



Haarlem

Gemeente Haarlem

drs Ewout P. Cassee
wethouder ruimtelijke ordening, grondbeleid en
regionale samenwerking

Retouradres Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de commissie ontwikkeling en samenleving

Datum 22 juni 2012
Ons kenmerk 2012/258047
Contactpersoon J.R. Hartmans
Doorkiesnummer 023 - 511 3769
E-mail j.hartmans@haarlem.nl
Onderwerp Beantwoording technische vraag van de heer G. van Driel van de CDA-fractie
betreffende een goede ruimtelijke onderbouwing van het
projectbesluit/omgevingsvergunning RIBW aan Papentorenvest/Scheepmakersdijk

Geachte heer Van Driel,

Op 15 juni 2012 heeft dhr. van Driel naar aanleiding van het bovengenoemde onderwerp een technische vraag gesteld.
Met deze brief geef ik antwoord op de vraag. Hieronder is de vraag cursief weergegeven waarna het antwoord volgt.

Vraag:

Klopt het dat er geen goede ruimtelijke onderbouwing voor de omgevingsvergunning is? Op ruimtelijke plannen is deze in ieder geval niet raadpleegbaar, maar in het ontwerp-besluit wordt er in de bijlagen wel naar verwezen. Indien deze er wel is, zou ik daarvan graag digitaal een kopie ontvangen. Het lijkt me dat er gelet op artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo een goede ruimtelijke onderbouwing wordt gegeven voor het voornemen om de omgevingsvergunning te verlenen.

Antwoord:

Nee, in tegenstelling tot de gedachte die, mogelijk met de bespreking tijdens de commissievergadering van 14 juni jongstleden, heeft postgevat, is er wel een goede ruimtelijke onderbouwing aanwezig bij het ontwerp-besluit; de goede ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij het ontwerp-besluit opgenomen (tevens als bijlage bij deze brief).

Het betreft een ruimtelijke onderbouwing waarin alle relevante (ruimtelijke) aspecten zijn beoordeeld die door het besluit geraakt zouden kunnen worden; volgens ons zijn er geen (ruimtelijke) aspecten aanwezig die een belemmering vormen voor de uitvoering van het bouwplan.

Het (ontwerp-)besluit voldoet dan ook aan het gestelde in artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3° Wabo.



Haarlem

2

Naast het feit dat er een goede ruimtelijke onderbouwing aanwezig moet zijn is van essentieel belang dat er een belangenafweging plaatsvindt, een afweging van de belangen van de aanvrager van de omgevingsvergunning en de belangen van derden die wellicht rechtstreeks door het besluit getroffen kunnen worden. Vandaar dat het college in de brief aan de commissie Ontwikkeling expliciet het belang van de stichting RIBW en de jongeren die zij vertegenwoordigt heeft genoemd. Wij staan nog steeds volledig achter de inhoud van onze brief.

Echter, zoals al mondeling aangekondigd, gezien de discussie in de gezamenlijke vergadering van de commissies ontwikkeling en samenleving van 14 juni jongstleden, zeg ik u toe dat, wanneer er tijdens de uitgebreide voorbereidingsprocedure zienswijzen worden ingediend door derden die rechtstreeks in hun belang worden geraakt, het college het definitieve besluit aan de commissie Ontwikkeling ter bespreking zal voorleggen vóórdát de omgevingsvergunning wordt verleend.

Met vriendelijke groet,



drs. Ewout P. Cassee

Inleiding

Alvorens in te gaan op onderwerpen die van belang zijn in het kader van de Ruimtelijke Onderbouwing wordt ter inleiding eerst puntsgewijs een overzicht gegeven van het totale bouwplan. Betrokken zijn de kadastrale percelen met nummers D 7879, 7241, 7570 en 7847. Een kadastrale kaart met uittreksels wordt bij deze Ruimtelijke Onderbouwing gevoegd.

- Het pand aan de Papentorenvest 10, 10a en 10b blijft als zodanig bestaan. Papentorenvest 10a en 10b betreft de appartementen op de eerste en de tweede etage. Deze appartementen zijn twee losse bovenwoningen met ieder twee etages. Deze maken geen onderdeel uit van het bouwproject. Papentorenvest 10 betreft de begane grond, die dus in stand blijft, maar wel onderdeel uitmaakt van het bouwproject.
- Ter hoogte van Papentorenvest 10d wordt de bestaande bebouwing gesloopt en verschijnt een nieuw gebouw, uitgevoerd in drie lagen met een kapverdieping. Dit gedeelte loopt door om de hoek van de Papentorenvest/Harmenjansweg. Deels wordt dit dus gerealiseerd op het kadastraal perceel met nummer 7570.
- De bestaande bebouwing aan de Scheepmakersdijk 21 en 23 wordt eveneens gesloopt en aldaar verschijnt ook een nieuw gebouw. Dat gebouw wordt uitgevoerd in twee lagen met een kapverdieping.

1. Welke vrijstellingsbevoegdheid en waarom

De afwijkingsbevoegdheid is gebaseerd op de artikelen 2.1 lid 1 onder c juncto artikel 2.12 lid 1 onder a, ten derde, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De reden dat gebruik moet worden gemaakt van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c is gelegen in het volgende:

Het bouwplan betreft een project van de RIBW Kennemerland/Amstelland en de Meerlanden (K/AM). Het betreft de kadastrale percelen Gemeente Haarlem, sectie D, nrs. 7570, 7241, 7879 en 7847. Ingevolge het bestemmingsplan Papentorenvest rusten op deze panden respectievelijk de bestemmingen Gemengde Doeleinden en Woondoeleinden (en een deel Erf).

Ter plaatse worden twee vormen van beschermd wonen gerealiseerd. Hoewel deze woonvormen, gelet op de invulling die RIBW eraan geeft, grotendeels onder de bestemmingen Gemengde doeleinden en Woondoeleinden te scharen zijn, is het, gelet op de jurisprudentie ter zake van "nagenoeg zelfstandige bewoning" onvoldoende zeker dat dat volledig het geval is. Om die reden dient volledigheidshalve gebruik gemaakt te worden van voornoemde "vrijstellingsbevoegdheid" uit de Wabo.

Aan de Scheepmakersdijk zal een beschermde woonvorm worden gerealiseerd die bijna volledig te karakteriseren is als zelfstandige kamerbewoning. Op enige afstand is evenwel begeleiding vanuit de Papentorenvest beschikbaar.

Aan de Papentorenvest is het beschermende karakter wat meer uitgewerkt; ter plaatse zullen jongeren worden gehuisvest in woongroepen van (meestal) vier personen. Deze bewoners hebben allen een eigen kamer maar delen keuken- en woonkamerfaciliteiten.

Aan de Papentorenvest zal altijd (24 uur per dag, 7 dagen per week) begeleiding aanwezig zijn.

Een tweede aspect waarop afgeweken wordt van het bestemmingsplan betreft een bouwkundige afwijking. In de voorschriften van het bestemmingsplan, zowel bij Woondoeleinden, als bij Gemengde doeleinden, is een maximale pandbreedte voor nieuwbouw voorgeschreven van 12 meter (Parcelleringsregeling).

De maximaal voorgeschreven pandbreedte wordt overschreden aan de zijde van de Scheepmakersdijk, alwaar een breedte van ongeveer 18 meter gaat ontstaan. Aldaar gaat het echter om twee van elkaar gescheiden panden. Strikt genomen is er dus geen sprake van een overschrijding van de maximaal voorgeschreven pandbreedte. De aangevraagde omgevingsvergunning strekt zich ook uit over het realiseren van deze pandbreedte van ongeveer 18 meter, verdeeld over twee panden. Voor wat betreft het bestaande en te handhaven pand aan de Papentorenvest 10 blijft dus de bestaande breedte gehandhaafd en deze is ongeveer 15,3 meter. Het te realiseren pand aan de Papentorenvest 10d heeft een breedte van ongeveer 14,3 meter aan de zijde van de Papentorenvest en van ongeveer 10 meter aan de zijde van de Harmenjansweg.

2. Beschrijving feitelijk en toekomstige situatie

De bestaande te amoveren bebouwing bestaat voornamelijk uit 1-laagse bebouwing met kap.

Het te bouwen gebouw aan de Scheepmakersdijk wordt uitgevoerd in twee lagen met kapverdieping.

Het te bouwen gebouw aan de Papentorenvest bestaat uit twee delen. Het deel dat thans 10/10a/10b is blijft uitgevoerd in twee lagen met kapverdieping. Het deel ter hoogte van Papentorenvest 10d, doorlopend om de hoek van de Papentorenvest/Harmenjansweg, wordt uitgevoerd in drie lagen met kapverdieping.

De gronden ter plaatse van de Scheepmakersdijk 21 en 23 zijn aangewezen voor Woondoeleinden (W). De diepte van het bestemmingsvlak "woondoeleinden" varieert – van oost naar west – van circa 12,5 meter, 11 meter, 8 meter tot 6,5 meter. De panden aan de Scheepmakersdijk 21 en 23 zijn op de "Waarderingskaart beschermd

stadsgezicht" aangewezen als bouwwerken Orde 3 (bouwwerken van voor 1950 met geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde).

Het gebouw op deze locatie wordt uitgevoerd in twee lagen met kapverdieping. De goothoogte bedraagt circa 6 meter. De bouwhoogte bedraagt circa 9,7 meter. De kap wordt uitgevoerd als schild (aan 4 zijden) met plat. De dakhelling in alle zijden is ongeveer 70 graden. De bouwdiepte op de begane grond varieert (van oost naar west) van circa 13 meter en 11 meter tot circa 9,5 meter. Deze bebouwing op de begane grond is mede gesitueerd op het perceelsgedeelte met de bestemming Erf en wordt uitgevoerd conform de bij die bestemming Erf behorende bebouwingsvoorschriften. De bouwdiepte op de verdiepingen varieert (van oost naar west) van 8 meter tot circa 6,5 meter. De twee panden hebben een gezamenlijke breedte van circa 18 meter.

De gronden ter plaatse van de percelen aan de Papentorenvest 10, 10a en 10b en 10d zijn aangewezen voor "Gemengde doeleinden". De diepte van het bestemmingsvlak bedraagt daar circa 8,7 meter aan de zijde van de Papentorenvest en circa 10 meter aan de zijde van de Harmenjansweg. De panden Papentorenvest 10, 10a, 10b zijn op de "Waarderingskaart beschermd stadsgezicht" aangewezen als bouwwerken Orde 2 (bouwwerken van voor 1950 met architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde).

Het pand Papentorenvest 10d is op de "Waarderingskaart beschermd stadsgezicht" aangewezen als bouwwerken Orde 3.

Het gebouw Papentorenvest 10/10a/10b is uitgevoerd in 2 lagen met kapverdieping. De goothoogte bedraagt in dit deel circa 7,5 meter. De bouwhoogte bedraagt circa 9,3 meter. De kap is en blijft uitgevoerd als schild met plat. Het schild bevindt zich aan de zijde van de Papentorenvest. De dakhelling van het schild is naar schatting 70 graden. De bouwdiepte op de begane grond is circa 10,8 meter. De bouwdiepte op de eerste verdieping is gelijk aan de bouwdiepte van de begane grond met dien verstande dat er centraal aan de achterzijde van de verdieping een terras is uitgespaard met een diepte van circa 3 meter en een breedte van circa 8 meter. De kapverdieping heeft een diepte van circa 8 meter (gemeten tot aan de voorgevelrooilijn). De breedte van dit deel van het pand is circa 15,3 meter. Aangetekend wordt dat dit bestaande bebouwing betreft die in het bouwplan in stand blijft.

Het deel aan de Papentorenvest 10d loopt door om de hoek van de Papentorenvest/Harmenjansweg en wordt uitgevoerd in 3 lagen met kapverdieping. De goothoogte bedraagt circa 9 meter. De bouwhoogte is ongeveer 13 meter. De kap wordt uitgevoerd als schild (aan vier zijden) met plat. De dakhelling in alle zijden is ongeveer 70 graden. De bouwdiepte aan de zijde van de Papentorenvest bedraagt circa 8,7 meter. De bouwdiepte aan de zijde van de Harmenjansweg bedraagt circa 10 meter. Het gebouw is op de begane grond gekoppeld aan het pand aan de Papentorenvest 10. Het pand aan deze zijde heeft een breedte van ongeveer 14,3 meter aan de zijde van de Papentorenvest en een breedte van ongeveer 10 meter aan de zijde van de Harmenjansweg.

3. **Huidige planologische situatie**

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Papentorenvest (vastgesteld op 17 april 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 11 november 2008) met het aanvullend vaststellingsbesluit voor de panden Scheepmakersdijk 21 en het perceel tussen de Scheepmakersdijk 15-17 en Papentorenvest 10d d.d. 21 oktober 2010. Bij brief van 14 november 2011 heeft het College van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland schriftelijk bevestigd dat het nieuwe besluit van de gemeenteraad van de gemeente Haarlem van 21 oktober 2010 over het bestemmingsplan "Papentorenvest" van rechtswege is goedgekeurd. Er is geen beroep bij de Raad van State ingediend (en ook geen voorlopige voorziening gevraagd).

Bijna het gehele bestemmingsplangebied "Papentorenvest" valt binnen de aanwijzing beschermd stadsgezicht (nummer 5302, 5 december 1990).

Conform dit bestemmingsplan geldt voor de bij het project betrokken panden/percelen aan de Papentorenvest de bestemming Gemengde Doeleinden en aan de Scheepmakersdijk de bestemming Woondoeleinden. Er tussenin geldt de bestemming Erf.

Voor de bestemming Gemengde Doeleinden geldt dat ter plaatse de volgende nadere aanduidingen niet zijn opgenomen: "horeca toegestaan", "wonen begane grond niet toegestaan", "detailhandel toegestaan", "kantoren zonder loketfunctie op de verdiepingen toegestaan" .

4. **Toekomstig planologisch regime.**

Het bestemmingsplan Papentorenvest is op 17 april 2008 vastgesteld. Het aanvullend vaststellingsbesluit voor de panden Scheepmakersdijk 21 en het perceel tussen de Scheepmakersdijk 15-17 en Papentorenvest 10d dateert van 21 oktober 2010. Er is nu geen sprake van voorbereiding voor een nieuw bestemmingsplan.

5. **Stedenbouwkundige onderbouwing**

Parcelleringsregeling

Ten behoeve van de bouw c.q. nieuwbouw zoals aangevraagd, wordt afgeweken van de parcelleringsregeling waarbij een maximale pandbreedte is voorgeschreven van 12 meter. De gedachte achter de parcelleringsregeling is dat de buurt "pandsgewijs" is opgebouwd en dat daarmee een bepaalde schaal gewaarborgd wordt. Het bouwplan kan niet op een andere wijze worden ingericht als voorzien, omdat anders niet aan het benodigde programma van eisen kan worden voldaan. Opmerking verdient daarbij dat de bestaande bebouwing aan de Papentorenvest feitelijk al een grotere pandbreedte kent dan de in het bestemmingsplan voorgeschreven 12 meter.

Ten overvloede wordt nog opgemerkt dat in het ontwerp van de nieuwe buitengevels (na overleg met de Welstandscommissie) een gevelindeling is ontworpen, die zoveel mogelijk in overeenstemming is met de bedoeling van de parcelleringsregeling.

De wijze waarop de gebouwen worden gerealiseerd, leidt tot een vervolmaking van het bestaande bouwblok aan zowel de Papentorenvest als de Scheepmakersdijk.

De panden sluiten aan bij hun omgeving, zowel in hoogte als in uitstraling. De pandsgewijze structuur blijft, gelet op de gevelindeling, behouden. Deze wijze van nieuwbouw past in c.q. verhoudt zich tot de bestaande stedenbouwkundige setting en structuur. Om die reden is de voorgenomen bouw stedenbouwkundig verantwoord.

Gebruik bestemmingsplan

Aan de Papentorenvest geldt de bestemming Gemengde Doeleinden. Binnen deze bestemming zijn de volgende gebruiksdoeleinden mogelijk:

Begane grond: wonen, kantoren zonder loketfunctie, praktijkruimten, dienstverlening, bedrijfsdoeleinden, recreatieve doeleinden, alsmede bijbehorende voorzieningen zoals garages en bergingen.

Overige verdiepingen: wonen en bijbehorende voorzieningen.

Het voorgenomen gebruik aan de Papentorenvest in genoemde panden is een beschermde woonvorm voor jongeren in de leeftijd van 16 tot 23 jaar. Gesteld zou kunnen worden dat dit binnen de bestemming Gemengde Doeleinden mogelijk is. Omdat dat, gelet op de jurisprudentie ter zake van "nagenoeg zelfstandig wonen", niet geheel zeker is, wordt een vrijstelling of ontheffing van het bestemmingsplan nodig geacht.

De uitstraling van het beoogde gebruik, zeker ten opzichte van het toegestane gebruik, is zeer gering. Meer in het bijzonder heeft te gelden dat het vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet relevant is of er wel of niet sprake is van nagenoeg zelfstandige bewoning. De stedenbouwkundige uitstraling wordt immers niet beïnvloed door de wijze van bewoning.

In genoemde panden aan de Papentorenvest zullen vier x vier bewoners worden gehuisvest. Deze bewoners zullen worden gehuisvest in groepseenheden, waarbij per vier bewoners keuken en woonkamer worden gedeeld. Ieder van die bewoners heeft een eigen kamer.

Op de begane grond aan de Papentorenvest 10 zullen tevens vergaderruimtes, een kantoor voor de teamleider, een werkkamer en een kamer voor de slaapwacht worden gerealiseerd. De overige ruimtes zullen worden gebruikt voor de woonunits als hiervoor beschreven. De stedenbouwkundige uitstraling van dit beoogde gebruik is, als gemeld, gering. De stedenbouwkundige uitstraling wordt immers niet beïnvloed door de wijze van bewoning.

Aan de Scheepmakersdijk geldt de bestemming Woondoeleinden. Aan deze zijde van het project zullen jongeren worden gehuisvest die zelfstandig op kamers wonen. De begeleiding is wel aanwezig, maar op afstand vanuit de Papentorenvest. Aan deze zijde van het project worden dertien woonunits gerealiseerd. De stedenbouwkundige uitstraling is die van kamerbewoning c.q. studentenhuisvesting c.q. woondoeleinden.

De stedenbouwkundige uitstraling wordt ook beperkt door het feit dat op het binnenterrein achter de Papentorenvest 10 en 10d en aan de achterzijde van de Scheepmakersdijk 21-23 een open terrein ontstaat (met stallingsmogelijkheid).

6. Gemeentelijk, provinciaal en nationaal beleid

Voor het provinciaal en nationaal beleid wordt verwezen naar de doelstellingen van de AWBZ ter zake van huisvesting van jongeren met een GGZ-indicatie vanaf 16 jaar, die aangewezen zijn op langduriger zorg en begeleiding naar zelfstandig wonen.

Ten aanzien van het gemeentelijk beleid wordt verwezen worden naar de Regionaal Kompas, waar deze vorm van beschermd wonen bij aansluit.

Specifiek geldt dat deze vorm van wonen gericht is op jongeren met een GGZ-indicatie vanaf 16 jaar tot de leeftijd van 23 jaar. De achtergrond van deze vorm van beschermd wonen, is de dringende vraag vanuit de regio, waaronder ketenpartners, diverse jeugdinstituten en de algehele behoefte aan een aparte voorziening voor jongeren, waarbij de woonbegeleiding gekoppeld wordt aan ontwikkeling en behandeling.

7. Belang van de aanvrager

In 2007 is de RIBW/KAM gestart met de Beschermd Wonen (BW)-jeugd, een voorziening voor beschermd wonen in Zandvoort voor jongeren met een GGZ-indicatie vanaf 16 jaar tot 23 jaar, met 20 BW-plaatsen. De jongeren wonen daar in groepen van twee tot vijf personen met een gemeenschappelijke huiskamer, keuken en gemeenschappelijke huisregels. De jongeren gaan naar school of hebben werk, dan wel een andere vorm van dagbesteding. De opbouw van deze BW-voorziening laat, vier jaar later, zien dat de doorstroom en uitstroom verbeterd kan worden indien een adequate opvolging geboden kan worden voor de groep jongvolwassenen. Het pedagogisch ontwikkelklimaat werpt nu steeds meer zijn vruchten af. De groei in zelfstandigheid en stabiliteit neemt toe en dat maakt deze wijze van beschermd wonen succesvol. Dit komt mede door het onlangs gestarte Locus programma. Hierbij wordt in samenwerking met de Jeugdriagg een combinatie van behandeling en begeleiding geboden, gericht op de ontwikkeling van de jongeren op diverse leefgebieden. Het netwerk (vaak ouders) wordt hier ook actief bij betrokken.

De meeste jongeren stromen nu uit omdat zij het groepswonen ontgroeid zijn. Zij gaan in een aantal gevallen naar een andere reguliere BW-plaats binnen de organisatie, terwijl eigenlijk de doorstroom met begeleiding naar grotere zelfstandigheid, met eigen verantwoordelijkheden meer in de rede zou liggen. Een enkeling kan doorstromen naar Kamers met Kansen van Spaarnezicht (twee plaatsen in Haarlem) waarbij de begeleiding door begeleiders van BW Jeugd wordt voortgezet. De overgang naar onbegeleid wonen is over het algemeen te groot en er is behoefte om voor hen een overbrugging te treffen. De jongeren staan op het punt om als jongvolwassenen min of meer op eigen benen te gaan staan maar moeten daar nog wel verdergaande woon- en omgangsvaardigheden voor ontwikkelen. De RIBW wil hen die mogelijkheid bieden.

Daarbij is het voor de RIBW van belang om de voorziening naar Haarlem over te plaatsen omdat Haarlem qua onderwijs en leer/werkvoorzieningen veel meer mogelijkheden biedt dan Zandvoort. De meeste bewoners zijn voor school en werk ook specifiek op Haarlem aangewezen. Daarnaast is de capaciteit in Zandvoort te klein en niet uit te breiden. Voorts kan in Zandvoort alleen groepswonen worden aangeboden terwijl voor sommige bewoners meer behoefte is aan een individuelere vorm van begeleid wonen; een zogenaamd trainingshuis.

Aan de Papentorenvest en Scheepmakersdijk doet zich nu de mogelijkheid voor om een geïntegreerde voorziening met een verschillende begeleidingsintensiteit te realiseren (door enerzijds onderlinge nabijheid, en anderzijds juist de verschillende – duidelijk van elkaar te onderscheiden - panden/percelen).

Daarbij is specifiek gekeken naar de woonwensen voor de beschreven doelgroep op deze locatie. Aan de Papentorenvest worden vier units groepswonen voor zestien personen gerealiseerd. Aan de Scheepmakersdijk worden dertien zelfstandige units in het directe of indirecte zicht van de begeleiding aan de Papentorenvest gerealiseerd. Hiermee wordt voorzien in een aantal individuele BW-woningen voor jongvolwassenen. Dit kan een trainingshuis worden genoemd. Er is sprake van een eigen voordeur en er is geen direct toezicht, zij het dat via de achteruitgang er rechtstreekse toegang tot de begeleiders aan de Papentorenvest zijde mogelijk is. Door deze constructie kunnen de bewoners verder verzelfstandigen en woonvaardigheden trainen. Ook de units aan de Scheepmakersdijk vormen een tijdelijke woonvoorziening waarbij de bewoners na maximaal twee jaar doorstromen naar BZW of volledige zelfstandigheid. Met de plannen komt de RIBW tegemoet aan de behoefte om deze specifieke doelgroep de diversiteit te bieden die nodig is.

Samenvattend: de RIBW heeft op deze locatie aan de Papentorenvest en Scheepmakersdijk een unieke locatie gevonden om voornoemde doelstellingen te kunnen bereiken. Er is grote behoefte aan genoemde opvang c.q. woonvorm om de jongeren c.q. jongvolwassenen tot zelfstandigheid te kunnen trainen.

8. **Verkeerskundige aspecten**

De verkeeraantrekkende werking van genoemde voorzieningen is zeer gering. De bewoners zullen fietsen en/of brommers hebben en het personeel komt over het algemeen per fiets of openbaar vervoer naar hun werk. Een stallingsmogelijkheid wordt op eigen terrein gerealiseerd. Het beoogde gebruik op de twee locaties brengt geen specifieke andere verkeerskundige situatie met zich mee dan die welke in het bestemmingsplan is voorzien.

Er is onderzoek gedaan naar de parkeersituatie. Ook heeft er een toetsing plaatsgevonden van de bestaande toestand en de nieuwe toestand ten opzichte van de parkeernormeringen. De resultaten van dat onderzoek en die toetsing worden bijgevoegd (**bijlage**). De parkeerdruk neemt in geringe mate toe, maar uit tellingen blijkt dat er voldoende parkeerplekken vrij zijn.

9. **Geluid**

In het bestemmingsplan Papentorenvest is voor een groot deel van de in de ruimtelijke onderbouwing te bespreken onderwerpen voorzien. Met een verwijzing naar de betreffende paragrafen kan worden volstaan. Voor het aspect "geluid" wordt verwezen naar par. 2.7 van de toelichting van het bestemmingsplan Papentorenvest.

10. **Externe veiligheid**

Verwezen zij naar het bestemmingsplan Papentorenvest (par. 2.7 toelichting).

11. **Bodem**

Verwezen zij naar het bestemmingsplan Papentorenvest (par. 2.7 toelichting). Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het bodemonderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd (**bijlage**).

12. **Luchtkwaliteit**

Verwezen zij naar het bestemmingsplan Papentorenvest (par. 2.7 toelichting).

13. **Milieuzoneringen**

Verwezen zij naar het bestemmingsplan Papentorenvest (par. 3.8 toelichting).

14. **Flora en Fauna Vogel en Habitatrichtlijn natuurbeschermingsgebied**

Verwezen zij naar het bestemmingsplan Papentorenvest (par. 2.7 toelichting). Er zijn geen aanwijzingen dat (nader) onderzoek nodig is. Daarbij kan op het volgende worden gewezen.

- Het betreft een locatie in een stedelijke omgeving.
- Het binnenterrein is volledig verhard en werd gebruikt voor de verkoop van auto's.
- In het pand aan de Papentorenvest 10, 10a en 10b bevinden zich twee bewoonde woningen en een (oude) smederij, die nu voor opslag wordt gebruikt.
- In het pand aan de Papentorenvest 10d bevindt zich één bewoonde woning.
- In het pand aan de Scheepmakersdijk 21-23 bevinden zich twee bewoonde woningen, alsmede een bedrijfsruimte die tot voor kort als werkplaats, magazijn en smederij werd gebruikt.

15. **Water**

Verwezen zij naar het bestemmingsplan Papentorenvest (par. 2.6 en par. 3.6 toelichting). Het huidige bebouwde oppervlakte is 516 m². Na realisering van het bouwplan is het bebouwde oppervlakte 509 m². Toelichting op deze oppervlaktetaten is in de aanvraag om een omgevingsvergunning gegeven. Het bebouwde oppervlakte neemt dus iets af en het buitenterrein neemt dus iets toe, namelijk met 7 m². Een aanvullende watertoets is niet nodig. Ook behoeven geen aanvullende waterhuishoudkundige maatregelen getroffen te worden. In de huidige situatie is het buitenterrein immers geheel verhard middels bestrating en asfalt en in de nieuwe situatie zal een deel van het buitenterrein (in ieder geval meer dan een oppervlakte van 7 m²) worden ingericht als tuin.

16. **Kabels en leidingen**

Vanzelfsprekend zal voorafgaande aan de start van de bouwwerkzaamheden een KLIC-melding worden gedaan. Er zullen voldoende beschermende maatregelen/voorzieningen worden getroffen ten behoeve van de bestaande leidingen.

17. **Luchthavenindelingsbesluit/hoogtebeperkingen Schiphol**

Verwezen zij naar het bestemmingsplan Papentorenvest (par. 1.4 toelichting).

18. **Duurzaam bouwen**

Verwezen zij naar het bestemmingsplan Papentorenvest (par. 2.7 toelichting).

19. **Cultuurhistorische aspecten**

Verwezen zij naar het bestemmingsplan Papentorenvest (par. 2.3 toelichting). De panden aan de Papentorenvest 10, 10a en 10b zijn, gezamenlijk, orde 2 panden. Deze panden blijven bestaan. Het gaat, blijkens de redengevende omschrijving (bijlage 1 bij

het bestemmingsplan Papentorenvest) om een in 1903 als dubbel woonhuis met grote inpandige berging en bovenwoningen gebouwd pand, waarvan in 1919 de begane grond één bedrijfsruimte werd met aangepaste dubbele deuren in de gevel. Het gaat om twee bouwlagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak, metselwerk met segmentbogen met contrasterende sluit- en aanzetstenen boven de kozijnen. De raamkozijnen hebben deels de oorspronkelijke roede-indeling in de bovenlichten en een tweedeling in het onderraam.

Het pand aan de Papentorenvest 10d betreft een orde 3 pand en is als zodanig niet beschreven in de redengevende omschrijving bij het bestemmingsplan. Datzelfde geldt voor de panden aan de Scheepmakersdijk 21 en 23.

20. **Archeologische aspecten**

Verwezen zij naar het bestemmingsplan Papentorenvest (par. 2.8 toelichting), alsmede naar het Facetbestemmingsplan Archeologie Haarlem (vastgesteld op 2 juli 2009). Uit dat laatste bestemmingsplan vloeit voort dat ter plaatse van het bouwplan categorie 1B (gebied met hoge archeologische waarde) aan de orde is en dat bij plannen waarbij bodemversturende activiteiten plaatsvinden die dieper gaan dan 30 centimeter onder het maaiveld, een archeologisch rapport overgelegd dient te worden. Er is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd (**bijlage**). Het Bureau Archeologie van de gemeente Haarlem heeft ingestemd met de adviezen volgens de rapportage. Een kopie van het besluit van het Bureau Archeologie van de gemeente Haarlem wordt bijgevoegd (**bijlage**).

21. **Economische uitvoerbaarheid**

De RIBW/KAM wordt voor de onderhavige woonvormen bekostigd vanuit de AWBZ. Voor de financiering van intra-murale AWBZ zorg geldt een nieuw regime, waarbij de bekostiging van de huisvesting is gekoppeld aan de daadwerkelijke bezetting van de fysiek beschikbare plaatsen. Het onderhavige plan is doorgerekend op basis van de laatste kennis over dit nieuwe systeem en aldus haalbaar gebleken.

Er is een planschaderisicoanalyse gemaakt, waaruit blijkt dat geen planschade te verwachten valt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. De planschaderisicoanalyse wordt als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd (**bijlage**). Indien er desalniettemin planschadeverzoeken worden ingediend, die na zorgvuldige toetsing toch moeten worden toegewezen, zullen de ontwikkelende partijen de schade dragen.

22. **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

De RIBW heeft in het werkgebied de nodige ervaring met de realisering van verschillende woonvoorzieningen. Altijd wordt een bij de doelgroep passend beheerplan (organisatie toezicht, huisregels enz.) gemaakt, bij voorkeur in samenspraak ook met omwonenden. Dit bevordert een goede inbedding in de maatschappelijke omgeving, en biedt duidelijkheid voor zowel bewoners en omwonenden. Overleg met de omwo-

nenden vindt ook na de start regelmatig plaats, teneinde fricties te voorkomen. De ruime ervaring leert dat door het juiste beheer en de goede begeleiding – er is sprake van een intensieve opvoedsituatie – er geen overlast in de buurt wordt ondervonden. De bewoners worden als normale burens gezien en de woonvorm geldt niet als een bijzondere belasting voor de omgeving. Opmerking verdient daarbij dat middelengebruik verboden is en als contra-indicatie geldt voor deelname aan het programma c.q. de plaatsing. De jongeren zijn overdag actief; men gaat naar school of naar het werk.

RIBW/KAM heeft een onderzoek laten uitvoeren door DSP-Groep. De vraagstelling luidde als volgt: Voor welke aspecten van de omgeving rond de nieuwe locatie van de RIBW-voorziening aan de Papentorenvest en Scheepmakersdijk dienen in het beheerplan maatregelen te worden opgenomen, teneinde de sociale veiligheid in het gebied te waarborgen, en welke maatregelen zijn hiervoor aan te bevelen. Het resultaat van het onderzoek is vervat in een rapport d.d. 27 oktober 2011 en is als **bijlage** bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

DSP-groep en RIBW/KAM hebben geprobeerd de buurt en de wijkraad actief bij het onderzoek te betrekken. De Wijkraad heeft geparticipeerd in de schouw die door DSP is gehouden. De Wijkraad is ook in de gelegenheid gesteld aanvullende onderzoeksvragen in te dienen, maar heeft daarvan geen gebruik gemaakt.

RIBW/KAM heeft de bouwplannen voorts gepresenteerd aan de wijkraad. De plannen liggen gevoelig in de buurt, maar naar het oordeel van RIBW/KAM is door het laten uitvoeren van objectief onderzoek en het overnemen van de aanbevelingen uit dat onderzoek (zie hoofdstuk 8 (Maatregelenplan) van het DSP-rapport, waarbij ook specifiek aandacht is besteed aan het binnenterrein), al het mogelijke gedaan om het project maatschappelijk en stedenbouwkundig volledig in te passen in de buurt. Daarbij mag niet onvermeld blijven dat, om aan de wensen van de buurt tegemoet te komen, RIBW in 2010 bewust de doelgroep heeft gewijzigd, waarna het onderhavige plan nader is uitgewerkt. Er bestaat bereidheid tijdens de bouwfase de betrokkenheid van de buurt nader vorm te geven. Nadien zal actief gesproken worden met de buurt over het beheerplan.

Op 26 januari 2012 is een informatieavond georganiseerd, waarvoor de buurt middels een informatiebrochure is uitgenodigd.

Bijlagen:

Kadastrale kaart met uittreksels
Bodemonderzoek d.d. 13 juli 2010
Archeologieonderzoek d.d. juni 2011
Besluit Bureau Archeologie d.d. 21 juni 2011
Planschaderisicoanalyse d.d. februari 2011
DSP-rapportage d.d. 27 oktober 2011
Rapportage parkeersituatie d.d. maart 2009
Toetsing parkeernormering d.d. 28 april 2011