

Scheepmakerskwartier fase 2B

uitwerkingsplan "Scheepmakerskwartier fase 2B" (vastgesteld)

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	INLEIDING	7
1.1	Uitwerkingsplan	7
1.2	Begrenzing van het plangebied	7
1.3	Aanleiding uitwerkingsplan	9
1.4	Doel van het uitwerkingsplan	10
1.5	Geldende planologische regelingen	10
1.6	Procedure uitwerkingsplan	10
1.7	Leeswijzer plantoelichting	11
Hoofdstuk 2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	13
2.1	Korte historische schets	13
2.2	Huidige situatie plangebied	14
2.3	Beschermd stadsgezicht	15
2.4	Ruimtelijke structuur	16
2.5	Stedenbouwkundige opzet en programma	17
2.6	Openbare ruimte	18
Hoofdstuk 3	BELEIDSKADER	19
3.1	Rijks en provinciaal ruimtelijk beleid	19
3.2	Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	27
4.1	Inleiding	27
4.2	Vormvrije MER-beoordeling	27
4.3	Milieuzonering	28
4.4	Verkeer en parkeren	28
4.5	Geluid	29
4.6	Bodem	31
4.7	Water	33
4.8	Groenparagraaf	36
4.9	Luchtkwaliteit	37
4.10	Natuurwaarden	38
4.11	Cultuurhistorie en Archeologie	39
4.12	Vliegverkeer	43
4.13	Molen de Adriaan	44
4.14	Duurzaamheid en energie	44
4.15	Externe veiligheid	44
Hoofdstuk 5	JURIDISCHE ASPECTEN	47
5.1	Inleiding	47
5.2	Ladder duurzame verstedelijking	47
5.3	Juridische planopzet	49
5.4	Inleidende bepalingen	49
5.5	Bestemmingsbepalingen	50
5.6	Algemene bepalingen	52
5.7	Hoofdropzet verbeelding	53
5.8	Handhaving	54
Hoofdstuk 6	UITVOERBAARHEID	57
6.1	Economische uitvoerbaarheid	57

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

57

Toelichting

uitwerkingsplan "Scheepmakerskwartier fase 2B" (vastgesteld)

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Uitwerkingsplan

Voor de ontwikkeling van het Scheepmakerskwartier tot een stedelijk woongebied zijn reeds twee uitwerkingsplannen opgesteld voor fasen 1 en 2A. Het nu voorliggende uitwerkingsplan heeft betrekking op het laatste deel, fase 2B.

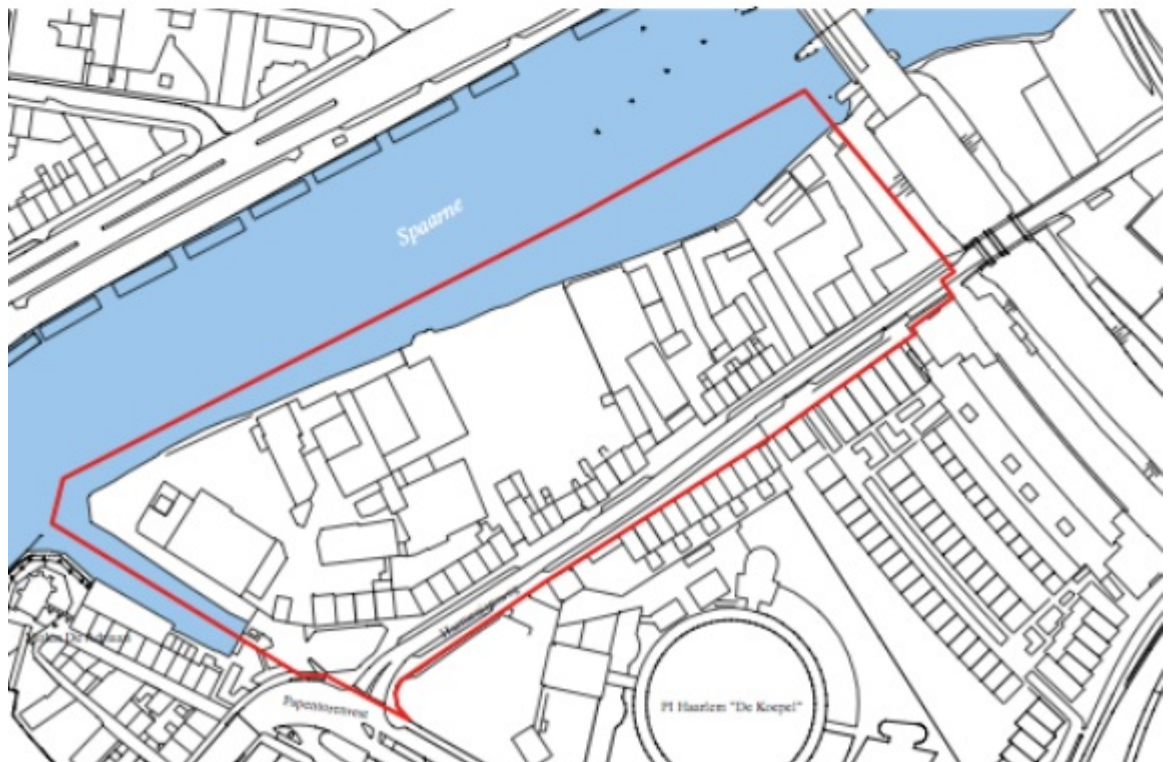
De regels uit het bestemmingsplan bevatten juridische regels over het gebruik van de ruimte. Deze regels geven aan of, en zo ja, hoe ruimte bebouwd mag worden en welke functies (bestemmingen) zijn toegestaan. De verbeelding geeft de exacte plaats van de bestemmingen aan, en verwijst naar de regels. De toelichting, tenslotte, is de onderbouwing van regels en verbeelding. Hierin wordt beschreven wat het doel is van het uitwerkingsplan en wat de toekomstige ontwikkeling van het gebied is. Er wordt ingegaan op onderwerpen die voor die ontwikkeling van belang zijn, zoals de stedenbouwkundige structuur, de haalbaarheid van het plan en milieuaspecten.

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het uit te werken gebied Scheepmakerskwartier ligt op een unieke plek aan de westelijke rand van de Haarlemse binnenstad, precies op de kruising tussen Spaarne en spoorzone. Voor met name voetgangers en fietsers is het de verbinding tussen de binnenstad en de nieuwe stedelijke ontwikkelingen op en voorbij het voormalige Drosteterrein. Het gebied wordt aan de westzijde begrensd door het Spaarne, aan de noordzijde door de Oudeweg, aan de oostzijde door de Harmenjansweg / Gedempte Oostersingelgracht en aan de zuidzijde door de insteekhaven achter molen De Adriaan (afbeelding 1). De specifieke begrenzing van fase 2B is weergegeven op afbeelding 2.



Plangebied in Haarlem



Afbeelding 1 Plangebied uitwerking Scheepmakerskwartier



Afbeelding 2 Fase 2B binnen Scheepmakerskwartier (inrichting openbare ruimte ligt nog niet vast)

1.3 Aanleiding uitwerkingsplan

In het bestemmingsplan "Papentorenvest" (vastgesteld 17 april 2008) is een uitwerkingsverplichting opgenomen voor het gebied tussen de Harmenijansweg en het Spaarne. Met de uitwerkingsbepalingen van dat bestemmingsplan als leidraad, is een Masterplan opgesteld voor het zogenoemde Scheepmakerskwartier. Dit Masterplan Scheepmakerskwartier Haarlem is door de gemeenteraad vastgesteld op 13 oktober 2011. Het Masterplan is de stedenbouwkundige basis voor de (gefaseerde) ontwikkeling van het Scheepmakerskwartier. Fase 1 is ontwikkeld door De Key Principaal uit Amsterdam. Het uitwerkingsplan voor Fase 2A wordt gerealiseerd door Aan het Spaarne B.V. en is recentelijk in procedure gebracht. Het nu voorliggende uitwerkingsplan voor fase 2B wordt door projectontwikkelaar Wibaut in samenwerking met AMM ontwikkeld .

1.4 Doel van het uitwerkingsplan

Het doel van het uitwerkingsplan Scheepmakerskwartier fase 2B is het opstellen van een actueel juridisch planologisch kader, op basis van het Masterplan Scheepmakerskwartier Haarlem (2011), om woningbouw mogelijk te maken. Een nadere beschrijving van het doel en de toekomstige ontwikkeling is in deze toelichting opgenomen en geeft de onderbouwing van de regels en de verbeelding. De regels bevatten juridische bepalingen over het gebruik van de ruimte. De verbeelding geeft de exacte plaats van de bestemmingen aan en verwijst naar de regels.

1.5 Geldende planologische regelingen

Bestemmingsplan Papentorenvest

Voor het plangebied van Scheepmakerskwartier fase 2B is het bestemmingsplan "Papentorenvest 2008" vigerend. De bestemming "Uitwerkingsgebied (U1)" is de geldende bestemming. In het moederplan is in artikel 20 beschreven dat de voor "Uitwerkingsgebied 1 (U1)" aangewezen gronden onder meer bestemd zijn voor woondoeleinden, kantoren, bedrijfsdoeleinden, woonschepen- ligplaatsen, detailhandel, horeca, verkeersdoeleinden en parkeervoorzieningen, alsmede voor speelvoorzieningen, water, erven en tuinen. De in het moederplan opgenomen uitwerkingsbepalingen schrijven eisen en regels voor die in acht genomen moeten worden bij de uitwerking van de bestemming U1. Er geldt een aantal kwalitatief stedenbouwkundige regels en kwantitatieve beperkingen inzake het programma. Voor de inhoud van de uitwerkingsbepalingen wordt verwezen naar de bijlage. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan "Papentorenvest 2008" ook in 'Bijzondere vrijstellingen' (artikel 24), waardoor onder anderen met maximaal 10% afgeweken kan worden van de in het bestemmingsplan vastgestelde maten.

Facetbestemmingsplan Archeologie

Bij het van kracht worden van het uitwerkingsplan Scheepmakerskwartier fase 2B zal het Facetbestemmingsplan Archeologie, voor het deel dat ligt binnen het plangebied, zijn rechtskracht verliezen.

Aanwijzing beschermd stadsgezicht

Sinds 5 december 1990 zijn delen van het plangebied aangewezen als 'beschermd stadsgezicht' in de zin van de Monumentenwet 1988. Dat betekent dat het bijzondere ruimtelijke en functionele karakter van het gebied in het uitwerkingsplan moet worden beschermd (op basis van artikel 36 van de Monumentenwet). De beschermende werking wordt door middel van een waarderingskaart in het nieuwe uitwerkingsplan ingepast.

1.6 Procedure uitwerkingsplan

In het bestemmingsplan "Papentorenvest 2008" is in artikel 20, lid 3 de te volgen procedure voor het uitwerkingsplan opgenomen. Deze luidt als volgt:

- a. burgemeester en wethouders werken het plan uit overeenkomstig het

- bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
- b. bebouwing mag slechts plaatsvinden overeenkomstig een goedgekeurde uitwerking;
 - c. burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het onder b bepaalde indien het bouwwerk past in een, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de wet ter visie gelegde ontwerp-uitwerkingsplan, mits ter zake van deze vrijstelling tevoren van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen;
 - d. Alvorens burgemeester en wethouders overgaan tot uitwerken van plangedeelten, wordt de procedure gevolgd, zoals bedoeld in artikel 23 van de voorschriften.

Het in lid d bedoelde artikel 23 omschrijft de gemeentelijke procedure tot vaststelling van een uitwerkings- of wijzigingsplan, inclusief de wijze van aanbieden aan Gedeputeerde Staten.

In 2008 – het jaar van vaststelling van het moederplan – is ook de Wet op de Ruimtelijke Ordening fundamenteel herzien. Die herziening is veelomvattend. In het kader van deze uitwerkingsprocedure is van belang dat wordt aangesloten bij de actuele procedure zoals omschreven in afdeling 3.2a van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.9a Wro juncto artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht) en voorts dat goedkeuring van Gedeputeerde Staten a priori niet meer vereist is. De procedure artikel 23 uit het bestemmingsplan "Papentorenvest" wordt daarom niet toegepast – een en ander is afdoende ondervangen in de procedure uit de Wro.

Conform het reeds genoemde artikel 3.9a Wro, doorloopt een uitwerkingsplan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerp-uitwerkingsplan na behandeling in het college van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd in de Stadskrant en zes weken ter inzage wordt gelegd. Het ontwerp-uitwerkingsplan is ook digitaal raadpleegbaar op ruimtelijke plannen.nl. Gedurende deze zes weken kunnen zienswijzen kenbaar worden gemaakt bij het college van burgemeester en wethouders. Binnen acht weken na afloop van de termijn dat het ontwerp-uitwerkingsplan ter inzage heeft gelegen stelt het college van burgemeester en wethouders het uitwerkingsplan vast. Daarbij worden de ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een uitwerkingsplan staat voor belanghebbenden rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.7 Leeswijzer plantoelichting

Na dit inleidende hoofdstuk, waarin de aanleiding voor het bestemmingsplan en de positie van het plangebied zijn uiteengezet, wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie en een historische schets gegeven, gevolgd door een beschrijving van de ruimtelijk-functionele structuur van het plan en het plangebied.

In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid toegelicht. Het gaat om beleid van rijk, provincie en gemeente. De beschrijving van rijks- en provinciaal beleid blijft op hoofdlijnen. Per gemeentelijk document wordt kort samengevat welke kaders er voor de inrichting en/of voor de functies in het plangebied gelden.

Hoofdstuk 4 bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten en de resultaten van de verschillende onderzoeken.

De inventarisatie van de bestaande situatie, de beleidsdocumenten en alle onderzoeksresultaten worden in hoofdstuk 5 vertaald naar concrete ruimtelijk-juridische uitgangspunten. Tevens wordt aangegeven welke bestemmingen in het plan zijn opgenomen en hoe deze de inhoud van het plan regelen.

Hoofdstuk 6 ten slotte beschrijft de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 **BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE**

2.1 **Korte historische schets**

Het plangebied ligt in de 17e-eeuwse stadsuitleg van Haarlem. Met deze uitleg werd de totale oppervlakte van de stad verdubbeld, maar hij bracht de stad tevens aan de rand van een faillissement. De kosten voor de onteigening en de aanleg van de nieuwe bolwerken hadden het uiterste van de stadskas geëist. Bovendien verdween in de direct daaropvolgende periode de behoefte aan meer ruimte binnen de stadsmuren. Dit leidde ertoe dat de hele Nieuwstad ten noorden van Haarlem bijna twee eeuwen onbebouwd is gebleven. De identiteit van het plangebied is in sterke mate bepaald door deze 17e-eeuwse stadsuitleg. Het plangebied ligt in het enige bolwerk ten Oosten van het Spaarne en lag daardoor nog verder van de binnenstad, alleen te bereiken over het Spaarne en door de vervallen Burgwalbuurt. De locatie maakte de grond echter wel geschikt als vestigingsplaats voor uiteenlopende functies. Zo lag er begin 19e eeuw een leerlooierij, geflankeerd door een stedelijke boomgaard met tuinen en enkele scheepmakerijen. Elders in het Bolwerk lagen eveneens overlastgevende functies zoals een drekhaven, modderhaven, vuilnisbelt en asschuur. Eind 19e eeuw was het Bolwerk onderdeel geworden van een industriegebied dat zich uitstrekte tot in de Veerpolder. De totstandkoming van dit industriegebied is een proces zonder overheidssturing geweest: industriëlen bepaalden zelf de vestiging van hun fabriek. Zij kozen in eerste instantie massaal voor het Bolwerk, met name door de aanwezigheid van de bestaande overlastgevende functies als de leerlooierij in het plangebied. Pas toen de landerijen in het Bolwerk vol (of niet beschikbaar) waren, werd uitgeweken naar de Veerpolder. Zonder overdrijving kan daarom gesteld worden dat de aanwezigheid van de overlastgevende functies in met name het plangebied de kiem heeft gevormd van het industriegebied in de Veerpolder en later de Waarderpolder.

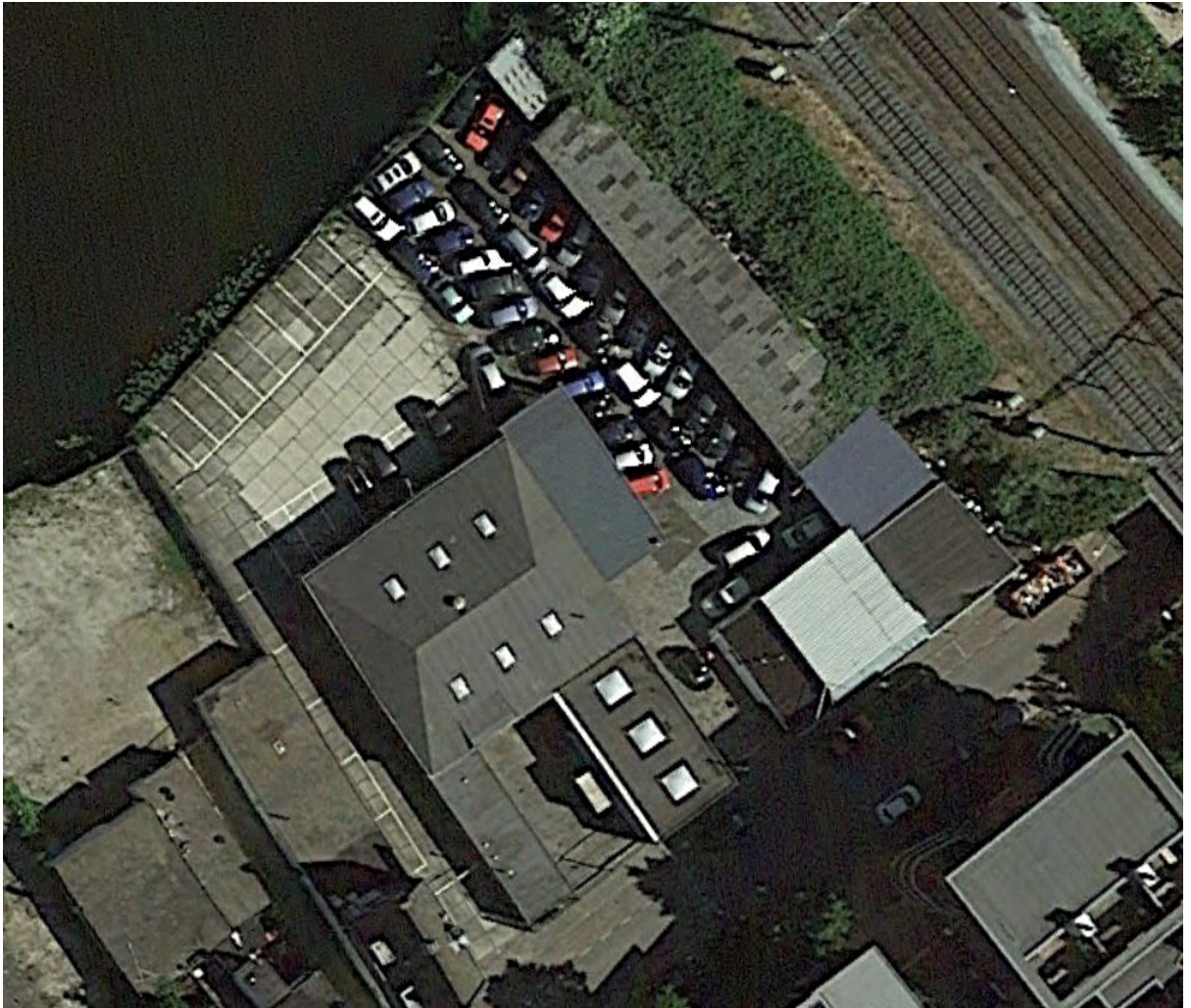
De transformatie van het plangebied brengt het proces terug bij de plek waar de industrialisatie ooit begon met uitrollen over het Bolwerk en de Veerpolder. In omgekeerde richting heeft zich de afgelopen jaren een transformatie voltrokken. Eerst zijn de industriële gebouwen van de Veerpolder getransformeerd, gevolgd door nieuwbouw op het Harmenjansveld. Als laatste in deze ontwikkelingen volgt nu de aanpak van de Spaarnekafe. Hiermee is na 125 jaar de cirkel rond.

2.2 Huidige situatie plangebied

De voorziene ontwikkeling die met dit uitwerkingsplan wordt mogelijk gemaakt en zoals hierboven uiteengezet, transformeert het huidige bedrijfengebiedje tot een eigentijds woongebied. In de huidige situatie oogt het plangebied als een enigszins marginaal en verwaarloosd bedrijfengebiedje. De nog in gebruik zijnde bedrijfsgebouwen worden gevormd door een toevallige aaneenschakeling van losse gebouwen en hebben geen betekenisvolle uitstraling naar het Spaarne. De ligging aan het Spaarne is nauwelijks te ervaren, ook omdat de waterkant niet kan worden bereikt – de oever gaat schuil achter de bebouwing. Op de locatie bevinden zich nu nog diverse bedrijfgebouwen en terreinen die behoren bij een autobedrijf. Deze zullen ten behoeve van de voorziene ontwikkelingen gesloopt worden.



Afbeelding 3: huidige bebouwing planlocatie (bron: Google Streetview)



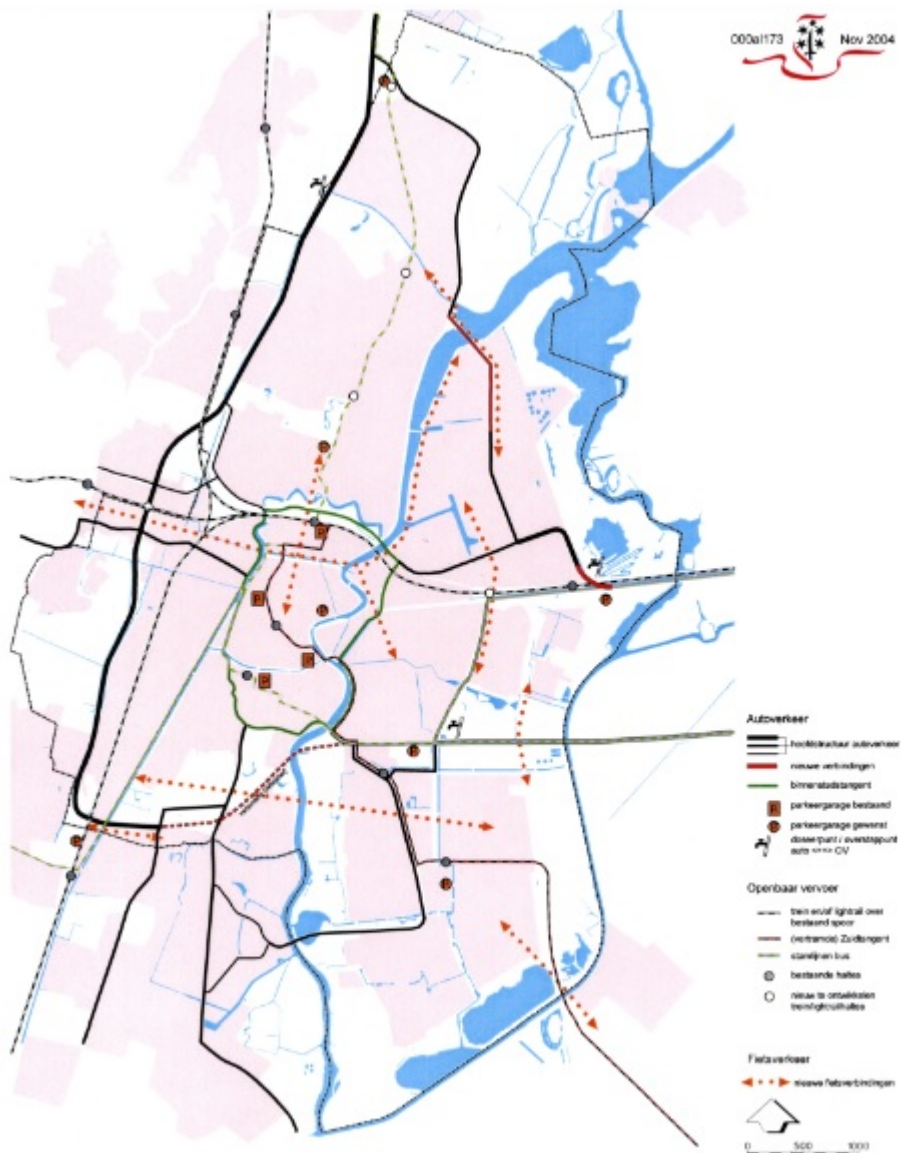
Afbeelding 4: huidige bebouwing planlocatie (bron: Google Earth)

2.3 Beschermd stadsgezicht

Sinds 5 december 1990 zijn de binnenstad van Haarlem en de Haarlemmerhout aangewezen als 'beschermd stadsgezicht' in de zin van de Monumentenwet 1988. Dat betekent dat het bijzondere ruimtelijke en functionele karakter van het gebied in een bestemmingsplan moet worden beschermd (ex art 36 van de Monumentenwet). In bovengenoemde aanwijzing is het gehele plangebied betrokken. Hoewel het plangebied op de waarderingkaart als nieuwbouw is gewaardeerd, geldt voor het gebied toch een strenger regime waar het gaat om stedenbouwkundige vormgeving en inpassing. Voor fase 2B geldt dat in het plangebied geen objecten met een bijzondere status zijn – alle bebouwing is ouder dan vijftig jaar.

2.4 Ruimtelijke structuur

Bij de herontwikkeling van dit deel van het Scheepmakerskwartier wordt in de nieuwe ruimtelijke structuur aansluiting gezocht bij fases 1 en 2A en wordt aandacht besteed aan de (bestaande) bebouwingsstructuur, de wegenstructuur en de water- en groenstructuur. Het plangebied is goed ontsloten voor gemotoriseerd verkeer en voor langzaam verkeer. De wegenstructuur rond het plangebied bestaat uit een hiërarchische verkeersstructuur – via een stadsdeelontsluiting, een wijkontsluiting en verkeersluwe gebieden waarbinnen enkele secundaire ontsluitingswegen zijn opgenomen vindt het verkeer makkelijk zijn weg. Het bewonersparkeren binnen het plangebied van fase 2B vindt binnen het bouwvolume plaats. Het bezoekersparkeren wordt conform het masterplan gerealiseerd in het openbaar gebied. De aanzet voor deze verkeersstructuur werd reeds gegeven in de Structuurvisie 2020 van de gemeente Haarlem (2004). Zie ook afbeelding hieronder.

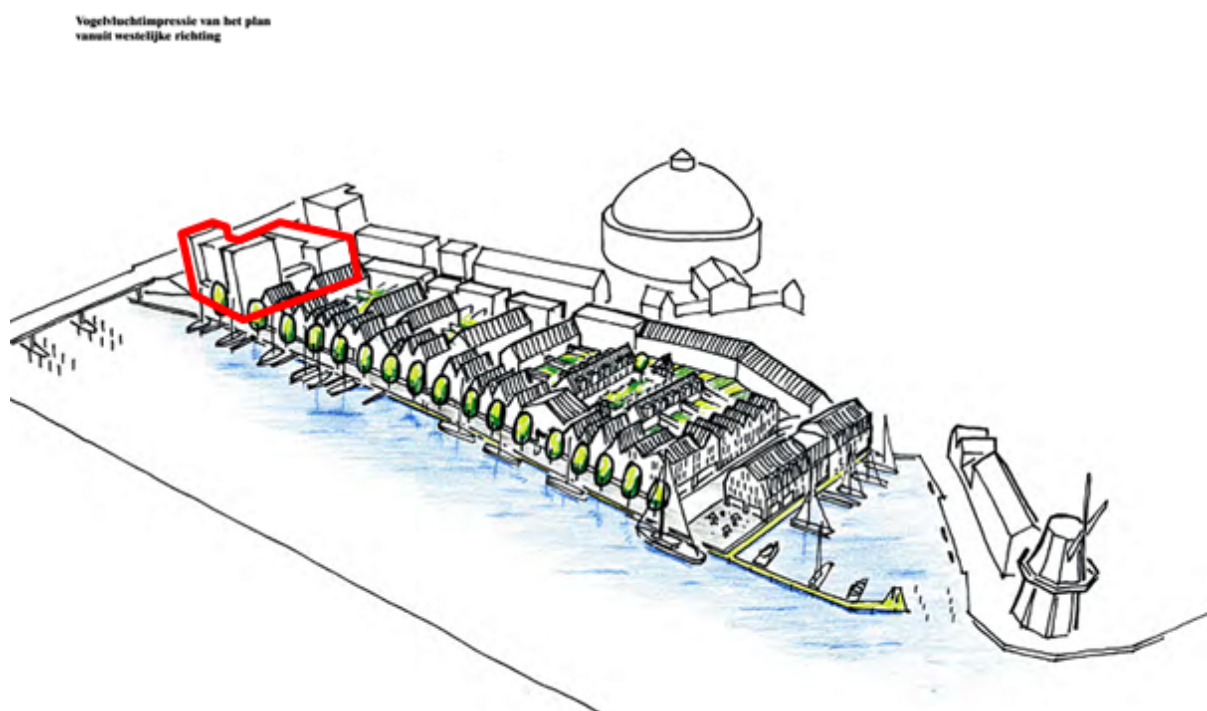


2.2 Verkeersnetwerk

Afbeelding 5: ligging plangebied met verkeersstructuur (bron: Structuurplan 2020, gemeente Haarlem)

2.5 Stedenbouwkundige opzet en programma

Het uitwerkingsplan maakt de herontwikkeling van dit bedrijvengebied naar een nieuw woongebied mogelijk. De stedenbouwkundige opzet van fase 2B (zie ook afbeelding 2) volgt de hoofdopzet van het Masterplan Scheepmakerskwartier. De Kelderwindkade langs het Spaarne is autoluw en vormt de langzaamverkeersverbinding langs het plangebied. Er komen aanlegmogelijkheden voor passanten. In relatie tot herenhuizen van 3 of 5 lagen uit eerdere fases vormt de bebouwing met 8 bouwlagen een duidelijk hoogteaccent.



Afbeelding 6: Vogelvluchtimpresie van het masterplan vanuit westelijke richting, projectlocatie rood omlijnd (bron: Masterplan Scheepmakerskwartier)

Vanaf het appartementengebouw in fase 2B neemt de schaal langs de Windasstraat weer af tot 5 lagen op de hoek met de Harmenjansweg en verder tot 3 lagen langs dezelfde weg. Op deze hoek zijn portiekappartementen geprojecteerd aansluitend aan de bestaande woningen aan de Harmenjansweg.

Langs de Harmenjansweg is ruimte voor een aantal nieuwe stadswoningen, aansluitend aan de bestaande woningen (huisnummers 69-79). De stadswoningen vormen een kwalitatieve pendant van de recente ontwikkeling aan de overkant van de weg.

Alle grondgebonden woningen hebben een tuin. De appartementen hebben buitenruimte in de vorm van balkons. Het bewonersparkeren wordt binnen het gebouw opgelost en het parkeren van bezoekers vindt plaats in de openbare ruimte binnen het plangebied, conform het masterplan. Hierdoor ontstaat geen

extra druk op de Harmenjansweg.

2.6 Openbare ruimte

Voor de inrichting van de openbare ruimte in het gebied is het Handboek Inrichting Openbare Ruimte binnenstad (HIOR) van 18 december 2007 van toepassing, evenals de betreffende passage in het masterplan Scheepmakerskwartier. De gemeente moet nog beoordelen of het Programma van Eisen (PvE) voor de openbare ruimte van fase 2A ook gebruikt kan worden voor fase 2B.

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

3.1 Rijks en provinciaal ruimtelijk beleid

Wet ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de belangrijkste wet die van toepassing is bij het ordenen van de ruimte. Een belangrijk basisprincipe is het leggen van verantwoordelijkheden en bevoegdheden op het juiste niveau. Rijk, provincie en gemeente zijn verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er is pas sprake van bemoeienis van rijk of provincie met het gemeentelijk ruimtelijk beleid indien dat noodzakelijk is vanwege te onderscheiden "nationale", respectievelijk "provinciale" belangen.

Naar verwachting in 2018 wordt de Wro – samen met diverse andere ruimtelijke relevante wet- en regelgeving – opgenomen in de Omgevingswet. Die wet beoogt het verbrokkelde landschap van het omgevingsrecht samen te voegen en nieuwe, duurzame ontwikkelingen in de samenleving beter mogelijk te maken en wettelijk te ondersteunen.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte door het kabinet vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de nota Ruimte.

In de visie heeft het Rijk drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

De belangen van het nationale ruimtelijke beleid worden geborgd in de AMvB Ruimte, een juridische vertaling van het rijksbeleid. De nationale ruimtelijke belangen omvatten globaal de nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking, de ontwikkeling van de mainports, het kustfundament, de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën en ruimtelijke garanties m.b.t. defensiedoeleinden en energieproductie en -voorziening.

Onderhavig uitwerkingsplan draagt bij aan de versterking van de stedelijke structuur. Behoud van het stedelijk draagvlak voor voorzieningen en van voldoende stedelijke "massa" en de daarbij horende economische agglomeratievoordelen is van groot belang. In dit uitwerkingsplan zijn geen nationale belangen in het geding.

Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de provinciale structuurvisie zijn de uitgangspunten van de Nota Ruimte verder uitgewerkt. De provincie zet in op "kwaliteit door veelzijdigheid". Het Noord-Hollandse landschap is namelijk gevarieerd, open, heeft hoge

cultuurhistorische waarden en is over het algemeen goed bereikbaar vanuit de stad. Noord-Holland moet daarom aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. De identiteit van de landschappen in Noord-Holland zijn daarom in 2040 versterkt met behoud door ontwikkeling en door transformatie. De afwisseling tussen stad en open landschap is duidelijk herkenbaar.

Bestaande stedelijke woonmilieus dienen waar mogelijk verder te transformeren tot hoogstedelijke milieus. 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. Een belangrijke drager voor de toeristische aantrekkelijkheid, leefbaarheid en economie van Noord-Hollandse steden is detailhandel. De hoofdwinkelstructuur dient daarom beschermd en versterkt te worden.

Om het toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de Provincie Noord-Holland provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen: ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. Deze zijn verankerd in de provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie. De structuurvisie en de provinciale verordening vormen enerzijds het toetsingskader voor de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van Noord-Holland (ruimtelijke kwaliteit) en anderzijds de juridische beleidsuitwerking.

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). Door te verdichten, stationslocaties en knooppunten optimaal te benutten, ondergronds te bouwen, en door woningbouwprogramma zoveel mogelijk te realiseren binnen het BBG, wordt intensivering en bundeling van stedelijkheid bevorderd. Hierdoor is ook een winst te behalen in het fiets- en OV-gebruik.

Het plangebied behoort tot het BBG. Voor ontwikkelingen binnen bestaand bebouwd gebied gelden geen aanvullende eisen uit de provinciale ruimtelijke verordening. Dit uitwerkingsplan is niet in strijd met het provinciale beleid zoals vervat in de structuurvisie en met provinciale belangen zoals verwoord in de verordening.

3.2 Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt het relevante gemeentelijke beleid kort geschetst.

3.2.1 Structuurplan Haarlem 2020

Het gemeentelijke Structuurplan (vastgesteld 20 april 2005) legt voor de periode 2005 tot 2020 op hoofdlijnen de ambities en wensen vast die alles te maken hebben met ruimtelijke kwaliteit en de verdeling van ruimte in Haarlem. De speerpunten van beleid zijn profilering op een duurzaam goed woonklimaat, versterking van de zakelijke dienstverlening en versterking van de culturele en toeristische wervingskracht.

Uitgangspunt voor de ruimtelijke ontwikkeling van Haarlem is dat bewust met schaarse ruimte wordt omgegaan en dat er contrasten in de stad zijn. Naast plekken waar dynamiek wordt voorgestaan (in herstructureringsgebieden, op knooppunten van openbaar vervoer en in veranderzones) zijn er ook rustige woonwijken waar plaats is voor ondersteunende wijkvoorzieningen. Het plangebied ligt niet in een knooppunt of veranderzone. In de Haarlemse wijken buiten de verandergebieden en knooppunten worden vooral ambities van het speerpunt duurzaam goed wonen waargemaakt en ligt de nadruk op versterking van de eigen buurtidentiteit.

Het plangebied ligt in 'centrumstedelijk gebied'. Centrumstedelijke gebieden zijn bij uitstek multifunctioneel. De route langs het Spaarne behoort tot de recreatieve hoofdstructuur. Voor de toegankelijkheid over het water is de wens waterverbindingen van en naar de oude stad open te stellen voor waterrecreatie voor de kleine vaart. Steigers en een passantenhaven in het Binnenspaarne zijn voorzien.

3.2.2 Structuurplan binnenstad Haarlem

Dit Structuurplan dateert van 1990 en is geldig gebleven bij het in werking treden van het Structuurplan Haarlem 2020. Het primaire beleidsdoel van het Structuurplan Binnenstad Haarlem is versterking van de centrumfunctie van de historische binnenstad. Het handhaven en versterken van de bestaande structuur staat daarbij voorop. Deze wordt bepaald door drie elementen: het aanbod van voorzieningen, het verblijfsklimaat en de bereikbaarheid.

Het plangebied ligt pal naast het centrum, slechts gescheiden door het Spaarne. Het centrum is makkelijk te bereiken via vaste oeververbindingen en (eigen) boot. Toevoeging van een woonprogramma in het Scheepmakerskwartier draagt bij aan de versterking van de bestaande centrumstructuur.

3.2.3 Masterplan spoorzone

Het Masterplan Spoorzone (2003) is een uitwerking van het Ontwikkelingsplan Haarlem (OPH) en het Structuurplan Haarlem 2020 en sluit aan op het Haarlems Verkeer en Vervoerplan en het Integraal Waterplan. Voor verschillende deelgebieden binnen de spoorzone zijn destijds toekomstige programma's en visies geformuleerd, waaronder voor de zgn. Spaarnesprong. Het gebied tussen Spaarne, Industriehaven, Amsterdamsevaart en Papentorenvest krijgt een kwaliteitsimpuls: de Spaarnesprong. Daarbij bestaan verschillende functies naast elkaar in de vorm van een levendige en contrastrijke stedelijke menging van functies. Dit kan binnen een eenvoudige, heldere ruimtelijk structuur die tevens zorgt dat de versnippering in dit gebied als gevolg van de infrastructuur minder gevoeld wordt.

De Spaarnesprong leidt tot een vergroting van de binnenstad zodat het Spaarne meer onderdeel van het centrum en de stad kan worden. Door hier de stad aan beide zijden van het Spaarne te ontwikkelen, kan het Spaarne meer deel van de stad uitmaken. De functionele relaties worden met routes noord-zuid (vergroete binnenstad) en oost-west (relatie met het station) verzorgd. Daarnaast ligt de Spaarnesprong in een as, die van noordwest naar zuidoost door Haarlem loopt. In deze as bevinden zich veel publieke voorzieningen zoals sociaal-maatschappelijke voorzieningen, cultuur en winkels.

3.2.4 Masterplan Scheepmakerskwartier

Voor het gebied Scheepmakerskwartier is in 2011 een Masterplan vastgesteld, als gebiedsgerichte uitwerking van het Structuurplan en het Masterplan Spoorzone, zoals hierboven besproken. Het Masterplan (voor het hele Scheepmakerskwartier, inclusief het onderhavige plangebied) is opgebouwd uit een passantenhaven voor bezoekers van Haarlem, met daaraan een kleinschalig appartementengebouw met (haven-) voorzieningen, twee woonblokken met stadshuizen aan de nieuwe kade en een appartementengebouw langs het spoor. Daarmee wordt het plangebied volwaardig onderdeel van de Haarlemse binnenstad, georiënteerd op het Spaarne. Het Masterplan geeft geen eindbeeld, maar een vaststelling van hoofdlijnen van beleid, verbeeld met mogelijke uitwerkingen, referentiebeelden, principeontwerpen en architectonische richtlijnen.

Kade en kadewoningen

Belangrijk doel voor de ontwikkelingen in het Scheepmakerskwartier is de realisatie van een openbare kade aan het Spaarne. Aan deze kade is ruimte voor twee bouwblokken met nieuwe Haarlemse stadshuizen, waarbij de kadewoningen een tuin op het zuiden en een entree aan de kade hebben. Bijzondere panden in verschillende maten, die ruimte bieden voor verschillende woonstijlen, werken aan huis en op een aantal specifieke plekken aan functies als horeca en havenfaciliteiten. Het resultaat dat nagestreefd wordt is bijzonder, maar tegelijkertijd zo dat het er al jaren had kunnen staan. In de uitwerking van de huizen is het individuele pand de maat, in verschillende breedtes en hoogtes. Alle panden hebben een voordeur en uitzicht op de kade, bij elk pand hoort een margestrook, die de overgang privé-openbaar vormt.

Bouwhoogte

De bouwhoogte heeft een zeker "hiërarchisch" verloop: van maximaal 8 lagen tegen de spoorbrug aan het Spaarne, aan de Harmenjansweg en bij de spoorbrug, terwijl de hoogte aan de tussenstraat en de Papentorenvest maximaal 3 tot 4 lagen is. De bouwhoogte is gerelateerd aan de goothoogte van de Koepelgevangenis.

Verkeer en parkeren

De Harmenjansweg wordt steeds belangrijker als langzaam verkeerverbinding tussen Drosteterrein en de binnenstad. Hij wordt afgesloten voor doorgaand autoverkeer bij de spoorbrug. Daarmee is deze straat alleen nog interessant voor auto's als bestemmingsverkeer. Hij zal in het kader van dit plan opnieuw geprofileerd worden als een "fietsstraat", een straat waarin de fietser de belangrijkste gebruiker is en het tempo bepaalt. Voorbeeld van een dergelijk straatprofiel is de Kleine Houtweg.

De kades langs Spaarne en haven zijn alleen toegankelijk voor hulpdiensten en logistiek, zoals verhuizers en afvalinzameling en dus geheel vrij van parkeren. Parkeren vindt plaats binnen de contouren van het appartementengebouw op eigen terrein.

Inrichting openbare ruimte

Voor de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte is voor het Masterplan het Handboek inrichting openbare ruimte binnenstad (HIOR) van 18 december 2007 het uitgangspunt. Voor fase 2A en de voorliggende fase 2B van het Scheepmakerskwartier wordt nog een (gezamenlijk) specifiek Programma van Eisen geschreven, waarbij het HIOR en het PvE van fase 1 geactualiseerd zijn naar de eisen van deze tijd, zonder de aansluiting van de beeldkwaliteit te missen.

Beoordeling

Het plan voor Scheepmakerskwartier fase 2B voldoet aan alle uitgangspunten van het Masterplan Scheepmakerskwartier en overigens aan de gemeentelijke beleidsuitgangspunten. De ARK (adviescommissie ruimtelijke kwaliteit) is akkoord met het stedenbouwkundige plan.

3.2.5 Nota ruimtelijke kwaliteit

In de nota Ruimtelijke Kwaliteit wordt een integrale stadsbrede visie gegeven op ruimtelijke kwaliteit die voor ieder nieuw ruimtelijk plan de basis vormt. Met de visie wil Haarlem kernachtig uitdragen waar haar kracht en haar ambitie ligt. De relatie tussen duurzaamheid, in de zin van toekomstbestendigheid en de kwaliteit van de leefomgeving, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit is een belangrijk thema van de visie. Er zijn tien gouden regels geformuleerd die een prioriteit voor ruimtelijke ontwikkeling in Haarlem uitspreken. De Nota Ruimtelijke Kwaliteit (2012) bestaat uit twee delen. Het eerste deel is de Visie op Ruimtelijke Kwaliteit. Deel twee is het Beoordelingskader voor Ruimtelijke Kwaliteit. De in deel 2 opgenomen criteria hebben betrekking op alle vergunningplichtige plannen.

Het plangebied ligt aan de oostelijke oever van het Spaarne, juist ten zuiden van de spoorlijn, in het gebied dat in de nota behoort tot de 'beschermden stad'. De gebieden die vallen onder de beschermden stad vormen het 'historische' gezicht

van Haarlem. Je vindt er de dominante karaktereigenschappen van de stad: een aantrekkelijke historische binnenstad, groene bolwerken, ruim opgezette villawijken op het zand en de Haarlemmerhout, één van de oudste stadsparken van Nederland. In de beschermde stad is er een zichtbare relatie tussen geschiedenis, architectuur, openbare ruimte (de inrichting van de straat) en functie. Die herkenbaarheid en vertrouwdheid maakt de stedelijke ruimte tot een prettige plek om te bezoeken of om in te wonen.

In de beschermde stad versterken, repareren en verrijken nieuwe ontwikkelingen de bestaande kwaliteiten. In de Beoordelingskaders Ruimtelijke kwaliteit krijgt de beschermde stad een 'beschermende regie', gericht op het behouden en versterken van de zichtbare relatie tussen geschiedenis, openbare ruimte, architectuur en functie. De regie is behoudend en gedetailleerd.

3.2.6 Woonvisie

Haarlem kiest in haar woonvisie voor behoud en versterking van de aantrekkelijkheid van Haarlem als kwalitatieve goede woonstad. Wonen vormt een belangrijke factor bij de duurzame stedelijke ontwikkeling in Haarlem. Ruimtelijke kwaliteit geldt als uitgangspunt en aantasting van het groen in en om de stad wordt niet geaccepteerd. In de Woonvisie zijn uiteenlopende maatregelen opgesomd die een bijdrage moeten leveren aan de doelstellingen. Daarbij wordt zorgvuldig omgegaan met behoud en versterking van historisch interessante woonwijken en beschermde stadsgezichten.

Haarlem is onderdeel van de Metropoolregio Amsterdam. In dat verband zijn afspraken gemaakt over de regionale woningbouwopgave in het Regionaal Actie Programma (RAP). Hieraan zal Haarlem ook moeten bijdragen. Gelet op de ruimtelijke beperking die Haarlem heeft, betekent dit dat woonruimte binnen het bestaande stedelijk gebied moet worden gerealiseerd.

3.2.7 Parkeren

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen ervoor zorgen dat de bestaande behoefte aan parkeerplaatsen verandert, of dat de ruimte die nodig is om goederen te laden of lossen wijzigt. Aan een gewijzigde parkeerbehoefte als gevolg van nieuwe ontwikkelingen dient in beginsel op eigen terrein te worden voldaan. Dit draagt bij aan een goede ruimtelijke ordening en voorkomt verkeers- en parkeeroverlast als gevolg van een tekort aan parkeerplaatsen in een bepaald gebied.

Op 6 juni 2013 stelde de gemeenteraad van Haarlem de "Parkeervisie" vast waarmee de gemeente inzet op een goede bereikbaarheid van Haarlem en voldoende parkeervoorzieningen. Hierbij wordt ingezet op het leveren van maatwerk en het realiseren van de gewenste kwaliteit van de openbare ruimte.

Om te kunnen bepalen welke extra parkeerbehoefte een nieuwe ontwikkeling veroorzaakt, wordt gebruik gemaakt van parkeernormen. De functie en de locatie bepalen de parkeernormen en liggen vast in de "Beleidsregels parkeernormen". Uitgangspunt daarbij is dat er voldoende parkeerplaatsen en ruimte voor het laden en/of lossen van goederen op het eigen terrein worden gerealiseerd.

Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk om af te wijken van de parkeernormen. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de "Beleidsregels parkeernormen". Een gewijzigde parkeerbehoefte kan zowel gaan over het toevoegen van bouwactiviteiten als op het wijzigen van een functie. Het parkeerbeleid is alleen van toepassing op nieuwe ontwikkelingen. Al bestaande situaties zijn hiervan uitgezonderd.

Paragraaf 4.4 toont aan dat het uitwerkingsplan in overeenstemming is met de "Beleidsregels parkeernormen".

uitwerkingsplan "Scheepmakerskwartier fase 2B" (vastgesteld)

Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

Het bestemmingsplan "Papentorenvest 2008" en het uitwerkingsplan 'Scheepmakerskwartier fase 1' voorzien reeds in de integrale ontwikkeling van het Scheepmakerskwartier en in het kader daarvan zijn de nodige onderzoeken uitgevoerd. De voorliggende herziening van het uitwerkingsplan betreft slechts details die geen nieuw onderzoek vergen. Er wordt nu dan ook volstaan met verwijzing naar het hoofdstuk 'Milieu- en omgevingsaspecten' van het uitwerkingsplan 'Scheepmakerskwartier fase 1'.

Ten aanzien van de verplaatsing van de kade in het Spaarne, ter vervanging van de geprojecteerde steigers, is overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap. In dat overleg is gebleken dat de nieuwe kade uit oogpunt van het waterbeheer en de waterkwaliteit de voorkeur geniet boven de aanvankelijk geprojecteerde steiger.

Voor de aspecten geluid, lucht- en bodemkwaliteit, natuurwaarden, externe veiligheid, verkeer, cultuurhistorie, archeologie, de molenbiotoop rond molen De Adriaan, duurzaamheid, energie kabels en leidingen heeft de het onderhavige uitwerkingsplan geen (nieuwe) gevolgen.

Verder is in dit hoofdstuk een inventarisatie opgenomen van milieu- en omgevingsaspecten die onderdeel zijn van het toetsingskader voor het realiseren van de gewenste ontwikkeling. Naast de inventarisatie zijn ook de resultaten van diverse uitgevoerde onderzoeken opgenomen. Aspecten die aan de orde komen betreffen factoren die kunnen leiden tot beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van het plangebied. Per aspect wordt aangegeven wat het belang is, welk onderzoek is uitgevoerd en welke conclusie daaruit kan worden getrokken.

4.2 Vormvrije MER-beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. In het besluit wordt onderscheid gemaakt in m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en m.e.r.-plichtige activiteiten. Het aantal situaties waarvoor een m.e.r. verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije MER-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

1. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
2. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De diepgang van de vormvrije m.e.r.-beoordeling hangt af van:

1. de aard van de voorgenomen activiteit;
2. de (gevoeligheid van de) omgeving waarin de activiteit is gesitueerd;
3. de maatschappelijke aandacht voor de activiteit;
4. mate van beschikbaarheid van informatie, bijvoorbeeld over de gevoeligheid van gebieden.

De principiële aanvaardbaarheid van de woningbouw is bij vaststelling van het bestemmingsplan "Papentorenvest 2008" al vastgesteld. Gelet op de kenmerken van het plan zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de locatie van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit wordt ook in de volgende paragrafen bevestigd. Voor dit uitwerkingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

4.3 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Het gebruik van milieuzonering biedt de mogelijkheid om gevoelige functies te vrijwaren van (zware) bedrijvigheid, maar biedt ook de mogelijkheid bepaalde bedrijvigheid te versterken.

In de milieuzonering staat de typering van (woon)gebieden centraal. Bij het wel of niet toelaten van bepaalde bedrijvigheid in (woon)gebieden is gelet op onder andere de ligging van (potentiële) bedrijven ten opzichte van de omgeving, de mate van eventueel te verwachte hinder en het na te streven karakter van de buurt/wijk. Door middel van een passende bestemmings- en gebruiksregeling kan het bestemmingsplan een bijdrage leveren aan een afname van overlast binnen het plangebied, door niet passende bedrijvigheid of activiteiten zo veel mogelijk te weren, te reduceren, of door hinder beperkende maatregelen te treffen.

Categorisering van bedrijven in het plangebied

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones. Deze opdeling is bepaald door de specifieke kenmerken van die gebieden. In het plangebied worden alle bedrijven gesaneerd. In overige deelgebieden is dat al gebeurd. Het gehele gebied krijgt met de vaststelling van het nu voorliggende uitwerkingsplan een woonbestemming. In de nabijheid van het plangebied zijn geen milieuhinderlijke functies. Daarmee zijn er geen belemmeringen vanuit milieuzonering.

4.4 Verkeer en parkeren

Het plangebied is goed ontsloten voor gemotoriseerd verkeer en voor langzaam verkeer. De wegenstructuur rond het plangebied bestaat uit een hiërarchische verkeersstructuur: via een stadsdeelontsluiting, een wijkontsluiting en verkeersluwe gebieden waarbinnen enkele secundaire ontsluitingswegen zijn opgenomen vindt het verkeer makkelijk zijn weg.

De Harmenjansweg heeft binnen de structuur een steeds belangrijker functie

gekregen als langzaamverkeerverbinding tussen Drosteterrein en binnenstad. De weg zal worden afgesloten voor doorgaand autoverkeer bij de spoorbrug. Na realisatie van de woningbouw wordt de weg door de gemeente opnieuw geprofileerd als fietsstraat.

De kade langs het Spaarne is alleen toegankelijk voor langzaam verkeer, hulpdiensten en logistiek (zoals verhuisbewegingen en afvalinzameling) en daarmee vrij van parkeren.

De te hanteren gemeentelijke parkeernormen zijn vastgelegd in de gemeentelijke beleidsregels parkeren, welke middels artikel 11 zijn verbonden aan de planregels.

De locatie ligt in de schil van het centrum. De gemeentelijke parkeernorm bedraagt 0,9 parkeerplaatsen voor goedkope woningen, 1,1 parkeerplaats voor middeldure woningen en 1,2 parkeerplaats voor dure woningen. Voor bezoekers moet worden uitgegaan van aanvullend 0,3 parkeerplaats per woning.

Goudappel Coffeng heeft een onderbouwing gemaakt (bijlage 7) ten behoeve van het bewonersparkeren in deze fase van Scheepmakerskwartier. Hieruit komt naar voren dat binnen dit deelplan het parkeren onder andere wordt opgelost door het realiseren van carsharing (deelautosysteem).

Belangrijk hierbij is dat betaald parkeren op straat ervoor kan zorgen dat de parkeerdruk in de omgeving van het appartementengebouw niet toeneemt.

Alle nieuwbouw op het Scheepmakerskwartier wordt buiten het vergunningengebied gehouden. De bewoners hebben immers een inpandige parkeerplaats. De nieuwe bewoners worden uitgesloten van een aanvraag voor een parkeervergunning op straat.

Verder komt uit het onderzoek naar voren dat geconcludeerd kan worden dat de parkeerbalans voor het project Scheepmakerskwartier sluitend is.

4.5 Geluid

Ruimtelijke ontwikkelingen die nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk maken binnen de zone van een weg dan wel een spoorlijn dienen te worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is dan wettelijk verplicht.

Wegverkeerslawaai.

Het plan ligt binnen de geluidzone van een aantal wegen; de Gedempte Oostersingelgracht, de Oudeweg, de Friese Varkenmarkt en de Harmenjansweg. Deze wegen hebben een geluidzone van 200 meter aan weerszijden van de weg.

Voor dit plan bedraagt de maximale ontheffingswaarde 63 dB (artikel 83 lid 2 Wet geluidhinder).

Op de berekende geluidbelasting mag een aftrek van 5 dB worden toegepast vanwege het stiller worden van het wegverkeer in de toekomst.

Railverkeerslawaai.

Het plan ligt eveneens binnen de zone van de spoorlijn Haarlem-Amsterdam. De voorkeursgrenswaarde vanwege railverkeerslawaai bedraagt $L_{den}=55$ dB, de maximale ontheffingswaarde bedraagt 68 dB.

Rekenresultaten akoestisch onderzoek.

Het GeluidBuro heeft een akoestisch onderzoek opgesteld waarin de berekende resultaten worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden en aan het gemeentelijke Hogere waardebeleid. Tevens worden voorstellen gedaan om de geluidbelasting te reduceren.

Onderstaand beknopt een samenvatting:

- Wegverkeerslawaai.

Het wegverkeer op de Friese Varkenmarkt als op de Harmenjansweg en de Oudeweg overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt nergens overschreden. Maatregelen om de geluidbelasting te verlagen worden genomen zodra het wegdek aan het eind van haar levensduur is. Autonome vervanging van het wegdek is te kostbaar. Het plaatsen van een geluidscherm langs de Friese Varkenmarkt, de Harmenjansweg en/of de Oudeweg is - gelet op de benodigde schermhoogte - met name vanuit kostentechnisch en stedenbouwkundig oogpunt geen optie. Dit betekent dat voor de woningen waar de geluidbelasting meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai een Hogere waardeprocedure wordt gevolgd.

- Railverkeerslawaai.

De geluidbelasting vanwege het railverkeer overschrijdt niet alleen de voorkeursgrenswaarde van 55 dB, maar ook de maximaal te ontheffen waarde van 68 dB. Het treffen van maatregelen aan de bron, bijvoorbeeld door het aanbrengen van raildempers is niet mogelijk door de stalen spoorbrug. Ook het plaatsen van geluidschermen leidt tot een te geringe geluidreductie. Door de hoogte van het pand zullen de meeste woningen geen effect hebben van het geluidscherm op het talud. Op de spoorbrug kan geen scherm worden geplaatst. Vanuit de Wet geluidhinder leidt dit tot het treffen van maatregelen bij de ontvanger. Daar waar de maximale ontheffingswaarde voor railverkeerslawaai wordt overschreden zal een zogenaamde dove gevel worden ontworpen. Deze dove gevel bevat geen te openen ramen en deuren.

- Hogere waardebeleid gemeente Haarlem.

In 2008 heeft de gemeente Haarlem een Hogere waardebeleid vastgesteld. Enige kernpunten uit dit beleid zijn de ligging van een slaapvertrek aan de geluidluwe zijde daar waar een zijde van de woning geluidbelast is door wegverkeerslawaai dan wel railverkeerslawaai. Tevens wordt gestreefd naar een geluidluwe buitenruimte. Concreet betekent dit:

- Voor alle appartementen waar sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, dient te worden voorzien in ten minste één geluidluwe gevel. Een gevel is als 'geluidluw' aan te merken, wanneer de geluidbelasting vanwege alle afzonderlijke bronnen niet wordt overschreden. Door voor een deel van de appartementen te voorzien in een afsluitbare loggia, kan voor alle appartementen sprake zijn van een geluidluwe gevel.

- Voor alle appartementen waar sprake is van een overschrijding van de

voorkeursgrenswaarde, dient de buitenruimte (tuin of balkon) behorende tot dat appartement aan de geluidluwe zijde te worden gesitueerd. In de huidige planopzet is hiervan nog niet in alle gevallen sprake. Door het toepassen van afsluitbare buitenruimten (loggia's) kunnen de achterliggende (feitelijke) gevels ook als geluidluw worden aangemerkt.

- Voor de appartementen met een geluidbelasting hoger dan 58 dB vanwege railverkeer en/of een geluidbelasting hoger dan 53 dB vanwege wegverkeer geldt dat de verblijfsruimten, waarvan ten minste één slaapkamer, gelegen binnen die appartementen zoveel mogelijk aan de geluidluwe zijde gesitueerd dienen te worden. Bij de uitwerking van het ontwerp dient hiermee rekening te worden gehouden.

Om voor wat betreft het binnen deze fase te realiseren appartementencomplex, overeenkomstig de nu in voorbereiding zijnde aanvraag omgevingsvergunning, in alle gevallen te kunnen voldoen aan de door de gemeente gestelde eis van zowel een geluidluwe gevel als een geluidluwe buitenruimte, dient voor het merendeel van de appartementen rekening te worden gehouden met het toepassen van een loggia die afsluitbaar is.

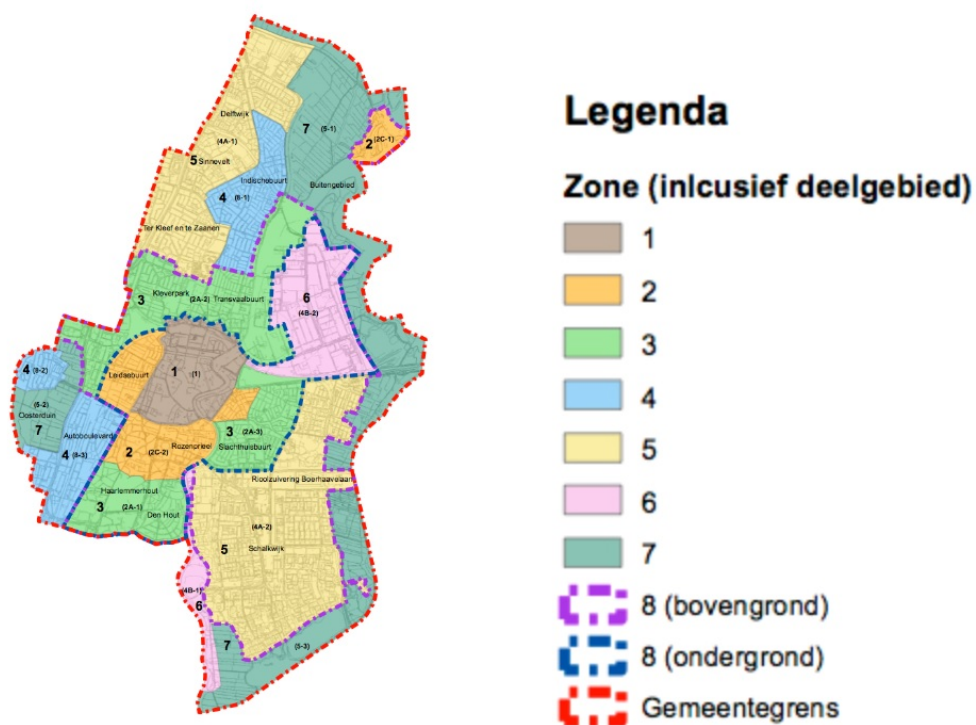
Conform het geluidbeleid van de gemeente Haarlem dient voor alle nieuw te realiseren appartementen te worden voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 ten aanzien van de karakteristieke geluidwering van de gevels, waarbij uitgegaan dient te worden van de volgens het RMV 2012 gecumuleerde geluidbelasting zoals weergegeven in bijlage D van het rapport van het Geluidburo. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat dit ook geldt voor de appartementen waar sprake is van een overschrijding van de maximaal te ontheffen waarde. De grenswaarde van het geluidniveau binnen in de geluidgevoelige ruimten van de nieuw te realiseren appartementen bedraagt 33 dB (voor verblijfsgebieden en/of -ruimten).

4.6 Bodem

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

Bodemkwaliteitskaart

De gemeente Haarlem beschikt over een bodemkwaliteitskaart en een bodembeheerplan. Deze zijn vastgesteld in respectievelijk 2003 en 2006. In 2011 werd de bodemkwaliteitskaart geactualiseerd (zie afbeelding hieronder).



Afbeelding 7: Bodemkwaliteitskaart

Het plangebied bevindt zich in bodemkwaliteitszone 1, het historische centrum. De aannames voor deze zone zijn dat de bovengrond matig verontreinigd zijn met lood en zink en de ondergrond gemiddeld licht verontreinigd met kwik, koper, minerale olie en PAK.

Onderzoek en conclusies

Onderzoek door Oranjewoud in 2011 heeft uitgewezen dat het plangebied heterogeen licht tot sterk verontreinigd is met zware metalen. Voor deze verontreiniging is sprake van een geval van ernstige (historische) bodemverontreiniging. Bij het cluster tanks is een sterke bodemverontreiniging met minerale olie aangetoond. Nader asbestonderzoek wordt op basis van de resultaten niet noodzakelijk geacht. Ten behoeve van de herontwikkeling met woningen is daarom sanering aan de orde. Ten behoeve van de uitvoering van de grondsanering (BRL 7000) wordt een saneringsplan opgesteld en bij het bevoegd gezag ingediend (dit kan een BUS-melding zijn). Alle mobiele componenten worden door middel van ontgraving van grond in den droge gesaneerd tot de 1/2 (s+i)-waarde. Verwerking van de met mobiele componenten verontreinigde grond vindt plaats door middel van extractieve grondreiniging. De immobiele componenten (o.a. zware metalen) die worden ontgraven voor het bouwrijpmaken, worden deels herschikt in de ontgravingen, verwerkt in de aanvulling tussen nieuwe en bestaande damwand en afgevoerd naar een extractieve reiniger. De sanering wordt door een milieukundig adviesbureau (BRL 6000) begeleid. De milieukundig begeleider zorgt voor vastlegging van de werkzaamheden, monsterafname van wand en putbodem en de registratie van afvoer van de grond. Een en ander wordt vastgelegd in een evaluatierapport. Dit evaluatierapport wordt aangeboden aan het bevoegd gezag.

Het onderzoek uit 2011 is voldoende voor het in procedure brengen van het

uitwerkingsplan en het aanvragen van een omgevingsvergunning. Wel moet er, omdat het onderzoek gedateerd is, een actualisatieonderzoek van de toplaag worden uitgevoerd. Ook moet ter plaatse van de verontreiniging met minerale olie in het grondwater eveneens een actualisatie van deze onderzoeksresultaten plaatsvinden.

Aanvullend is in 2015 door de gemeente Haarlem een waterbodemonderzoek in een strook langs de kade ter hoogte van de Harmenjansweg 69-93 te Haarlem uitgevoerd. Deze strook zal gedempt worden en als openbare ruimte weer terug geleverd worden aan de gemeente.

Uit het onderzoek is gebleken dat het slib sterk verontreinigd is met zink, matig met koper, lood en minerale olie en licht met cadmium, kwik, nikkel, PCB en PAK. Als gevolg van de sterke verontreiniging in het slib moeten werkzaamheden in de waterbodem worden gemeld bij het hoogheemraadschap van Rijnland.

De grond die gaat worden toegepast in de aanvulling moet voldoen aan de kwaliteitseisen die de gemeente Haarlem daarvoor heeft opgesteld. Dit houdt in dit geval in dat toe te passen grond moet voldoen aan de lokale maximale waarden voor bodemkwaliteitszone 8 zoals deze zijn vastgelegd in de nota 'Bodembeheer Haarlem 2013'.

4.7 Water

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Rijnland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit uitwerkingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de voorgestane ontwikkeling. Het hoogheemraadschap is ook betrokken geweest bij de planvoorbereiding van bestemmingsplan "Papentorenvest" (het moederplan van onderhavig uitwerkingsplan), het Masterplan Scheepmakerskwartier en de eerder in procedure gebrachte (en deels vastgestelde) uitwerkingsplannen voor fases 1 en 2A van het Scheepmakerskwartier. Aansluitend aan deze plannen is het Hoogheemraadschap akkoord met het voorliggende plan.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Water wordt – als gevolg van klimatologische veranderingen – steeds belangrijker als ordenend principe. Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, alle met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante beleid, waarbij dat van het hoogheemraadschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)

- Waterwet

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan
- Provinciale Structuurvisie
- Verordening Ruimte

Beleid Hoogheemraadschap Rijnland

Het algemeen bestuur van Rijnland heeft op 9 maart 2016 het nieuwe Waterbeheerplan (WBP5) vastgesteld. Daarmee realiseert Rijnland de ambities uit het coalitieakkoord, zodat het gebied nu en in de toekomst goed beschermd wordt tegen overstromingen en wateroverlast, er een goede waterkwaliteit ontstaat, het afvalwater op duurzame wijze wordt gezuiverd en de grondstoffen worden hergebruikt. In het WBP5 staat samen werken met de omgeving aan water centraal. Rijnland wil samen met zijn omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. Nu het plan gereed is kan de uitvoering starten. Het Waterbeheerplan 5 (WBP5) geeft richting aan het waterbeheer in de periode 2016 -2021.

Het hoogheemraadschap van Rijnland is verantwoordelijk voor het watersysteem in haar beheersgebied dat zich uitstrekt van Gouda tot Spaarndam. Het hele plangebied is daar onderdeel van. Elke zes jaar leggen waterschappen het beleid en de aanpak die noodzakelijk zijn om de watertaken goed te kunnen uitvoeren vast in een waterbeheerplan.

De belangrijkste taken van Rijnland zijn:

- veiligheid tegen overstromingen;
- voldoende, schoon en gezond oppervlaktewater en
- het zuiveren van afvalwater.

Het WBP5 formuleert de ambities van Rijnland voor bovengenoemde taken in de periode 2016 -2021 en werkt deze uit in doelstellingen en maatregelen. Het WBP5 integreert daarbij de actuele hoofdlijnen voor de aanpak voor de Kaderrichtlijn Water (KRW) zoals voorgeschreven door de Europese Unie.

Om initiatieven van burgers, bedrijven en organisaties die het watersysteem kunnen beïnvloeden te reguleren, gebruikt Rijnland de Keur en bijbehorende uitvoeringsregels. Hierin staat waar werkzaamheden die invloed hebben op het watersysteem aan moeten voldoen.

Beleid gemeente

In samenwerking met het Hoogheemraadschap Rijnland is het Integraal Waterplan Haarlem (IWP) opgesteld. Het waterplan dient als beleidskader bij het opstellen van o.a. bestemmingsplannen. Centrale doelstelling van het waterplan is het creëren van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. In de visie voor het oppervlaktewater anno 2050 is het oppervlaktewater in Haarlem een belangrijk structuur- en beeldbepalend

element. De inrichting, gebruiksfuncties en het beheer zijn goed afgestemd op de waterhuiskundige, stedenbouwkundige en natuurlijke omgeving van de stad.

Huidige situatie plangebied

Algemeen

Het plangebied is gelegen in het Scheepmakerskwartier nabij het centrum van Haarlem, tussen de primaire boezemwatergang Binnen Spaarne en de Harmenjansweg en tussen fase 2A van het Scheepmakerskwartier en het spoor. Het plangebied is volledig verhard.

Bodem en grondwater

Volgens de grondwaterkaart van Nederland is de bodem globaal opgebouwd als in onderstaande tabel. De regionale maaiveldhoogte is circa NAP +0,5 meter.

Diepte (m-mv)	Samenstelling	Geohydrologische eenheid
0 - 11	Fijn zand / klei / veen	Deklaag
11 - 17	Klei	Deklaag
> 17	Matig grof zand	1 ^e watervoerende pakket

De regionale grondwaterstand is NAP 0 meter. De stijghoogte van het water in het eerste watervoerende pakket is NAP -1 meter. De locatie is gelegen aan het open water (Binnen Spaarne). Het peil van het Spaarne wordt gehandhaafd op NAP -0,6 meter.

Waterkwantiteit

Binnen het plangebied is oppervlaktewater aanwezig. Het betreft een gedeelte van de primaire boezemwatergang Binnen Spaarne.

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied ligt niet in de kern-/beschermingszone van een waterkering.

Afvalwaterketen en riolering

Het plangebied is aangesloten op een gemengd rioleringsstelsel.

Belevingskwaliteit water

Het water van het Spaarne vervult ook een functie voor de recreatie- en beroepsvaart. Met het uitwerkingsplan voor fase 1 van het Scheepmakerskwartier is een insteekhaven achter molen De Adriaan gerealiseerd. Hiermee werd tegemoetgekomen aan de lang levende wens de oevers van het Spaarne aantrekkelijker en beter bereikbaar te maken voor (water)recreatie, alsmede aan de eis om toename van verhard oppervlak te compenseren.

Toekomstige situatie

Algemeen

De ontwikkeling van Scheepmakerskwartier bestaat uit gestapelde woningen, grondgebonden woningen met bijbehorende tuinen en parkeervoorzieningen, bestaande uit een halfverdiepte parkeergarage. Vanwege de ontwikkeling

wordt eerder verharding onttrokken aan het gebied (door realisatie van tuinen) dan toegevoegd. Tevens wordt de bestaande kade rechtgetrokken door een deel van het Spaarne te dempen. Binnen de grenzen van dit uitwerkingsplan betreft het een demping van circa 128 m².

Waterkwantiteit

Toename in verhard oppervlak dient te worden gecompenseerd door de aanleg van functioneel open water. In november 2013 heeft het Hoogheemraadschap Rijnland in het kader van de realisatie van fase 1 van het Scheepmakerskwartier, vergunning verleend (vergunningsnummer: V57747) voor de volgende activiteiten:

- het verwijderen van een bestaande damwand in de kernzone van een primaire boezemwatergang (Binnen Spaarne);
- het graven en hebben van 1.523 m² overig oppervlaktewater;
- het plaatsen en hebben van een nieuwe damwand in de kernzone van een primaire boezemwatergang (Binnen Spaarne) en daarbij het dempen van 632 m² primair oppervlaktewater;
- het plaatsen en hebben van een steiger ten behoeve van een jachthaven in het nieuw te graven water.

Op basis van de bij de vergunning behorende tekeningen kan worden geconcludeerd dat het te dempen deel in de voorliggende fase 2B al is vergund. De compensatie voor de demping is gelegen in de vergrote passantenhaven.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitlogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Veiligheid en waterkeringen

De ontwikkeling is niet van invloed op de veiligheidssituatie in het plangebied.

Afvalwaterketen en riolering

Conform geldend beleid van het Hoogheemraadschap is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen, zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in-)filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

4.8 Groenparagraaf

Op de locatie bevinden zich geen groenelementen. Er bevinden zich thans nog diverse bedrijfgebouwen en gronden die behoren bij een autobedrijf. Deze zullen ten behoeve van de voorziene ontwikkelingen gesloopt worden.

Vanaf 2015 zijn groeiplaatsen van monumentale en waardevolle bomen beschermd in Haarlemse bestemmingsplannen. De bescherming van de

monumentale boom zelf is geregeld in een gemeentelijke verordening. In onderhavig plangebied zijn geen monumentale en waardevolle bomen aanwezig. Een boom kan als monumentaal zijn aangewezen als deze voldoet aan één of meer van de volgende criteria: minimaal 50 jaar oud en/of van cultuurhistorisch belang en/of een bijzondere soort en/of een herdenkingsboom. De vastgestelde monumentale bomen staan op de monumentale bomenlijst van Haarlem.

4.9 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit is van belang voor de gezondheid van mens en dier en voor de kwaliteit van het milieu. In de Europese Unie zijn daarom grenswaarden afgesproken waaraan de concentraties van een aantal stoffen vanaf bepaalde ingangsdata moeten voldoen.

Die grenswaarden en regelgeving om ze tijdig te bereiken en te handhaven zijn in Nederland opgenomen in de Wet milieubeheer, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. Indien een bestemmingsplan vastgesteld of gewijzigd wordt, dient vast te staan dat de gevolgen voor de luchtkwaliteit voldoen aan die eisen (art. 5.16 lid 1 en 2). Die gevolgen worden bepaald door de verandering in gebruik en functies die door het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt ten opzichte van de bestaande functies. Maatgevend is de met de veranderingen samenhangende groei van het autoverkeer en de daardoor veroorzaakte uitstoot van de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

De Wet milieubeheer (Wm) onderscheidt in artikel 5.16. lid 1 vier situaties waarin het bestemmingsplan voldoet aan de regels voor de luchtkwaliteit. Aannemelijk moet worden gemaakt dat tenminste één van die vier gronden van toepassing is.

Een van de vier mogelijke situaties waarin voldaan wordt aan de regelgeving voor de luchtkwaliteit is wanneer er sprake is van Niet in betekenende mate ("NIBM") gevolgen voor de luchtkwaliteit (art. 5.16. lid 1 onder c van de Wm). Criteria hiervoor zijn uitgewerkt in een Besluit NIBM en een Regeling NIBM. Hieruit blijkt dat van NIBM ondermeer sprake is indien een mogelijk gemaakte uitbreiding netto minder dan 1.500 woningen of 100.000 m² BVO kantooroppervlak omvat (Regeling NIBM art. 4 lid 1).

Een andere grond waarop voldaan kan worden aan de Wm is wanneer inclusief alle nieuwe ontwikkelingen wordt voldaan aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit (art 5.16, eerste lid, onder a).

Beoordeling

De ontwikkeling betreft de realisatie van circa 56 appartementen. Deze ontwikkeling is aangemerkt als niet in betekenende mate, omdat het minder dan 1.500 woningen betreft. Toetsen aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer is daarom niet noodzakelijk. Daarbij is het bestemmingsplan "Papentorenvest" onherroepelijk. In dat plan zijn bij de toetsing van de luchtkwaliteit de ontwikkelingen in het gehele Scheepmakerskwartier meegewogen, waarbij de aantallen woningen zijn overschat. Hierdoor is er geen grond voor nader onderzoek. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.10 Natuurwaarden

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermdde Natuurmonumenten is geregeld in de Natuurbeschermingswet. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ten aanzien van ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij'-principe. Verder is binnen de gemeente het ecologisch beleidsplan van kracht. Hierin staat dat indein mogelijk natuurinclusief bouwen wordt voorgestaan.

Soortenbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet geldt een algemeen verbod op het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode Lijstsoorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Onderzoek en conclusie

Aan de hand van een literatuurstudie, een veldbezoek, een vleermuisinventarisatie en een huismusseninventarisatie is in kaart gebracht welke beschermde flora en fauna er (mogelijk) in het plangebied aanwezig zijn of zijn te verwachten ('Quickscan en vleermuisinventarisatie Scheepmakerskwartier', Elsen Ecologie, november 2015).

Naar aanleiding van dit onderzoek is geconstateerd dat binnen het plangebied een nest van kauwen aanwezig is, en wel in de schoorsteen van huisnummer 81. Dit nest is beschermd tijdens het broedseizoen en buiten het broedseizoen wanneer het nest bezet is. Buiten het broedseizoen als er geen bezette nesten zijn, zijn er wat betreft vogels geen bezwaren op de voorgenomen ruimtelijke ingrepen.

Conclusie

Uit de literatuurstudie kwam een aantal beschermde soorten in de directe omgeving van het plangebied naar voren. Tijdens het veldbezoek, vijf vleermuisinventarisaties en twee huismusseninventarisaties zijn geen beschermde soorten in het plangebied aangetroffen, noch beschermde functies voor vleermuizen. Voorts komen de vier hoofdaspecten van de Ecologische Hoofdstructuur niet in het geding.

4.11 Cultuurhistorie en Archeologie

Cultuurhistorie kan worden gedefinieerd als 'sporen, objecten en patronen/structuren die zichtbaar of niet zichtbaar, onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie en ontwikkeling'. Cultuurhistorische waarden zijn daarom verbonden aan landschappelijke kwaliteiten, archeologie en bouwwerken, al dan niet met een status als monument. Bepaalde landschappelijke elementen kunnen een cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen in verband met de ontstaans-, bewonings- en ontginningsgeschiedenis van de streek. In het bestemmingsplan kunnen regels worden opgenomen om deze geschiedenis te behouden c.q. de waarden te beschermen.

Cultuurhistorie

In het bestemmingsplan "Papentorenvest" (het moederplan voor onderhavige uitwerking) is een waarderingskaart beschermd stadsgezicht opgenomen. Op deze waarderingskaart is af te lezen dat in het plangebied alleen gebouwen voorkomen met een waardering 'orde 3'. Dit zijn bouwwerken van vijftig jaar of ouder zonder architectonische en/of stedenbouwkundige meerwaarde. Vanuit dit perspectief is er geen belemmering voor herontwikkeling van de locatie.

Archeologie

Het huidige Haarlem ligt zowel op de oudste strandwal, 56 eeuwen geleden ontstaan, als de op een na oudste strandwal van Nederland. Op deze strandwallen bouwden jagers en vissers in de nieuwe steentijd (vanaf 3600 v. Chr.) eenvoudige onderkomens. Vanaf de bronstijd (2000-800 v. Chr.) bouwden de mensen boerderijen en legden ze akkers aan. Vele eeuwen later, in de 8e eeuw n. Chr. ontstond op een strategische plek aan het Spaarne de nederzetting Harulahem. Harulahem, dat huis/huizen op een open plek in een op zandgrond gelegen bos betekent, is later Haarlem gaan heten. Haarlem ontwikkelde zich al snel tot een belangrijke stad in Holland en kreeg in 1245 stadsrechten. De resten van woningen, huisraad en andere sporen van vroegere bewoning zijn in de loop der eeuwen door natuurlijke processen en kunstmatige ophogingen verborgen geraakt in de bodem. Zo is de Haarlemse bodem een opeenstapeling geworden van diverse lagen van 56 eeuwen bewoningsgeschiedenis.

Beleid ten aanzien van archeologie

Rijksbeleid

De drie belangrijkste uitgangspunten van de wetgeving voor de archeologische monumentenzorg zijn:

- Het behoud van archeologische waarden in de bodem;
- De initiatiefnemer van het project dat tot bodemverstoring leidt, betaalt de kosten van archeologisch onderzoek;
- De zorg voor het archeologisch erfgoed wordt vroegtijdig geïntegreerd in de procedures van de ruimtelijke ordening.

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) beheert de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). Deze kaart bevat een overzicht van belangrijke archeologische terreinen in Nederland. De terreinen zijn beoordeeld op

verschillende criteria en ingedeeld in diverse categorieën archeologische waarden. In aanvulling op de AMK is er de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). De IKAW geeft voor heel Nederland, inclusief de bodems van grote wateren, de kans aan op het aantreffen van archeologische resten bij werkzaamheden in de bodem.

Provinciaal beleid

Het archeologisch beleid van het provinciaal bestuur van Noord-Holland is vastgelegd in het Cultuurconvenant tussen het rijk en de provincie Noord-Holland, de Provinciale Cultuurnota en de Cultuurhistorische Regio-profielen. Het beleid is gebaseerd op wettelijke verplichtingen en autonoom cultuurhistorisch provinciaal beleid.

Beleid gemeente Haarlem

Gemeenten zijn wettelijk verantwoordelijk voor het behoud van het eigen bodemarchief. Het rijke bodemarchief van Haarlem maakt het niet alleen noodzakelijk, maar ook zeer wenselijk om een gemeentelijk archeologiebeleid te voeren. Het gemeentelijk beleid voor de archeologische monumentenzorg richt zich er in de eerste plaats op waardevolle archeologische vindplaatsen te behouden in de bodem (in situ). De uitgangspunten voor gemeentelijke beslissingen in Haarlem zijn vastgelegd in een beleidsnota archeologie. De archeologische verwachtingen die voor het Haarlems grondgebied gelden zijn vertaald naar de Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH) en opgenomen in het Facet Bestemmingsplan archeologie.

De kaart geeft aan in welke gebieden bodemversturende activiteiten van een bepaalde omvang vergunningplichtig zijn. Dit wordt aangegeven in de vorm van verschillende categorieën. Voor elk van deze categorieën heeft de gemeente bepaald vanaf welke planomvang rekening gehouden moet worden met het (laten) opstellen van een archeologisch rapport, het zogenaamde regime.

De regimes gelden voor bodemroerende activiteiten die plaats zullen vinden in het kader van plannen waarvoor het vereist is om het volgende aan te vragen:

- een reguliere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen;
- een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk binnen beschermd stadsgezicht.

Het bestemmingsplan kent aan de gebieden die zijn weergegeven op de Archeologische Beleidskaart Haarlem de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie' toe. De planregels definiëren de relevante begrippen en bepalen welke archeologische voorwaarden aan een omgevingsvergunning kunnen worden verbonden.

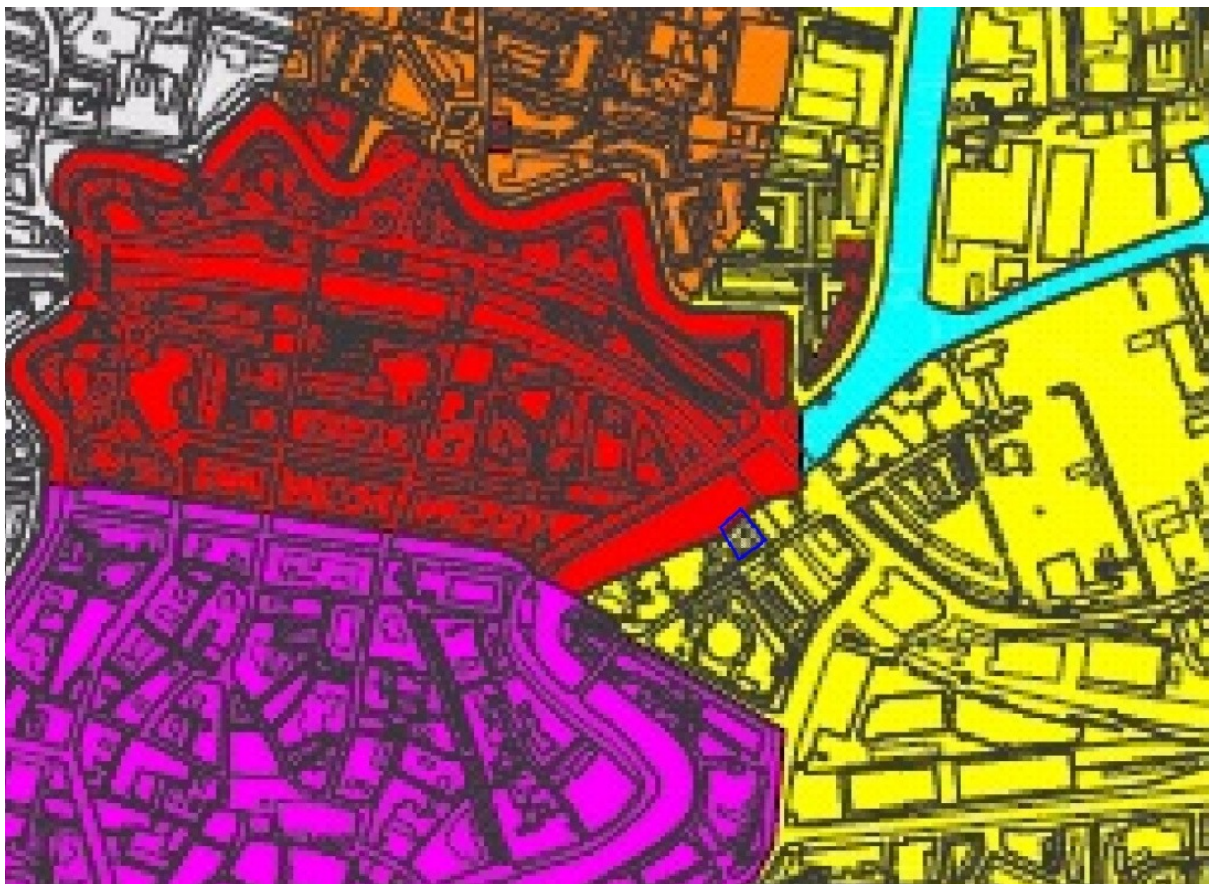
Plangebied Scheepmakerskwartier fase 2B

Voor het grootste deel behoort het plangebied volgens de Archeologische Beleidskaart Haarlem tot categorie 4. Het betreft hier de oostelijk gelegen strandvlakte die grenst aan de Haarlemse strandwal. In de gebieden die tot deze categorie behoren geldt een middellage archeologische verwachting. De vondsten zijn, blijkens onderzoek in de nabije omgeving van het plangebied, aanwezig in een relatief lagere dichtheid. Voor deze categorie geldt dat bij

plannen waarbij bodemversturende activiteiten plaatsvinden van 2.500 m² en groter en die dieper gaan dan 30 cm beneden maaiveld, een waardestellend archeologisch rapport dient te worden overgelegd bij de vergunningaanvraag.

Een klein deel van het plangebied behoort volgens de Archeologische Beleidskaart Haarlem tot categorie 2. In de gebieden die tot deze categorie behoren geldt een hoge archeologische verwachting. Categorie 2 is van toepassing op terreinen die van bijzonder archeologisch belang zijn voor de gemeente Haarlem en terreinen die staan aangegeven op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) van de RCE. Voor deze categorie geldt dat bij plannen waarbij bodemversturende activiteiten plaatsvinden van 50 m² en groter en die dieper gaan dan 30 cm beneden maaiveld, een waardestellend archeologisch rapport dient te worden overgelegd bij de vergunningaanvraag.

Hieronder is het plangebied weergegeven op de ABH:



Afbeelding 8: Ligging van het plangebied op de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Haarlem, aangegeven met het blauwe kader (Bron: gemeente Haarlem 2009); rood=categorie 2, geel=categorie 4, wordt 3

Op basis van de in de bureauonderzoeken geformuleerde archeologische verwachting (zie bijlagen Synthesgra Rapport S150080 en ADC Rapport 3952) en de juist relatief hoge dichtheid aan archeologische resten die bij de archeologische onderzoeken in het plangebied Scheepmakerskwartier fase 1 zijn aangetroffen, zal de categorie voor het gedeelte van het uitwerkingsplan dat op de Archeologische Beleidskaart Haarlem valt binnen categorie 4 worden

aangepast naar categorie 3. Voor deze gebieden geldt een middelhoge archeologische verwachting. Voor deze categorie geldt dat bij plannen waarbij bodemversturende activiteiten plaatsvinden van 500 m² en groter en die dieper gaan dan 30 cm beneden maaiveld, een waardestellend archeologisch rapport dient te worden overgelegd bij vergunningaanvraag.

Conclusies uitgevoerd archeologisch onderzoek

Voor het plangebied zijn archeologische bureauonderzoeken uitgevoerd (Synthegra Rapport S150080 en ADC Rapport 3952). Een bureauonderzoek vormt de eerste stap in de cyclus van archeologische monumentenzorg (amz) in het vaststellen van de archeologische waarde van het gebied. Bij het onderzoek zijn de beperkt beschikbare gegevens van het plangebied zelf betrokken en die van de directe omgeving.

Op grond van onder andere historische bronnen en de resultaten van de archeologische onderzoeken die in het plangebied Scheepmakerskwartier fase 1 zijn uitgevoerd, is het vrijwel zeker dat in het plangebied (fase 2B) onder een pakket stadsophoging hoofdzakelijk aan scheepswerven gerelateerde sporen (zoals kadeconstructies, scheepshellingen, bebouwing, beschoeiingen e.d.) en vondsten aangetroffen kunnen worden. Daarnaast worden ook andere sporen zoals (ton)putten, grondsporen, sloten/greppels en kleiwinningskuilen verwacht. De meeste sporen en vondsten zullen naar verwachting uit de Nieuwe Tijd, tussen de 17^e en de 19^e eeuw dateren.

Op basis van deze gespecificeerde archeologische verwachting, wordt een vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van een (waarderend) proefsleuvenonderzoek.

Het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem kan instemmen met het voorgestelde vervolgonderzoek. Tevens zal op basis van de archeologische verwachting de categorie voor het gedeelte van het uitwerkingsplan dat op de Archeologische Beleidskaart Haarlem valt binnen categorie 4 worden aangepast naar categorie 3.

Vervolgstappen

Voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek dient een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld door een archeologisch bedrijf. Dit PvE moet ten minste drie weken voorafgaand aan de start van het proefsleuvenonderzoek aan het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem ter beoordeling worden voorgelegd. Het proefsleuvenonderzoek kan pas starten nadat het PvE door het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem is geaccordeerd.

Het proefsleuvenonderzoek moet antwoord geven op de volgende vraag: zijn er archeologisch waardevolle resten in het plangebied aanwezig of niet? Het rapport met daarin de resultaten van het proefsleuvenonderzoek moet dus een waardestelling van de archeologische resten bevatten.

Op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek zal door het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem een selectiebesluit genomen moeten worden met betrekking tot de omgang met archeologische waarden in het plangebied. Dit kan zijn: geen vervolgonderzoek noodzakelijk, een archeologische opgraving voorafgaand aan de civieltechnische werkzaamheden of het laten verrichten van de bodemversturende

werkzaamheden onder archeologische begeleiding of een combinatie van de genoemde opties. Maar het kan bijvoorbeeld ook planaanpassing (behoud van de archeologische resten in de bodem [in situ]) betekenen.

Als het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek vanwege de aanwezigheid van bebouwing en oppervlakteverharding niet mogelijk is, dan dient deze plaats te vinden als deze zijn gesloopt/verwijderd. Ten aanzien van de sloop en verwijdering van de oppervlakteverharding dient dan afstemming met het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem plaats te vinden.

4.12 Vliegverkeer

Met ingang van 4 november 2015 is de wijziging van het Luchthavenindelingbesluit (LIB) in werking getreden. In het LIB is rond de luchthaven Schiphol een beperkingengebied aangewezen. Hierbinnen gelden regels omtrent beperking van bestemming en gebruik van grond in verband met het externe veiligheidsrisico en de geluidbelasting vanwege het luchthavenverkeer. Daarnaast worden regels gesteld omtrent beperkingen van de maximale hoogte van objecten, en van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik. De hoogtebeperkingen zijn opgelegd om ervoor te zorgen dat vliegtuigen op een veilige manier van en naar de luchthaven Schiphol kunnen vliegen.

De beperkingen voor de vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik zijn opgelegd om te voorkomen dat zich in de nabijheid van de luchthaven concentraties vogels bevinden, die hinderlijk kunnen zijn voor vliegtuigen.

Onder vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik wordt verstaan:

- Industrie in de voedselsector met extramurale opslag of overslag;
- viskwekerijen met extramurale bassins;
- opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
- natuurreservaten en vogelreservaten;
- moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare.

Voor het gehele bestemmingsplangebied geldt een hoogtebeperking van 60 meter (gemeten vanaf -4 m NAP). De in dit uitwerkingsplan opgenomen bouwhoogte blijft ver onder de in het LIB genoemde hoogtebeperking. Daarnaast gelden, eveneens voor het gehele plangebied, beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik. De nu voorziene ontwikkeling is niet in strijd met het LIB.

4.13 Molen de Adriaan

Aan de zuidwestzijde van het Scheepmakerskwartier staat molen De Adriaan. Deze is teruggebouwd naar oorspronkelijk model. De vereniging De Hollandsche Molen onderzocht in het kader van het uitwerkingsplan voor fase 1 de invloedssfeer van de molen. In de conclusie van deze metingen werd de invloedssfeer als 'bedenkkelijk' gekenschetst. In de praktijk ondervindt een stadsmolen altijd hinder van omringende bebouwing. In de situatie van De Adriaan wordt de hinder beperkt door de gunstige ligging aan een binnenbocht van het Spaarne. Het voorliggende uitwerkingsplan voor fase 2B voegt geen bebouwing toe die de invloedssfeer van de molen benadeelt ten opzichte van de reeds gerealiseerde bebouwing van fase 1 en fase 2A.

4.14 Duurzaamheid en energie

In dit plan komt duurzaamheid op verschillende manieren tot uitdrukking. Ten eerste in de vorm van duurzame stedelijke ontwikkeling. Het in zichzelf gekeerde bedrijvengebied wordt omgevormd tot een eigentijds woongebied dat zich naar buiten richt. Er wordt aangesloten bij de beeldkwaliteit, schaal en korrel van fasen 1 en 2A van het Scheepmakerskwartier. De ligging aan het Spaarne wordt benadrukt door de oriëntatie van de woningen en de toevoeging van passantensteigers voor de waterrecreatie aan een vernieuwde kade.

In het plan wordt nadrukkelijk ingezet op leefbaarheid. Aan de drie zijdes waarop het project aansluit op de openbare ruimtes wordt voorzien in entrees en woonfuncties op de begane grond, wat zorgt voor sociale veiligheid (ogen op straat) en kwaliteit (sociale interactie).

Daarnaast wordt de bodem van het vervuilde bedrijvengebied gesaneerd om aan de milieuhygiënische kwaliteitseis voor de woonfunctie te kunnen voldoen. Dit komt de bodemkwaliteit en de kwaliteit van het grondwater ten goede.

Verder wordt de belevingswaarde van dit deel van de Spaarneoever vergroot door het openbaar maken van de kade voor fietsers en voetgangers. Dat is een extra impuls.

Als vierde punt kan worden genoemd dat het project op het gebied van energie zal voldoen aan de meeste recente EPC-eis uit het Bouwbesluit. In het vervolg van de planontwikkeling zal worden onderzocht in hoeverre maatregelen door toekomstige bewoners kunnen worden benut om de energiestaat van de woning verder te verbeteren.

4.15 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten

van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschreden wordt.

Onderzoek en conclusie

Over het baanvak nabij het plangebied vindt sinds 2009 geen vervoer van ammoniak meer plaats. Vervoer van gevaarlijke stoffen is slechts incidenteel mogelijk. De locatie ligt niet binnen het invloedsgebied van een incident met een tankwagon met LPG. Een aandachtspunt is de bereikbaarheid van de spoorlijn door hulpdiensten in het onwaarschijnlijke geval van een grootschalig incident.

Voorts zijn geen opslagpunten gevaarlijke stoffen, vuurwerk of overig in de nabijheid van het plangebied.

uitwerkingsplan "Scheepmakerskwartier fase 2B" (vastgesteld)

Hoofdstuk 5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan (in het vervolg van dit hoofdstuk kan in plaats van 'bestemmingsplan' tevens 'uitwerkingsplan' worden gelezen) en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente Haarlem. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Er is één landelijke voorziening waar alle ruimtelijke plannen voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Hiertoe dienen alle bestemmingsplannen te voldoen aan landelijk vastgestelde standaarden. In de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP 2012) zijn de hoofdgroepen van bestemmingen bepaald, zoals Wonen, Bedrijven e.d. Ook geeft de SVBP bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Dat leidt ertoe dat de systematiek zoals gehanteerd in dit bestemmingsplan, op ondergeschikte onderdelen af kan wijken van de voorheen geldende planologische regelingen.

Het juridische bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De planregels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

5.2 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 2012 is het wettelijk verplicht een gewenste ontwikkeling langs de Ladder van duurzame verstedelijking te leggen. Aangevoerd moet worden dat sprake is van een 'actuele regionale behoefte' (trede 1), vervolgens of aan die behoefte binnen 'bestaand stedelijk gebied' kan worden voldaan (trede 2) en zo nee, of de beoogde bouwlocatie dan 'multimodaal' kan worden ontsloten (trede 3).

Trede 1 – vraag in de regio (nut en noodzaak)

Trede 1 vraagt om de ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen regionaal te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Eventuele andere ontwikkelingen in de regio, zoals geplande woningbouwlocaties, binnenstedelijke herstructurering of

leegstand dienen te worden meegenomen in de bepaling van de vraag naar nieuwe verstedelijkingsruimte.

Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Is dat het geval, dan is trede 2 aan de orde.

Toetsing trede 1

Per 31 maart 2015 heeft Haarlem 157.058 inwoners en is daarmee de 13^e stad van Nederland. Haarlem bevindt zich in de top van de landelijke woonaantrekkelijkheidsindex.

De relaties met de regio zijn duidelijk, getuige de afspraken over de regionale woningbouwopgave in het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) Zuid-Kennemerland/ IJmond. Haarlem, als centrumstad van de subregio, levert haar bijdrage aan een sterkere concurrentiepositie van de Metropoolregio Amsterdam. Mede daarmee kan deze regio tot de top vijf van Europese metropoolregio's blijven behoren.

In het RAP Zuid-Kennemerland/ IJmond zijn inspanningen opgenomen omtrent woningproductie. Het RAP vermeldt de geschatte behoefte aan woningen, aanvullend op de reeds bestaande voorraad. In Haarlem betreft dit totaal:

- ca. 6.000 woningen tot en met 2020, waarvan
- ca. 2.900 woningen t/m 2015 worden benoemd als inspanning en zijn grotendeels bestaande plannen. Haarlem houdt met dit aantal rekening met een verwachte planuitval van 50%. Om flexibiliteit te behouden, wordt daarnaast (regionaal) een bandbreedte van 20% aangehouden.

Haarlem maakt deel uit van de Metropoolregio Amsterdam. Vanuit de Metropool zal ook op Haarlem een beroep worden gedaan om de (verwachte) groei op te vangen. Het betreft hier voor een aanzienlijk deel verhuisgeneigden die een volgende stap op de woonladder willen maken. Voorts kent de metropoolregio een probleem met doorstroming. Kwaliteit van de particuliere voorraad (diversiteit, aansluiten bij behoefte) is de sleutel tot oplossing van deze problemen. Tot slot is realisatie van nieuwbouw langs het Spaarne als aparte beleidsdoelstelling genoemd in de Woonvisie.

Conclusie: het plan voorziet in een actuele regionale behoefte.

Trede 2 – beschikbare ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied (locatiekeuze)

Bij trede 2 wordt beoordeeld of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan het gebied, door herstructurering van bestaande terreinen en/of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

Toetsing trede 2

Het plan dat met dit uitwerkingsplan wordt mogelijk gemaakt, betreft de transformatie van een laagwaardig en versleten bedrijvengebied naar een kwalitatief hoogwaardig stedelijk woongebied. De locatie ligt in bestaand stedelijk gebied nabij het oude centrum. In alle relevante beleidsdocumenten (Structuurvisie Haarlem 2020, Masterplan Spoorzone, Masterplan

Scheepmakerskwartier) wordt de 'Spaarnesprong', waartoe het plangebied behoort, als herstructureringsgebied gekenschetst, met als doel het nader te betrekken bij het centrum.

Conclusie: de beoogde ontwikkeling kan – door transformatie van buiten gebruik geraakt bedrijventerrein – plaatsvinden in bestaand stedelijk gebied.

Trede 3 – multimodale ontsluiting

Als herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, is trede 3 aan de orde. Hier gaat het om stedelijke uitleg (uitbreiding) en wel op een zodanige locatie dat het uitbreidingsgebied (in potentie) multimodaal (op meerdere plaatsen met meerdere vervoerswijzen) is of kan worden ontsloten.

Toetsing trede 3

Niet van toepassing, omdat de behoefte aan deze ontwikkeling binnenstedelijk kan worden opgevangen.

5.3 Juridische planopzet

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meer locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van groot belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Denk hierbij aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling, het monitoren van beleid en de handhaving.

Er is één landelijke voorziening waar alle ruimtelijke plannen voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn: www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiertoe dienen alle bestemmingsplannen te voldoen aan landelijk vastgestelde standaarden. In de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP 2012) zijn de hoofdgroepen van bestemmingen bepaald, zoals Wonen, Bedrijven e.d. Ook geeft de SVBP bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels.

De regels van het bestemmingsplan vallen conform de SVBP 2012 in 4 hoofdstukken uiteen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

5.4 Inleidende bepalingen

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Daardoor wordt vermeden dat verschillende interpretaties van de

begrippen tot verschillen van mening over de regelgeving zouden kunnen leiden. Bij toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe de hoogte en andere maten gemeten moeten worden. Een aantal bepalingen zijn op grond van de SVBP 2012 dwingend voorgeschreven.

5.5 Bestemmingsbepalingen

Bestemming Gemengd - 2 (artikel 3 van de regels)

Deze bestemming kenmerkt zich door een verticale scheiding in functies, waarbij alleen de functie wonen zowel op de begane grond als op de verdieping is toegestaan. Binnen deze woonfunctie zijn onder voorwaarden (maximaal 35% van het bruto vloeroppervlak van een woning tot een maximum van 50 m²) beroepsmatige activiteiten aan huis toegestaan. Op de begane grond is zowel publieksgerichte als niet-publieksgerichte dienstverlening toegestaan, evenals wonen en bedrijven tot en met categorie A van de zoneringslijst. Verder zijn op de begane grond en de daaronder gelegen verdiepingen nog bijbehorende voorzieningen mogelijk zoals garages en bergingen.

Bestemming Verkeer (artikel 4 van de regels)

- de in het plangebied voorkomende wegen, met bijbehorende bermen, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden en speelplaatsen zijn ondergebracht in een verzamelbestemming Verkeersdoeleinden; binnen deze bestemming behoort (een beperkte) herinrichting tot de mogelijkheden;
- de groene gebieden, zoals de bermen langs wegen, zijn betrokken binnen de verkeersbestemming;
- voor eventuele toekomstige uitbreidingsbehoeften van speelfaciliteiten of -terreinen binnen het plangebied, wordt ruimte geboden binnen de gronden die bestemd zijn als verkeersdoeleinden;
- binnen verkeer is de bouw van gebouwen ten behoeve van de bestemming verkeer toegestaan, w.o. nutsgebouwtjes,abri's,(ondergrondse) afval- en recyclebakken en reclameborden en andere bouwwerken. De oppervlakte van gebouwen mag per gebouw niet meer bedragen dan 10 m² en de hoogte niet meer dan 3 meter.
- de in het plangebied voorkomende waterwegen en waterpartijen zijn voornamelijk ondergebracht in de bestemming Water.

Bestemming Water (artikel 5 van de regels)

Het oppervlaktewater is voornamelijk opgenomen in de bestemming Water. Binnen deze bestemming is behalve voor alle met de functie verbonden infrastructuur, ruimte voor (passanten)ligplaatsen aan de Kelderwindkade. In verband met het gegeven dat de zich daar geprojecteerde (aanleg)steiger groter is dan standaard binnen de bestemming water is toegestaan, is hiervoor de aanduiding steiger opgenomen.

Dubbelbestemming Waarde- Archeologie (artikel 6 van de regels)

De aanwezige archeologische verwachtingswaarden worden beschermd door middel van de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie'. De voor 'Waarde-archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Het uitwerkingsplan houdt rekening met de Archeologische Beleidskaart Haarlem en de uitgevoerde archeologische bureauonderzoeken door de te verwachten archeologische waarden te beschermen middels verschillende categorieën. Dit plangebied heeft 2 categorieën met bijbehorende regimes. De categorie voor het gedeelte van het uitwerkingsplan dat op de Archeologische Beleidskaart Haarlem binnen categorie 4 is gelegen, wordt aangepast naar categorie 3 (zie hiervoor 4.10)

Categorie 2

In de gebieden die tot deze categorie behoren geldt een hoge archeologische verwachting. Voor deze categorie geldt dat bij plannen waarbij bodemversturende activiteiten plaatsvinden van 50 m² en groter en die dieper gaan dan 30 cm beneden maaiveld, een waardestellend archeologisch rapport dient te worden overgelegd bij de aanvraag van een omgevingsvergunning.

Categorie 3

In de gebieden die tot deze categorie behoren geldt een middelhoge archeologische verwachting. Voor deze categorie geldt dat bij plannen waarbij bodemversturende activiteiten plaatsvinden van 500 m² en groter en die dieper gaan dan 30 cm beneden maaiveld, een waardestellend archeologisch rapport dient te worden overgelegd bij de aanvraag van een omgevingsvergunning.

Dubbelbestemming Waarde- Beschermd Stadsgezicht (artikel 7 van de regels)

De aanwezige cultuurhistorische waarden worden opgenomen door middel van de dubbelbestemming 'Waarde- beschermd stadsgezicht'. De bouwregels zijn onder deze bestemming gebracht omdat het plangebied zich geheel binnen het beschermd stadsgezicht bevindt. De voor 'Waarde-beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van cultuurhistorische waarden. In het uitwerkingsplan komt alleen nieuwbouw voor.

5.6 Algemene bepalingen

Anti-dubbelregel (artikel 8 van de regels)

Met deze regel wordt voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt. Bijvoorbeeld in het geval (onderdelen van) bouwpercelen - al dan niet tijdelijk - van eigenaren wisselen. De regeling is met name van belang met het oog op nieuwbouw. Door verwerving van een extra (bouw)perceel of een gedeelte daarvan, kunnen de gronden niet meegenomen worden met de berekening van de bouwmogelijkheden van het nieuwe perceel als de nieuw verworven gronden reeds meegenomen zijn bij de berekening van een eerdere omgevingsvergunning. Het is dus niet toegestaan gronden twee keer in te zetten om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit te verkrijgen.

Algemene gebruiksregels (artikel 9 van de regels)

De bepaling in dit artikel 9 geeft algemene regels over ongewenst gebruik van gronden die in alle gevallen gelden, tenzij dit in de specifieke gebruiksregels uitdrukkelijk alsnog wordt toegestaan. Een dergelijke situatie doet zich binnen de bestemmingsregels niet voor. Wel komen aanvullende specifieke gebruiksregels voor binnen een aantal bestemmingen.

Algemene afwijkingsregels (artikel 10 van de regels)

Het bestemmingsplan als bindende verordening is opgebouwd uit objectief vastgelegde ruimtelijke begrenzingen. Tot op de letter en de millimeter zijn de mogelijkheden en onmogelijkheden voor het bouwen en het gebruik vastgelegd. Die ruimtelijke begrenzing is een afgeleide van kadastrale gegevens en de lijnen van de grootschalige basiskaart. Die gegevens in combinatie met planontwikkelingen, kunnen in de praktijk maatafwijkingen opleveren. Ook kan, gelet op voortschrijdende ontwikkelingen, toch behoefte zijn aan grotere hoogte van bouwwerken ten behoeve van algemeen nut. Starheid van bestemmingsregels mag niet de oorzaak zijn van gekunstelde oplossingen, waarmee de kwalitatieve doelstelling van het bestemmingsplan niet gediend is. Binnen een kader van bescherming van belangen, is door middel van dit artikel enigermate van flexibiliteit mogelijk.

Overige regels (artikel 11)

De leden 11.1 en 11.2 leggen een koppeling tussen de regels van het bestemmingsplan en de "Beleidsregels parkeernormen" van de gemeente Haarlem. De parkeernormen liggen niet vast in het bestemmingsplan maar in gemeentelijke beleidsregels. Het voordeel daarvan is dat het niet nodig is om het bestemmingsplan te wijzigen wanneer er behoefte is aan het wijzigen van de parkeernormen. Het wijzigen van de "Beleidsregels parkeernormen" volstaat daarvoor. Die gemeentelijke beleidsregels geven aan wanneer er sprake is van voldoende ruimte voor het parkeren van auto's en het laden of lossen van goederen. Ook gaan de beleidsregels in op de mogelijkheden om af te wijken van de geldende parkeernormen. Als er een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend voor een ontwikkeling waardoor de parkeerbehoefte wijzigt, zal getoetst worden aan de "Beleidsregels

parkeernormen" zoals die gelden op het moment van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

Overgangsbepalingen (artikel 12 van de regels)

Overgangsbepalingen zijn van toepassing op situaties (gebruik) die op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan van het nieuwe plan afwijken, dan wel op basis van een geldige bouwvergunning nog gebouwd mogen worden (bouwwerken). Met deze overgangsregels wordt duidelijk dat die afwijking toegestaan is, maar wel begrensd is tot de bestaande afwijking. Dus de bestaande afwijking qua gebruik mag niet vergroot worden en het bouwwerk mag alleen maar goed onderhouden worden en niet volledig worden herbouwd. Het overgangsrecht is nadrukkelijk niet bedoeld voor bouwwerken die een gebruik kennen dat onrechtmatig is op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan. Hoewel Haarlem een actief handhavingsbeleid kent, is het onmogelijk om alle eventuele strijdigheden tijdig te ontdekken. Om die strijdigheden uit te sluiten van het legaliserende effect van de overgangsbepalingen, wordt deze categorie nadrukkelijk uitgesloten van overgangsrecht. Ten behoeve van de bestuurlijke zorgvuldigheid en om in te kunnen spelen op praktische situaties, kennen de overgangsbepalingen ook een vrijstellingmogelijkheid.

In het 2e lid is opgenomen dat het bevoegd gezag eenmalig met een omgevingsvergunning kan afwijken van lid 12.1 voor het vergroten van de inhoud met maximaal 10%. Dit is opgenomen voor het geval een bouwplan wordt ingediend dat aangeeft aan het Spaarne hoger te worden dan de toegestane hoogte. Het is niet bedoeld voor het gehele bouwvlak.

Slotbepaling (artikel 13 van de regels)

Dit artikel geeft aan op welke wijze dit bestemmingsplan kan worden aangehaald.

5.7 Hoofdopzet verbeelding

De herziening van de planverbeelding van het uitwerkingsplan is gebaseerd op de digitale plankaart van de architect die verantwoordelijk is voor de aanvragen van de omgevingsvergunningen voor het project.

5.8 Handhaving

Met dit bestemmingsplan beoogt de gemeenteraad een voor de burgers duidelijk en herkenbaar ruimtelijk beleid te formuleren. Op grond daarvan mag dan ook verwacht worden dat het college van burgemeester en wethouders handhavend optreedt als iemand de regels van het bestemmingsplan niet naleeft. Immers, de ruimtelijke kwaliteit van het gebied loopt gevaar als men in strijd met het bestemmingsplan een bouwwerk bouwt of als men in strijd met het bestemmingsplan gronden of bouwwerken gebruikt. Het achterwege laten van handhaving kan ertoe leiden dat zich ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen voordoen, die negatieve gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit en de veiligheid. Daarom wordt hier het beleid inzake de handhaving uiteengezet en aangegeven hoe de handhaving van de bestemmingsplanregels wordt opgepakt. Volgens vaste jurisprudentie bestaat er een beginselplicht om handhavend op te treden. Dit houdt in dat, gelet op het algemeen belang dat gediend is met de handhaving, in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift of regel het bestuursorgaan dat bevoegd is om met bestuursdwang of een last onder dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moet maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd dit niet te doen. Dit kan zich voordoen als er concreet zicht op legalisatie bestaat. Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien. De gemeente Haarlem voldoet aan deze beginselplicht door daadkrachtig en consequent op te treden.

Eens in de vier jaar stelt de gemeente Haarlem een integraal handhavingsbeleid vast waarin de projecten staan aangegeven die worden opgepakt. De opzet is dat de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving niet alle illegale situaties tegelijk aanpakt, maar wel een werkbaar aantal zaken, hetgeen een uitstralend effect zal hebben. Nieuw vastgestelde bestemmingsplannen lenen zich bij uitstek voor deze projectmatige aanpak. Uiteraard wordt bij calamiteiten altijd opgetreden. Handhaving van de regels van bestemmingsplannen vindt in de gemeente Haarlem plaats langs bestuursrechtelijke weg. Rechtszekerheid en gelijke behandeling van burgers staan hierbij voorop. Daarbij is ook communicatie belangrijk. Hier kan bovendien een preventieve werking van uitgaan. De gemeente brengt met name de relatie met de na te streven beleidsdoelstellingen onder de aandacht, zodat voor iedere inwoner, eigenaar en ondernemer duidelijk mag zijn hoe en wanneer het college handhaaft.

Ook voor dit plangebied zal de handhaving van de kaders van het bestemmingsplan tevens plaatsvinden na het verstrekken van omgevingsvergunningen voor de activiteiten 'bouwen', 'het uitvoeren van een werk' en 'het gebruiken van gronden en bouwwerken'. Want niet alleen handelingen zonder vergunning zijn onderwerp van handhaving, maar ook handelingen in afwijking van een omgevingsvergunning vormen een overtreding. Het gemeentelijk toezicht tijdens de vergunningplichtige activiteiten is gewaarborgd doordat inspecteurs in Haarlem volgens het Landelijk Toezichtprotocol werken. Deze inspecteurs classificeren projecten volgens het

protocol, waarmee zij de noodzakelijke frequentie en het niveau van de controles tijdens de bouw bepalen. De rapportage van deze controles slaan zij digitaal op. Aldus draagt het college zorg voor de handhaving van de bestemmingsplanregels.

uitwerkingsplan "Scheepmakerskwartier fase 2B" (vastgesteld)

Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling en invulling van dit uitwerkingsplan vindt - uiteraard binnen de randvoorwaarden die de gemeente in dit plan stelt - plaats voor risico van de marktpartij. Op die manier is de economische uitvoerbaarheid van dit plan gewaarborgd. Hiertoe is inmiddels een realisatieovereenkomst gesloten die tevens dient als een anterieure overeenkomst in de zin van de Wro.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Wettelijk vooroverleg

Overeenkomstig artikel 3.9 onder a Wro wordt het ontwerp-uitwerkingsplan toegezonden aan een aantal overlegpartners:

- Hoogheemraadschap Rijnland
- Veiligheidsregio Kennemerland
- NS railinfra
- Wijkraad Scheepmakerskwartier

De volgende instanties hebben niet gereageerd:

- Veiligheidsregio Kennemerland
- NS railinfra
- Wijkraad Scheepmakerskwartier.

De volgende instantie gaf schriftelijk aan geen opmerkingen op het conceptontwerpuitwerkingsplan te hebben:

- Hoogheemraadschap van Rijnland.

Het hoogheemraadschap heeft geen op- of aanmerkingen op het plan maar willen wel wijzen op het nieuwe waterbeheerplan 5.

6.2.2 Zienswijzen

Gedurende een periode van 6 weken is een ieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op het ontwerpuitwerkingsplan. Het eindverslag van de zienswijzeprocedure is onderdeel van het collegebesluit tot vaststelling van dit uitwerkingsplan.

