing op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1. Wabo. Ook is het hier niet mogelijk de strijdigheid op te heffen middels de planologische kruimelregeling op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2. Wabo, nu er bouwwerkzaamheden aan de buitenzijde van het pand plaatsvinden.

2.3 Toekomstig bestemmingsplan

Er is inmiddels een nieuw bestemmingsplan Burgwal in ontwikkeling. Dit heeft echter nog niet de officiële status van ontwerp-bestemmingsplan. Er is derhalve alleen aan het geldende bestemmingsplan getoetst. De functie van het hostel zal worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan, nu de gemeente Haarlem dit als een gewenste ontwikkeling ziet.

3 Voorgenomen bouwplan

3.1 Beschrijving bouwplan en belang aanvrager

Stadsherstel bezit in Haarlem een complex van diverse panden en daar achter gelegen bebouwing op de hoek van de Spaarnwouderstraat met de Spiegelstraat in de wijk Burgwal te Haarlem. Kentie en Partners Architecten B.V. heeft namens Stadsherstel in mei 2011 een omgevingsvergunningaanvraag ingediend voor het verbouwen van de bestaande panden Spiegelstraat 2, 4 en 6 – 8 tot een hostel. Het betreffen geen monumentale panden. De verbouwing vindt voornamelijk inpandig plaats. De bestaande draagconstructie blijft hierbij grotendeels gehandhaafd. Voor de panden Spiegelstraat 4 en 6 – 8 wordt de fundering hersteld.

De ruimte zal in hoofdzaak als hostel gebruikt worden. Er is geen specifieke doelgroep, al ligt de nadruk van de toekomstige exploitant op familiehostel. Het hostel heeft een maximale capaciteit van 56 bedden. Ten behoeve van de administratie en bewoning door de exploitant zal een deel van het hostel daarnaast als kantoor en woning gebruikt worden. Verder zal er sprake zijn van restaurant – gerelateerd aan het hostel – in de vorm van verkoop van bijvoorbeeld ontbijt, lunch, borrelhapjes, diner en dranken.

Na sloop van enkele onderdelen in de panden, daarbij valt te denken aan tussenwanden en sparringen ten behoeve van trappen, wordt gestart met het funderingsherstel van de panden, daarna met de inbouw van het hostel. De casco's van de panden bevinden zich in uitstekende staat van onderhoud. Aan de buitenzijde van de panden worden slechts minimale ingrepen verricht, dit in nauw overleg met de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit waar reeds de ingediende tekeningen mee zijn besproken.

Het realiseren van een hostel geeft meerwaarde aan de omgeving doordat de garage voor het restaureren van motoren vervalt. Daarnaast geeft het hostel een economische impuls voor de Spaarnwouderstraat waar vele kleine zelfstandigen gevestigd zijn. Het belang van Stadsherstel is om de vier belangrijkste doelen van Stadsherstel te realiseren.

4 Beleidskaders

4.1 Rijk

In de Nota Ruimte 1 wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier doelen:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- Borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het rijk sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor de bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt. Het ruimtelijk beleid moet ervoor zorgen dat de verhouding tussen bouwen in stedelijke gebieden en in landelijke gebieden in balans blijft. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staan nog steeds voorop, echter geconstateerd wordt dat er zowel vraag is naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus en naar meer ruimte in en om de woning.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders van de nota ruimte. Het betreft hier een project dat plaatsvindt in bestaand stedelijk gebied. De ruimtelijke structuur wordt niet ingrijpend gewijzigd, het betreft hier slechts een beperkte aanpassing van bestaande panden. Daarbij wordt de ruimtelijke structuur niet uit het oog verloren.

4.2 Provincie

In de provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010) zijn de uitgangspunten van de Nota Ruimte verder uitgewerkt. De provincie zet in op "kwaliteit door veelzijdigheid". Om het toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de Provincie Noord-Holland provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen, namelijk:

- Ruimtelijke kwaliteit;
- Duurzaam ruimtegebruik;
- Klimaatbestendigheid.

Bestaande stedelijke woonmilieus dienen waar mogelijk verder te transformeren tot hoogstedelijke milieus en bestaande werklocaties dienen waar mogelijk verder te intensiveren en herstructureren om nieuwe ontwikkelingen te accommoderen. Door te kiezen voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen, blijft het landelijk gebied open en dichtbij. De hoogstedelijke milieus kenmerken zich door functiemenging, hoogwaardige culturele voorzieningen en een goede bereikbaarheid.

In het kader van het hoofdbelang Duurzaam ruimtegebruik worden gemeenten gestimuleerd het bestaand stedelijke gebied beter te benutten door de aanwijzing van het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Het BBG vervangt hiermee de rode contouren uit het oude Streekplan.

De realisatie van het kindertheater past binnen de doelstellingen van de Structuurvisie. Het plangebied is gelegen in Bestaand Bebouwd Gebied.

4.3 Gemeente

Het Structuurplan Haarlem (2005) legt voor de periode 2005-2020 op hoofdlijnen de ambities en wensen vast die alles te maken hebben met ruimte en de verdeling van ruimte in Haarlem. In het structuurplan zijn onder andere ruimtelijke ontwikkelingswensen opgenomen. De ruimtelijke bijdrage aan de doelstelling voor de ontwikkeling van de toeristische en culturele sector ligt ingevolge het structuurplan samengevat in diverse opgaven.

Een van de opgaven betreft de uitbreiding van het aanbod culturele en toeristische voorzieningen voor Haarlemmers en bezoekers van de stad. Het cultureel aanbod valt onder Programma 6. 'Economie, cultuur, toerisme en recreatie'. De programmadoelstelling is: behoud en versterking economisch, cultureel, toeristisch en recreatief klimaat. Het beoogde hostel valt binnen het beleidsveld van de concept-hotelnota van de Gemeente Haarlem. Deze nota wordt op dit moment opgesteld.

Het plan voldoet aan de gestelde ambities en wensen van het structuurplan van de Gemeente Haarlem.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. De milieu- en landschapskwaliteit vormen een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische en waterhuishoudkundige aspecten daarbij een rol spelen. In deze paragraaf wordt achtereenvolgens ingegaan op bodem, water, geluid, luchtkwaliteit, natuurwaarden, milieuzonering, stedenbouw, archeologie, cultuurhistorie, welstand, verkeer en parkeren, externe veiligheid, kabels en leidingen.

5.1 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Voor het projectbesluit is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit bodemonderzoek is als losse bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hieronder worden enkel de belangrijkste conclusies weergegeven:

- Er zijn geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging te verwachten;
- De locatie is niet geheel onverdacht, maar gezien de aard en mate van de verontreinigingen, bestaat er geen reden voor een nader onderzoek;
- De bodem vormt geen belemmering voor de geplande renovatie;
- Indien er werkzaamheden plaatsvinden waarbij grond vrijkomt, moeten de regels van het Besluit bodemkwaliteit hierop toegepast worden.

5.2 Water

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer in de 21e eeuw (2000) moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie “vasthoudenbergen-afvoeren” staat hierbij centraal. Ook in stedelijke uitbreidingen dient daarom het overtollige hemelwater beter vastgehouden te worden. De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor ruimtelijke plannen die vallen onder de Wet ruimtelijke ordening.

Ligging en gebruik

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied van de kern Haarlem. De projectlocatie is een bedrijfslocatie die volledig is voorzien van verhardingen. De panden zijn in gebruik geweest ten behoeve van opslag en onderhoud aan motoren. Aan de oostzijde wordt het terrein begrensd door openbare grond, aan de overige zijden grenst het aan panden die in eigendom zijn van de initiatiefnemer. Aan één zijde grenst het pand Spiegelstraat 2 aan een perceel in privé bezit, dit is perceel Spaarnwouderstraat 78. De functies van de aangrenzende percelen zijn een restaurant, winkel/bedrijfsruimte en een tuin.

Bodem en grondwater

Naar verwachting is de bovenste bodemlaag voorzien van enig ophoogmateriaal (zand) ten behoeve van het gebruik. De grondwaterstanden zijn tamelijk diep gelegen. Daarnaast ligt het plangebied in een waterwingebied en grondwaterbeschermingsgebied.

Oppervlaktewater

In het plangebied en direct rondom het plangebied zijn diverse oppervlaktewateren gelegen. Dit is de rivier het Spaarne en de gracht Burgwal. Grote oppervlaktewateren (meren en plassen) bevinden zich op geruime afstand van het plangebied.

Riolering & hemelwaterafvoer

Door de ontwikkelingen in het plangebied neemt het verhard oppervlak niet toe. Er vindt echter wel een verandering in de aard van verhardingen plaats. Dakoppervlakken worden vervangen door oppervlakkige verhardingen. De hoeveelheid af te voeren hemelwater verandert hiermee niet. Voor de afvoer van vuilwater en hemelwater is de locatie aangesloten op de gemeentelijke riolering, deze blijft grotendeels bestaand. Gezien het bovenstaande is het dus niet noodzakelijk om een watertoets uit te voeren en aanvullende maatregelen te nemen om het hemelwater af te koppelen. Wel wordt geadviseerd waar mogelijk wel zoveel mogelijk het hemelwater af te koppelen van de bestaande riolering.

Conclusie

Het beoogde initiatief heeft slechts zeer geringe effecten op de waterhuishouding. Als gevolg van het initiatief neemt het verhard oppervlak niet toe, waardoor geen waterhuishoudkundige maatregelen, anders dan die al zijn gedaan, noodzakelijk zijn.

5.3 Geluid

In de Wet geluidhinder is vastgesteld, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Door middel van dit projectbesluit wordt de uitbreiding van een bedrijf gerealiseerd. Dit is geen geluidgevoelige functie, onderzoek naar wegverkeerslawaaï is dan ook niet noodzakelijk.

5.4 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). 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;

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

Het Besluit NIBM 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 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging. In de NIBM rekentool worden het aantal extra voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer ingevoerd. De nieuwe bestemmingen hebben geen extra verkeersaantrekkende werking. Het project draagt een niet betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Het project is dusdanig kleinschalig, dat dit zonder meer valt onder de Regeling NIBM. Vanuit luchtkwaliteit is er geen belemmering voor het bouwplan.

5.5 Natuurwaarden

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 het streekplan 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, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) 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 deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of versterking van leefgebied.

Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Momenteel zijn echter nog geen algemeen toepasbare gedragscodes voorhanden.

Resultaten gebiedsbescherming

Vanwege de ligging midden in de bebouwde kom van Haarlem en de zeer beperkte omvang van het project valt het projectgebied buiten de invloedssfeer van de gebieden die vallen onder de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur. In het bestemmingsplan worden vanuit natuur ook geen beperkingen opgelegd aan het ruimtelijk plan.

Resultaten soortenbescherming

Het projectgebied is geheel bebouwd. Er is vrijwel geen opgaande vegetatie in het projectgebied aanwezig. Ook water is niet aanwezig. Het terrein is daarmee geheel ongeschikt als groeiplaats voor beschermde plantensoorten. Het plangebied is bovendien niet noemenswaardig als eventueel foerageergebied voor beschermde diersoorten van stedelijke gebieden, zoals vleermuizen.

Conclusie

Wat betreft wetgeving en beleid op het gebied van natuurwaarden kan het ruimtelijk plan in de huidige vorm doorgang vinden.

5.6 Milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen worden.

Met betrekking tot milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor het projectgebied.

5.7 Stedenbouw

Burgwalbuurt is aangemerkt als karakteristieke stadsgezicht. De panden ondergaan inwendig een ingrijpende renovatie waarbij uitwendig het karakteristieke stadsgezicht in stand gehouden wordt. Er zijn slechts kleine wijzigingen in de gevels.

5.8 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in de bodem bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, dan moeten de waarden worden opgegraven en uit de bodem worden gehaald en ergens anders worden bewaard. In dat geval gaat veel relevante informatie uit de omgeving van de archeologische waarden verloren.

Met de Wet op de archeologische monumentenzorg is het Verdrag van Malta vertaald in de Monumentenwet 1988 (hoofdstuk 5). In aansluiting op het verdrag van Malta streeft de provincie Noord – Holland naar een versterking van de relatie ruimtelijke ordening en archeologie.

Concreet betekent dit, dat de bescherming van het archeologisch erfgoed vastgelegd dient te worden en dat bij ruimtelijke afwegingen rekening moet worden gehouden met archeologische waarden. Voor ruimtelijke plannen zijn kaarten beschikbaar waarop de indicatieve archeologische waarden staan aangegeven. Indien er een indicatie is dat het gebied een archeologisch waarde heeft, dient er bij grondversturende ontwikkelingen in het kader van een gemeentelijk project altijd een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Er vinden geen grondversturende werkzaamheden plaats, daardoor kan er ook geen schade worden aangericht aan eventuele archeologische waarden. Mochten er bij werkzaamheden archeologische vondsten worden gedaan, dan zal hiervan overeenkomstig het bepaalde in artikel 53 van de Monumentenwet 1988 melding worden gedaan. In het kader van de archeologie bestaan er voor het plangebied en de gewenste ontwikkelingen geen belemmeringen.

5.9 Welstand

Architectonische kwaliteit blijft gehandhaafd en worden zelfs verbeterd. De casco's van de panden bevinden zich in uitstekende staat van onderhoud. Aan de buitenzijde van de panden worden slechts minimale ingrepen verricht, dit in nauw overleg met de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit waar reeds de ingediende tekeningen mee zijn besproken.

5.10 Verkeer en parkeren

Het voormalige gebruik had een behoorlijk verkeersaantrekkende werking, een garage voor het restaureren van motoren. Daarnaast werden de panden op de begane grond ten behoeven van parkeren gebruikt. De Spiegelstraat is echter verkeersluw, slechts bestemmingsverkeer. Het nieuwe plan voorziet in een hostel waarbij gasten veelal per openbaar vervoer en te voet de panden bereiken. In het pand Spiegelstraat 6 – 8 wordt een parkeerplaats met fietsenstalling gerealiseerd ten behoeve van de medewerkers. Op vijfhonderd meter loopafstand is parkeergarage de Appelaar gelegen, welke gebruikt kan worden door gasten van het hostel.

De parkeernorm is berekend aan de hand van de informatiefolder die Gemeente Haarlem beschikbaar gesteld heeft. De bestaande parkeerdruk was, door het gebruik als kantoor en garage voor het restaureren van motoren, drie parkeerplaatsen.

Het plan voor het hostel voorziet in twaalf kamers. De Gemeente Haarlem hanteert een parkeernorm van 0,5 auto per kamer. Benodigd zijn dan zes parkeerplaatsen, het plan voorziet in drie parkeerplaatsen onder de norm. Echter betreft het hierbij panden in het centrum van Haarlem welke in een autoluw gebied gelegen zijn. Hierbij is het realiseren van meer parkeerplaatsen onmogelijk. Om de hoek in de Spaarnwouderstraat zijn parkeerplaatsen waarvoor betaald dient te worden. De drie onder de norm gerealiseerde parkeerplaatsen kunnen ook worden opgevangen door gasten gebruik te laten maken van parkeergarage de Appelaar.

5.11 Externe veiligheid

Er zijn uiteenlopende risico's waaraan men in de dagelijkse leefomgeving bloot kan staan. Het betreft hierbij onder meer risico's van gevaarlijke stoffen in bedrijven en bij transport van deze stoffen. Deze risico's zijn verbonden aan een bepaalde plaats. Voor het transport zijn dat de wegen, het spoor, de waterwegen en de buisleidingen. Er bevinden zich geen inrichtingen en/of transportroutes in de nabije omgeving van het projectgebied.

De inrichtingen in de kern Haarlem waarin gevaarlijke stoffen zijn opgeslagen vinden zich op voldoende afstand. Aangezien de panden op ruime afstand van het spoor liggen is onderzoek naar externe veiligheid niet noodzakelijk. In de nabijheid van het plangebied liggen verder geen buisleidingen die een belemmering vormen voor de voorgenomen plannen.

Geconcludeerd kan worden dat in het kader van de externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn voor de herbesteding tot hostel.

5.12 Kabels en leidingen

In de huidige staat zijn reeds aansluitingen op riool, gas, water, elektra et cetera aanwezig. Echter wordt de bestaande capaciteit uitgebreid ten behoeven van de nieuwe bestemming. Ter plaatse van het projectgebied en de directe omgeving daarvan zijn geen kabels en/of leidingen bekend die belemmeringen opleveren voor de toekomstige ontwikkeling.



Figuur 5.1: Kabels en leidingen in de Spiegelstraat.

5.13 Overige

Als bijlage treft u een bodemonderzoek, een ongedierteonderzoek en een asbestinventarisatie aan.

6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Financiën en planschade

De uitvoering van de in dit projectbesluit rechtstreeks mogelijk gemaakte ontwikkeling is in handen van één ontwikkelende partij. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond en omliggende panden.

Initiatiefnemer Stadsherstel Haarlem B.V. is een 100% dochteronderneming van de naamloze vennootschap Stadsherstel Amsterdam. Als bijlage is het jaarverslag 2010 toegevoegd waarin de solvabiliteit van de onderneming beschreven is. De onderneming bezit circa 450 panden in de gemeente Amsterdam en 15 panden in de gemeente Haarlem. Stadsherstel Amsterdam N.V. is naast een instelling voor het restaureren en beheren van monumenten ook een van rechtswege toegelaten instelling ten behoeve van sociale woningbouw.

De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

Tussen de gemeente Haarlem en de initiatiefnemer Stadsherstel Haarlem B.V. wordt een planschadeovereenkomst afgesloten. Na het ontvangen van de omgevingsvergunning zal het plan gerealiseerd worden door daartoe geschikte en bevoegde aannemers die zich besteksmatig verplichten en adequate verzekeringen (CAR) af sluiten. Het vaststellen van een exploitatieplan is hier niet aan de orde.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een projectbesluit zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het projectbesluit opgestart.

7.1 Participatie wijkraad / omgeving

De aanvrager heeft in februari 2011 een informatieavond voor de buurt en de wijkraad gehouden. De reacties op het plan waren positief. Het initiatief zelf is goed ontvangen, wel was er enige zorg over mogelijke overlast.

7.2 Wettelijk vooroverleg

Gelet op artikel 3.1.1 van het Bro en artikel 6.18 van het Bor is de gemeente bij een dergelijke omgevingsvergunningsprocedure (Wabo-projectbesluit) verplicht vooroverleg over het project te plegen met de betrokken diensten van het Rijk, de provincie en het waterschap. De VROM-Inspectie heeft bij schrijven van 14 juni 2010 (2010016274-MW-NW) en 26 mei 2009 (2009035863-Tdl-O) aangegeven in welke gevallen geen vooroverleg ex artikel 5.1.1 Bro vereist is. Het realiseren van het hostel betreft geen nationaal belang waarbij vooroverleg vereist is.

7.3 Zienswijze

Het ontwerp-besluit wordt ter inzage gelegd waarna het bevoegd gezag de ingebrachte zienswijzen zal betrekken bij de definitieve besluitvorming.

Beoordeling luchtkwaliteit van uitbreidingen binnen Bestemmingsplan Burgwal

Inleiding

Een besluit tot vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan of een projectbesluit mag alleen genomen worden indien wordt voldaan aan de regelgeving voor de luchtkwaliteit in de Wet milieubeheer (Wm). De netto toename van functies en ontwikkelingen die door een plan of besluit worden mogelijk gemaakt kan invloed hebben op de luchtkwaliteit door (vooral) de uitstoot door extra verkeer.

Aan de regelgeving luchtkwaliteit wordt ondermeer voldaan indien aannemelijk is gemaakt dat de uitbreiding een geringe, "Niet in betekenende mate" invloed heeft op de luchtkwaliteit. In het *Besluit Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteiteisen)* is aangegeven dat sprake is van NIBM indien het plan of besluit leidt tot een verhoging van de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van *ten hoogste* 1,2 µg/m³.

Voor het berekenen van de concentratietoename door plannen of besluiten als gevolg van de te verwachten verkeerstoename is een rekenprogramma beschikbaar gesteld door het Rijk, het NIBM tool.

Met dit tool zijn de volgende uitbreidingen binnen het bestemmingsplangebied "Burgwal" getoetst aan het NIBM-criterium.:

- Een *hostel* voor 56 gasten per nacht
- Een *kindertheater* met 63 zitplaatsen
- Toestaan wonen op de begane grond* van circa 40 panden (was reeds toegestaan op verdiepingen).

Voor de berekeningen werden eerst de te verwachten extra verkeersbewegingen bepaald. Vervolgens zijn deze ingevuld in het NIBM-tool (actuele versie: 08 juni 2011). De invoer en resultaten zijn samengevat in tabel 1. In de bijlage staan de afzonderlijke resultaten.

Effect van het Hostel

Het hostel krijgt 56 slaapplekken; daarnaast zullen er 5-8 personeelsleden dagelijks werkzaam zijn. Er zijn in de literatuur geen directe gegevens over de verkeersgeneratie door een hostel. Aangesloten is daarom bij de gegevens van een twee-sterren hotel in CROW-publicatie 272 "Verkeersgeneratie voorzieningen, kengetallen gemotoriseerd verkeer".

Op grond daarvan en de lokale situatie wordt aangenomen dat jaargemiddeld 38% van de slaapplekken bezet is en gemiddeld 23% van de gasten per auto reist en daarbij 4 autobewegingen per dag maakt. Worst case is uitgegaan van een autobezetting van 1 persoon per auto.

De gasten maken dan gemiddeld in totaal $56 \cdot 38\% \cdot 23\% \cdot 4 = 20$ autobewegingen per dag.

De maximaal 8 personeelsleden maken, bij eenzelfde procentueel autogebruik (23%) en 2 autobewegingen per dag, in totaal gemiddeld $8 \cdot 23\% \cdot 2 = 4$ autobewegingen. Tevens wordt zekerheidshalve gerekend met 4 vrachtautobewegingen per dag (bevoorrading en incidenteel touringcar).

In totaal levert het hostel dan 28 verkeersbewegingen op waarvan 4 (=15%) vrachtverkeer betreffen.

Na invulling in het NIBM-tool (zie tabel 1) blijkt dat de concentratietoename als gevolg van het hostel zeer ruim aan het NIBM criterium voldoet en daarmee wordt voldaan aan de regelgeving voor de luchtkwaliteit.

Effect van het kindertheater

Het kindertheater krijgt 63 zitplaatsen. Er werken 6-10 acteurs en/of medewerkers. Het theater zal 4 dagen per week open zijn met maximaal 2 voorstellingen per dag.

In CROW publicatie 272 (zie hierboven) is geen goed vergelijkbare activiteit beschreven. De verkeersgeneratie is als volgt 'worst case' ingeschat:

- gemiddeld 75% van de plaatsen bezet per voorstelling dus $(0,75 \cdot 63 =)$ 47 kinderen
- gemiddeld 8 personeelsleden per voorstelling
- 50% reist per auto, met gemiddeld 2 kinderen/personeelsleden per auto en 2 autobewegingen per auto

Dit levert gemiddeld per voorstelling $50\% \cdot 50\% \cdot (47+8) \cdot 2 = 28$ autobewegingen per voorstelling

- gemiddeld circa 7 voorstellingen per week gedurende 50 weken= 350 voorstellingen

In totaal geeft dit ongeveer 10000 autobewegingen per jaar (350*28), dat is gemiddeld per dag 27. Daarnaast wordt worst case uitgegaan van gemiddeld 3 vrachtautobewegingen per dag (incl. touringcar).

In totaal wordt gerekend met 30 autobewegingen per etmaal waarvan 3 (=10%) vrachtwagens.

Uit de resultaten in tabel 1 blijkt dat de concentratietoename als gevolg van het kindertheater zeer ruim aan het NIBM criterium voldoet en daarmee wordt voldaan aan de regelgeving luchtkwaliteit. Dit blijkt eveneens het geval voor de effecten van het hostel en het kindertheater *tezamen*.

Effect van de functieuitbreiding met wonen op begane grond panden Spaarnwouderstraat

Voor een beperkt aantal panden in de Spaarnwouderstraat wordt op de begane grond (ook) wonen toegestaan. Het betreft circa 40 panden. Omdat op de verdiepingen reeds wonen was toegestaan zullen er door de uitbreiding tot de begane grond in het algemeen naar verwachting weinig huishoudens bijkomen. Het effect op verkeersbewegingen en luchtkwaliteit zal daardoor zeer gering zijn.

Voor een worst case inschatting wordt toch aangenomen dat deze functieuitbreiding zal leiden tot 20 nieuwe huishoudens (woonadressen). Mede gebaseerd op de CROW publicatie 256

“Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden” wordt gerekend met gemiddeld 2 verkeersbewegingen per huishouden. Daarin is het gemiddeld autobezit in of nabij het centrum van middelgrote en grote steden verwerkt.

Dit betekent in totaal $2 \times 20 = 40$ autobewegingen. Zekerheidshalve wordt gerekend met 2% vrachtauto's.

Uit de resultaten in tabel 1 blijkt dat de concentratietoename als gevolg van het toestaan van wonen op de begane grond van de panden aan de Spaarnwouderstraat zeer ruim aan het NIBM criterium voldoet en daarmee wordt voldaan aan de regelgeving luchtkwaliteit.

Dit blijkt eveneens het geval voor de gezamenlijke effecten van het hostel, het kindertheater en het toestaan van wonen op de begane grond in de Spaarnwouderstraat.

Tabel 1: Invoer en resultaten NIBM-toetsing uitbreidingen in plangebied Burgwal

Uitbreiding	Toename verkeersbewegingen [motorvoertuigen/etm]	Percentage vrachtverkeer	Toename NO ₂ [µg/m ³ als jaargem.]	Toename PM ₁₀ [µg/m ³ als jaargem.]
Hostel	28	15%	0,07	0,01
Kindertheater	30	10%	0,06	0,01
Hostel plus kindertheater	58	12%	0,13	0,03
Wonen op begane grond Spaarnwouderstraat	40	2%	0,04	0,01
Totaal hostel, kindertheater en wonen begane grond Spaarnwouderstraat	100	8%	0,17	0,04
NIBM criterium: maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ en 1,2 µg/m³ fijnstof (PM₁₀)				

Conclusie

Uit toetsing aan het NIBM-criterium is gebleken dat de uitbreiding met een hostel, een kindertheater en woonfuncties op de begane grond van een aantal panden in het bestemmingsplangebied Burgwal een Niet in betekenende mate invloed heeft op de luchtkwaliteit.

De luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de vaststelling van het Bestemmingsplan Burgwal of projectbesluiten voor de betreffende uitbreidingen.

Bijlage: individuele resultaten NIBM-tool

Tabel 2. Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van het Hostel op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		28
Aandeel vrachtverkeer		15,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,07
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 3 Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van het kindertheater op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		30
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,06
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 4 Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van kindertheater en hostel tezamen op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		58
Aandeel vrachtverkeer		12,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,13
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 5 Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van toelaten woonfunctie begane grond op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		40
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,04
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 6 Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van hostel, kindertheater en woonfunctie begane grond op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		100
Aandeel vrachtverkeer		8,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,17
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Beoordeling luchtkwaliteit van uitbreidingen binnen Bestemmingsplan Burgwal

Inleiding

Een besluit tot vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan of een projectbesluit mag alleen genomen worden indien wordt voldaan aan de regelgeving voor de luchtkwaliteit in de Wet milieubeheer (Wm). De netto toename van functies en ontwikkelingen die door een plan of besluit worden mogelijk gemaakt kan invloed hebben op de luchtkwaliteit door (vooral) de uitstoot door extra verkeer.

Aan de regelgeving luchtkwaliteit wordt ondermeer voldaan indien aannemelijk is gemaakt dat de uitbreiding een geringe, "Niet in betekenende mate" invloed heeft op de luchtkwaliteit. In het *Besluit Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteiteisen)* is aangegeven dat sprake is van NIBM indien het plan of besluit leidt tot een verhoging van de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van *ten hoogste* 1,2 µg/m³.

Voor het berekenen van de concentratietoename door plannen of besluiten als gevolg van de te verwachten verkeerstoename is een rekenprogramma beschikbaar gesteld door het Rijk, het NIBM tool.

Met dit tool zijn de volgende uitbreidingen binnen het bestemmingsplangebied "Burgwal" getoetst aan het NIBM-criterium.:

- Een *hostel* voor 56 gasten per nacht
- Een *kindertheater* met 63 zitplaatsen
- Toestaan wonen op de begane grond* van circa 40 panden (was reeds toegestaan op verdiepingen).

Voor de berekeningen werden eerst de te verwachten extra verkeersbewegingen bepaald. Vervolgens zijn deze ingevuld in het NIBM-tool (actuele versie: 08 juni 2011). De invoer en resultaten zijn samengevat in tabel 1. In de bijlage staan de afzonderlijke resultaten.

Effect van het Hostel

Het hostel krijgt 56 slaapplekken; daarnaast zullen er 5-8 personeelsleden dagelijks werkzaam zijn. Er zijn in de literatuur geen directe gegevens over de verkeersgeneratie door een hostel. Aangesloten is daarom bij de gegevens van een twee-sterren hotel in CROW-publicatie 272 "Verkeersgeneratie voorzieningen, kengetallen gemotoriseerd verkeer".

Op grond daarvan en de lokale situatie wordt aangenomen dat jaargemiddeld 38% van de slaapplekken bezet is en gemiddeld 23% van de gasten per auto reist en daarbij 4 autobewegingen per dag maakt. Worst case is uitgegaan van een autobezetting van 1 persoon per auto.

De gasten maken dan gemiddeld in totaal $56 \cdot 38\% \cdot 23\% \cdot 4 = 20$ autobewegingen per dag.

De maximaal 8 personeelsleden maken, bij eenzelfde procentueel autogebruik (23%) en 2 autobewegingen per dag, in totaal gemiddeld $8 \cdot 23\% \cdot 2 = 4$ autobewegingen. Tevens wordt zekerheidshalve gerekend met 4 vrachtautobewegingen per dag (bevoorrading en incidenteel touringcar).

In totaal levert het hostel dan 28 verkeersbewegingen op waarvan 4 (=15%) vrachtverkeer betreffen.

Na invulling in het NIBM-tool (zie tabel 1) blijkt dat de concentratietoename als gevolg van het hostel zeer ruim aan het NIBM criterium voldoet en daarmee wordt voldaan aan de regelgeving voor de luchtkwaliteit.

Effect van het kindertheater

Het kindertheater krijgt 63 zitplaatsen. Er werken 6-10 acteurs en/of medewerkers. Het theater zal 4 dagen per week open zijn met maximaal 2 voorstellingen per dag.

In CROW publicatie 272 (zie hierboven) is geen goed vergelijkbare activiteit beschreven. De verkeersgeneratie is als volgt 'worst case' ingeschat:

- gemiddeld 75% van de plaatsen bezet per voorstelling dus $(0,75 \cdot 63 =)$ 47 kinderen
- gemiddeld 8 personeelsleden per voorstelling
- 50% reist per auto, met gemiddeld 2 kinderen/personeelsleden per auto en 2 autobewegingen per auto

Dit levert gemiddeld per voorstelling $50\% \cdot 50\% \cdot (47+8) \cdot 2 = 28$ autobewegingen per voorstelling

- gemiddeld circa 7 voorstellingen per week gedurende 50 weken= 350 voorstellingen

In totaal geeft dit ongeveer 10000 autobewegingen per jaar (350*28), dat is gemiddeld per dag 27. Daarnaast wordt worst case uitgegaan van gemiddeld 3 vrachtautobewegingen per dag (incl. touringcar).

In totaal wordt gerekend met 30 autobewegingen per etmaal waarvan 3 (=10%) vrachtwagens.

Uit de resultaten in tabel 1 blijkt dat de concentratietoename als gevolg van het kindertheater zeer ruim aan het NIBM criterium voldoet en daarmee wordt voldaan aan de regelgeving luchtkwaliteit. Dit blijkt eveneens het geval voor de effecten van het hostel en het kindertheater *tezamen*.

Effect van de functieuitbreiding met wonen op begane grond panden Spaarnwouderstraat

Voor een beperkt aantal panden in de Spaarnwouderstraat wordt op de begane grond (ook) wonen toegestaan. Het betreft circa 40 panden. Omdat op de verdiepingen reeds wonen was toegestaan zullen er door de uitbreiding tot de begane grond in het algemeen naar verwachting weinig huishoudens bijkomen. Het effect op verkeersbewegingen en luchtkwaliteit zal daardoor zeer gering zijn.

Voor een worst case inschatting wordt toch aangenomen dat deze functieuitbreiding zal leiden tot 20 nieuwe huishoudens (woonadressen). Mede gebaseerd op de CROW publicatie 256

“Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden” wordt gerekend met gemiddeld 2 verkeersbewegingen per huishouden. Daarin is het gemiddeld autobezit in of nabij het centrum van middelgrote en grote steden verwerkt.

Dit betekent in totaal $2*20 = 40$ autobewegingen. Zekerheidshalve wordt gerekend met 2% vrachtauto's.

Uit de resultaten in tabel 1 blijkt dat de concentratietoename als gevolg van het toestaan van wonen op de begane grond van de panden aan de Spaarnwouderstraat zeer ruim aan het NIBM criterium voldoet en daarmee wordt voldaan aan de regelgeving luchtkwaliteit.

Dit blijkt eveneens het geval voor de gezamenlijke effecten van het hostel, het kindertheater en het toestaan van wonen op de begane grond in de Spaarnwouderstraat.

Tabel 1: Invoer en resultaten NIBM-toetsing uitbreidingen in plangebied Burgwal

Uitbreiding	Toename verkeersbewegingen [motorvoertuigen/etm]	Percentage vrachtverkeer	Toename NO2 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$ als jaargem.]	Toename PM10 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$ als jaargem.]
Hostel	28	15%	0,07	0,01
Kindertheater	30	10%	0,06	0,01
Hostel plus kindertheater	58	12%	0,13	0,03
Wonen op begane grond Spaarnwouderstraat	40	2%	0,04	0,01
Totaal hostel, kindertheater en wonen begane grond Spaarnwouderstraat	100	8%	0,17	0,04
NIBM criterium: maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO₂ en $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ fijnstof (PM₁₀)				

Conclusie

Uit toetsing aan het NIBM-criterium is gebleken dat de uitbreiding met een hostel, een kindertheater en woonfuncties op de begane grond van een aantal panden in het bestemmingsplangebied Burgwal een Niet in betekenende mate invloed heeft op de luchtkwaliteit.

De luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de vaststelling van het Bestemmingsplan Burgwal of projectbesluiten voor de betreffende uitbreidingen.

Bijlage: individuele resultaten NIBM-tool

Tabel 2. Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van het Hostel op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		28
Aandeel vrachtverkeer		15,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,07
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 3 Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van het kindertheater op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		30
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,06
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 4 Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van kindertheater en hostel tezamen op de luchtkwaliteit

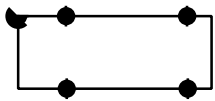
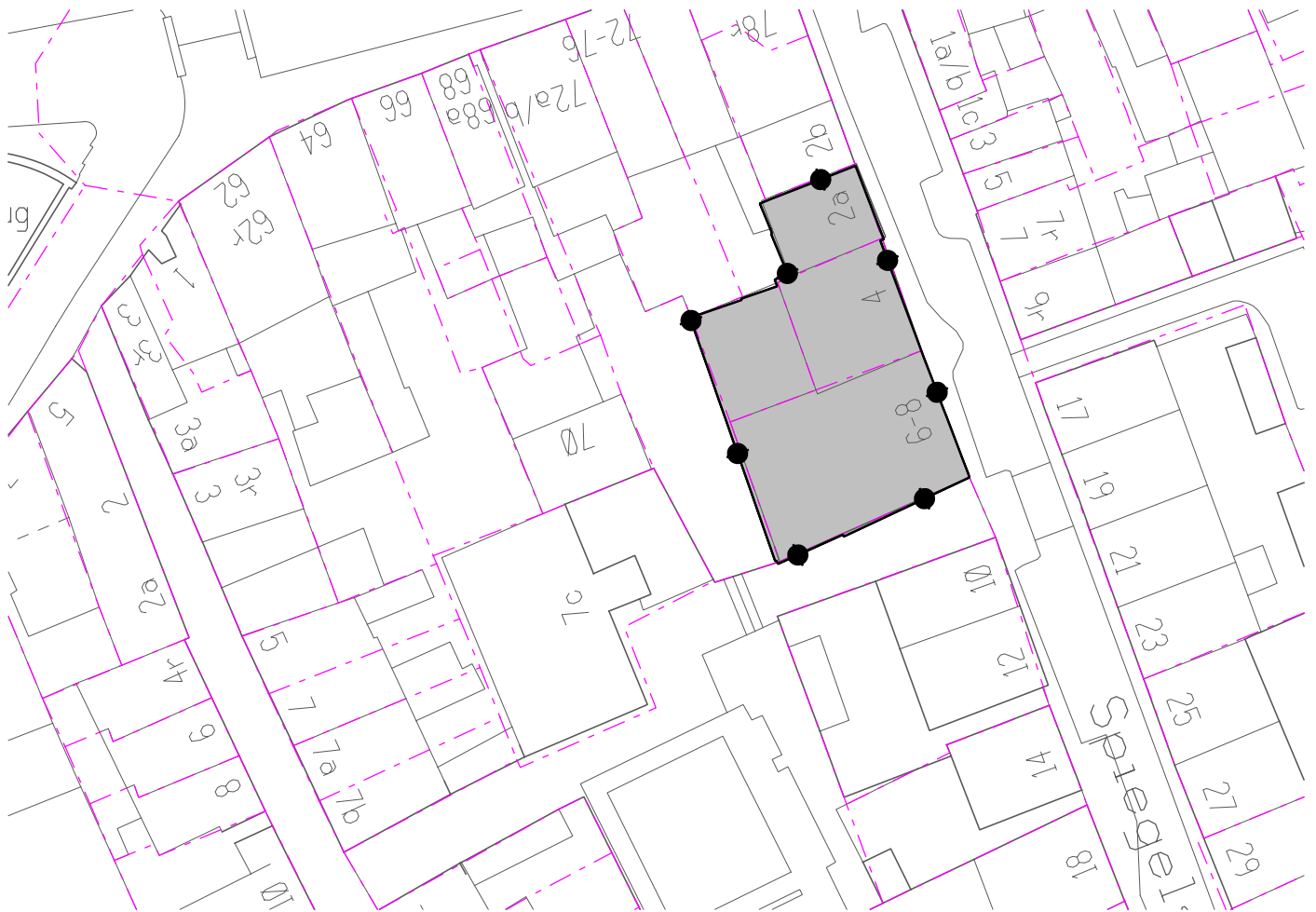
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		58
Aandeel vrachtverkeer		12,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,13
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 5 Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van toelaten woonfunctie begane grond op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		40
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,04
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 6 Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van hostel, kindertheater en woonfunctie begane grond op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		100
Aandeel vrachtverkeer		8,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,17
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

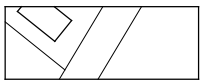


Omgevingsvergunning hostel Spiegelstraat



Besluitvlak

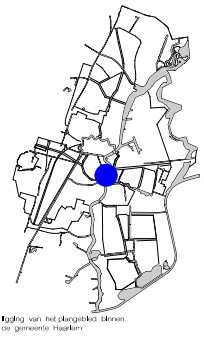
Topografie



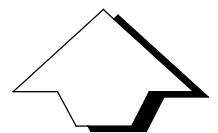
topografische ondergrond



kadastrale ondergrond



Figuur van het plangebied binnen de gemeente Haarlem



RUIMTELIJK BELEID

Omgevingsvergunning:

Hostel Spiegelstraat



Haarlem

planfase :	ontwerp	besluitdatum :	besluitnummer :
------------	---------	----------------	-----------------

datum :	16-11-2011
schaal :	1 : 500
formaat :	A4
IMRO-norm :	2008

projectleider :	A.K.
getekend :	S.J.G.
gecontroleerd :	E.L.

IMRO-idn :
NL.IMRO.0392.OV1080002-0002