

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Omgevingsvergunning “Vernieuwingsplan Boerhaavewijk Noord te Haarlem”

Gemeente Haarlem



Februari 2017

Versie 21 februari 2017, gemaakt door:



HzA stedenbouw & landschap

Achterstraat 26A
1621 GH Hoorn
T: +31 (0)229216757
info@hzabv.nl

In opdracht van:



Elan Wonen

Meesterlottelaan 301
2012 JJ Haarlem

T: +32 (0)23 515 98 59
klantenservice@elanwonen.nl

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding tot planopstelling	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Doel	8
1.5	Leeswijzer	8
2.	RUIMTELIJKE PLANBESCHRIJVING	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Beoogde ontwikkeling	11
2.3	Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit	13
2.4	Conclusie ruimtelijke inpassing in de omgeving	17
3.	AFWEGING RELEVANT BELEIDSKADER	18
3.1	Rijksbeleid	18
3.2	Beleid provincie Noord-Holland	19
3.3	Regionaal beleid	22
3.4	Beleid gemeente Haarlem	24
3.5	Conclusie afweging relevant beleidskader	27
4.	AFWEGING OMGEVINGSASPECTEN	28
4.1	Algemeen	28
4.2	De Watertoets	29
4.3	Bodemsituatie	32
4.4	Archeologie en cultuurhistorie	33
4.5	Natuurtoets	34
4.6	Groentoets	40
4.7	Geluidhinder	41
4.8	Verkeer en parkeren	42
4.9	Bedrijven en milieuzonering	43
4.10	Luchtkwaliteit	43
4.11	Externe veiligheid	44
4.12	Beperkingengebied Schiphol	44
4.13	Kabels en Leidingen	44
4.14	Duurzaamheid	45
4.15	Conclusie toets van de omgevingsaspecten	47
5.	AFWEGING MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE HAALBAARHEID	48
5.1	Maatschappelijke haalbaarheid	48
5.2	Economische en financiële haalbaarheid	50
6.	CONCLUSIE VAN DE AFWEGINGEN	51

- Bijlage 1. Stedenbouwkundige visie Boerhaavewijk Noord Haarlem, MUST stedenbouw, december 2016
- Bijlage 2. Verkennend bodemonderzoek Boerhaavewijk te Haarlem, Inventerra, 10 april 2015
- Bijlage 3. Haarlem, Wamstekerstraat e.o. Gemeente Haarlem (Noord-Holland) Een archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase, Transect, 24 juni 2015
- Bijlage 4. Flora en fauna quickscan Boerhaavewijk te Haarlem, Elzerman Ecologisch Advies, 5 juni 2015
- Bijlage 5. Vleermuisonderzoek in de Boerhaavewijk te Haarlem, Elzerman Ecologisch Advies, 18 november 2015
- Bijlage 6. Projectplan herstructurering Boerhaavewijk te Haarlem, Elzerman Ecologisch Advies, 3 maart 2016
- Bijlage 7. Groentoets Boerhaavewijk Noord, Groenadvies Amsterdam bv, 13 juli 2016
- Bijlage 8. Rapportage parkeeronderzoeken Van de Beltstraat e o, Telwerk B.V., september 2013
- Bijlage 9. Bezonningsstudie Boerhaavewijk, 117 woningen, INBO architecten, 15-02-2017
- Bijlage 10. Zienswijze ontheffingsaanvraag
- Bijlage 11. Verslag ARK

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding tot planopstelling

De Boerhaavewijk Noord in Haarlem is toe aan een grondige opknapbeurt. Woningcorporatie Elan Wonen is eigenaar van de huurwoningen en wenst in dit gebied 3 'stempels' met gedateerde appartementsgebouwen en garageboxen te slopen en de locatie her te ontwikkelen naar grondgebonden woningen. Het oppakken van de vernieuwing in de Boerhaavewijk Noord vóór 2018 is opgenomen in het Lokaal Akkoord Haarlem (de prestatieafspraken 2013-2016) tussen de gemeente Haarlem en de drie corporaties Ymere, Elan Wonen en Pré Wonen.

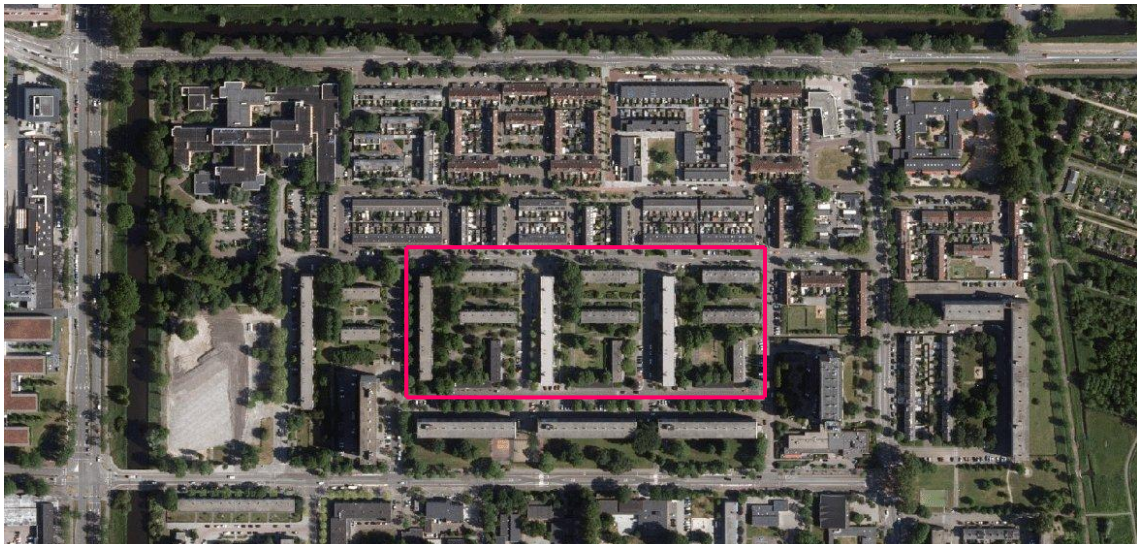
Op de planlocatie vigeert het verouderde bestemmingsplan Schalkwijk (onherroepelijk 2009-07-28). De planlocatie ligt binnen het uitwerkingsgebied 1 (art. 27). Medewerking door de gemeente Haarlem op de bouwaanvraag is daardoor alleen mogelijk door het opstellen van een uitwerking van het hele gebied of door middel van een uitgebreide omgevingsvergunning procedure voor de planlocatie (afwijkingsbesluit, als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3, van het vigerende bestemmingsplan).

De gemeente Haarlem is bereid medewerking te verlenen aan de planontwikkeling via een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure.

De ruimtelijke onderbouwing motiveert waarom op basis van het criterium goede ruimtelijke ordening afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. Deze ruimtelijke onderbouwing dient bij de aanvraag omgevingsvergunning te worden gevoegd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

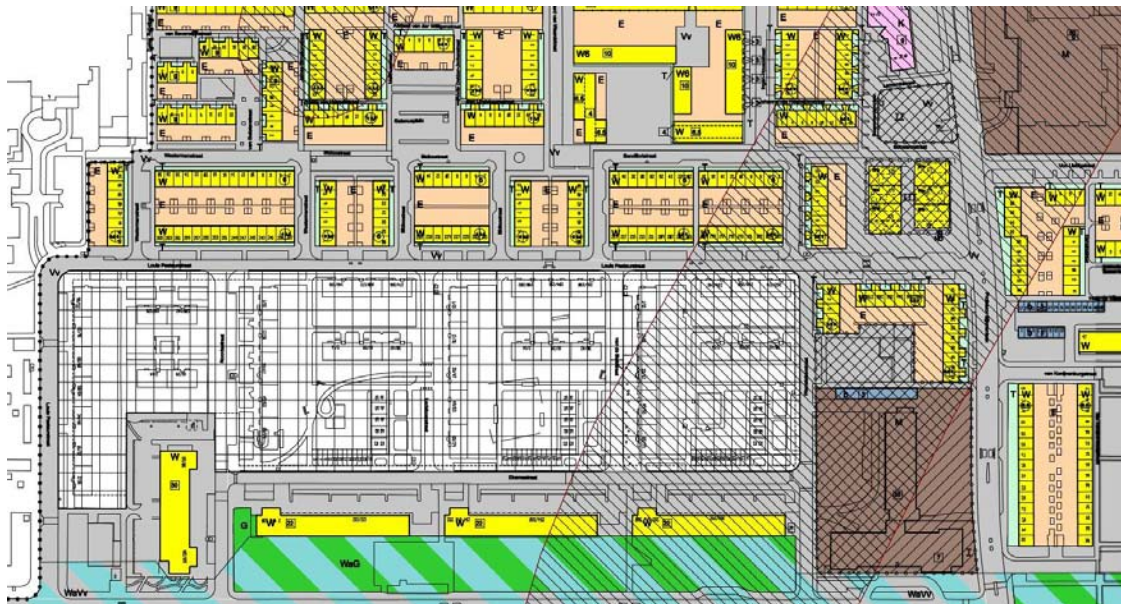
De planlocatie ligt in de wijk Boerhavewijk Noord en wordt begrensd door de Roordastraat, de Ekamastraat, de Louis Pasteurstraat en de Wamstekestraat (zie afb.1).



afb.1 Ligging van het plangebied (plangrens indicatief, terreinsituatie 2015) (luchtfoto: provincie Noord-Holland)

1.3 Planologische regeling

In het plangebied vigeert het verouderde bestemmingsplan Schalkwijk (onherroepelijk 2009-07-28). De planlocatie ligt binnen het uitwerkingsgebied 1.



afb.2 Uitsnede uit het vigerende bestemmingsplan Schalkwijk

In de zone tussen Louis Pasteurstraat en Ekamastraat is sloop/nieuwbouw uitgangspunt. Het is de bedoeling dat conform de uitgangspunten van Schalkwijk 2000+ de bestaande portieklats gesloopt worden en dat de vrijkomende ruimte deels benut wordt voor eengezinswoningen. Ook maatschappelijke functies zijn, ter versterking van het voorzieningenniveau in de buurt, toegestaan. Uitgangspunt is dat het bebouwingspercentage toeneemt, het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen binnen het gebied zelf wordt opgevangen en dat het gebied zo vorm wordt gegeven dat een duidelijk onderscheid ontstaat tussen openbaar en privégebied.

De uitwerkingsregels zijn als volgt:

Algemeen

Bij de uitwerking van het gebied wordt rekening gehouden met de volgende factoren:

- zuinig en zorgvuldig grondgebruik, compacte bebouwing waarbij wordt gestreefd naar dubbelgrondgebruik;
- het parkeren moet binnen het uitwerkingsgebied opgelost worden;
- nieuwbouw draagt bij aan het creëren van een betere en aantrekkelijke openbare ruimte, die sociaal veilig en overzichtelijk is.

Ruimtelijk kader

De gezamenlijke corporaties streven naar een structurele verbetering van de woonomgeving in het uitwerkingsgebied door niet alleen de woningen zelf te verbeteren, maar ook de woonomgeving en de aansluiting van de woningen op de openbare ruimte. Binnen het uitwerkingsgebied komt een afwisseling van verschillende gebouwen, bouwhoogtes en woningtypes. Behalve bebouwing biedt het uitwerkingsgebied ruimte voor straten, binnenterreinen en tuinen. De maximale

bouwhoogte komt overeen met de bestaande situatie. Herstructurering van het uitwerkingsgebied dient ook te zorgen voor een goede openbare ruimte die sociaal veilig en overzichtelijk is. Zicht op straat vanuit de begane grond van bebouwing is van groot belang voor het verbeteren van de leefomgeving. Verbetering wordt bereikt door langs alle randen van het openbaar gebied alleen voorkanten te maken. Langs de openbare weg worden geen achterkanten, erven of blinde gevels gemaakt. Naast woningbouw is er binnen het uitwerkingsgebied ruimte voor bebouwing met een maatschappelijke voorziening, die kan bijdragen aan een verbetering van de woonomgeving en een zekere mate van levendigheid. Ook wordt in het uitwerkingsgebied ruimte gereserveerd voor een speelvoorziening voor de oudere jeugd, bijvoorbeeld een voetbalkooi. De aansluiting van het uitwerkingsgebied op het toekomstig buurtpark aan de Floris van Adrichemlaan voor langzaam verkeer dient verbeterd te worden.

Bebouwingsvoorschriften

- in het gebied mag maximaal 800m² bvo voor maatschappelijke doeleinden worden gerealiseerd;
- de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- het maximale bebouwingspercentage bedraagt 50%;
- de rooilijn aan de Louis Pasteurstraat dient gehandhaafd te worden;
- een hoogtescheidingslijn verdeelt het gebied in een binnenste deel en een buitenste rand van het bouwvlak, zoals aangegeven op de plankaart. De maximale bouwhoogte van het binnenste deel bedraagt 15,0 meter, uitgezonderd een oppervlakte van 14 m² waarvoor een maximale bouwhoogte geldt van 20,0 meter. De maximale bouwhoogte van de buitenste rand bedraagt 10,0 meter;
- de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 7,0 meter bedragen;
- langs de randen van het uitwerkingsgebied, de Louis Pasteurstraat, de Wamstekerstraat, de Ekamastraat en de Floris van Adrichemlaan, en alle toekomstige straten binnen het uitwerkingsgebied dient bebouwing te komen met voorkanten en entrees;
- naast het aantal bestaande parkeerplaatsen dat gehandhaafd dient te worden, moet de extra parkeerbehoefte binnen het uitwerkingsgebied opgelost worden;
- tussen de Louis Pasteurstraat en de Ekamastraat komen 2 langzaamverkeers routes die doorlopen naar de Floris van Adrichemlaan;
- in het gebied dient oppervlaktewater te worden aangelegd met een oppervlakte van tenminste 15% van de toename van het verhard oppervlak van het gebied. Van dit voorschrift mogen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen na voorafgaande instemming van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Deze ontheffing kan worden verleend als op andere wijze in wateropvang respectievelijk waterberging kan worden voorzien.

Planologische strijdigheid

Het vernieuwingsplan betreft slechts een deel van het totale Uitwerkingsgebied 1.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) kan voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan een omgevingsvergunning worden verleend mits dat gebruik niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Burgemeester en wethouders zijn pas bevoegd deze omgevingsvergunning te verlenen, nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft: een verklaring van geen bedenkingen (vvgb). De gemeenteraad mag deze verklaring alleen weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Overigens past het vernieuwingsplan binnen de regels van de uitwerkingsbevoegdheid.

1.4 Doel

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 3 van de Wabo, waarmee de realisatie van het vernieuwingsplan Boerhaavewijk Noord mogelijk wordt gemaakt.

De vernieuwing van Boerhaavewijk Noord zet in op een gedifferentieerde aanpak van renovatie van 120 portiek etage woningen (5 lagen) en nieuwbouw van 117 grondgebonden woningen. De huidige portiek etage woningen (4 lagen) en galerij woningen (2 lagen) en de 36 garageboxen zullen worden gesloopt.

Het projectgebied omvat een deel van de Boerhaavewijk. De appartementencomplexen aan Van de Beltstraat (1 t/m 79 oneven) en Ledeboustraat (1 t/m 79 oneven) zijn reeds gerenoveerd (Fase 1a). Fase 2a betreft de renovatie van het appartementencomplex aan de Roordastraat 1 t/m 79 oneven. De sloop en nieuwbouw betreft de woningen van Louis Pasteurstraat 234 t/m 274 even en Wamstekerstraat 2 t/m 62 even in Fase 1b en Louis Pasteurstraat (146 t/m 186 even en 190 t/m 230 even), Ledeboustraat 2 t/m 62 even en Van de Beltstraat 2 t/m 62 even in Fase 2b. De garageboxen Ekamastraat 5 t/m 75 worden gesloopt.

1.5 Leeswijzer

Het wijzigen van een bestemming op een planlocatie dient samen te gaan met een goede ruimtelijke onderbouwing. In een dergelijke onderbouwing dient uiteengezet te worden of er vanwege de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing is de uitvoerbaarheid van het planvoornemen in het kader van de goede ruimtelijke ordening aangetoond.

De ruimtelijke onderbouwing vormt de toelichting op het afwijkingsbesluit. Deze toelichting bestaat uit 6 hoofdstukken.

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een planbeschrijving waarin de huidige situatie en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aan bod komen.

Hoofdstuk 3 beschrijft op hoofdlijnen de op het plangebied relevante beleidskaders van het Rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeente Haarlem.

Hoofdstuk 4 onderbouwt waarom het bestemmingsplan op het gebied van de verschillende omgevingsaspecten uitvoerbaar is en waarom wordt voldaan aan de wet- en regelgeving op het gebied van o.a. duurzaamheid, geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water, flora en fauna en archeologie.

Tot slot gaat hoofdstuk 5 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Bij de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt de procedure voor de omgevingsvergunning omschreven.

Hoofdstuk 6 vormt de conclusie van de afwegingen.

2. RUIMTELIJKE PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Ruimtelijke structuur

De Boerhaavewijk Noord in Haarlem is een woonbuurt in een typische wederopbouwwijk uit de jaren '60 die wordt gekenmerkt door een ruime opzet, lange zichtlijnen en veel groen. De Boerhaavewijk is één van de vier woonwijken waaruit stadsdeel Schalkwijk is opgebouwd. De wijk is naar binnen gekeerd en wordt opgedeeld in twee delen; het noordelijk deel bestaat uit voornamelijk een repetitie van galerijflats en portieketagewoningen terwijl er in het zuidelijk deel (ten zuiden van de Floris van Adrichemlaan) veel grondgebonden eengezinswoningen in particulier eigendom zijn gelegen. De buurt Boerhaavewijk Noord bestaat uit 360 gestapelde woningen verdeeld over vier bouwblokken waarvan drie zijn opgebouwd als identieke stempels. De buurt wordt begrensd door de Ekamastraat, de Louis Pasteurstraat en de Wamstekerstraat.

De herstructurering richt zich op de transformatie van de drie identieke stempels in de woonbuurt.



afb.3 Begrenzing Boerhavewijk Noord

De bebouwingsstempel bestaat uit niet-grondgebonden woningen op een groene voet. Het groen rond de woningen vormt een belangrijke kwaliteit van de buurt. De groenstructuur van de buurt kenmerkt zich door de volwassen bomen die net als de wijk zo'n 45 jaar oud zijn en beeldbepalend voor de uitstraling van de wijk. Deze boomstructuur ligt vooral op enkele doorgaande routes in de Boerhaavewijk, waaronder ook de Louis Pasteurstraat. De kwaliteit en de belevingswaarde van de groenstructuur is vaak hoog, de gebruikswaarde is echter niet optimaal. De groengebieden zijn veelal versnipperd en worden vaak door onduidelijke of onprettige wanden begrensd, zoals achterkanten van bebouwing, gesloten plinten of bergingen.



afb.4 Luchtfoto huidige situatie, voorzijde (bron: Bing.com)

Functionele structuur

Ontsluiting

De Floris van Adrichemlaan is de centrale invalroute voor de Boerhaavewijk. De Boerhaavewijk Noord ligt ten opzichte van deze hoofdstructuur op de tweede rang, in de luwte. Haaks op de Floris Adrichemlaan bieden de Louis Pasteurstraat, de Roordastraat en de Wamstekerstraat toegang tot de buurt. De Louis Pasteurstraat is tevens de wijkontsluiting. Parallel aan de Floris van Adrichemlaan ontsluit de Ekamastraat de flats aan de centrale invalroute en biedt tevens toegang tot de woonbuurt Boerhaavewijk Noord. Tussen de Ekamastraat en de Louis Pasteurstraat zijn twee verbindingen aanwezig die voor doorgaand auto-verkeer zijn onderbroken en momenteel fungeren als parkeerpocket. Binnen de bouwblokken van de drie stempels zijn enkele verbindingen aanwezig die de bouwblokken toegankelijk maken voor het langzaam verkeer.

Parkeren

Het parkeren in de Boerhaavewijk Noord vindt plaats in de openbare ruimte. De bezettingsgraad van de parkeerruimte is gemiddeld 78% (zie bijlage 8).

Speelvoorzieningen

In de woonbuurt zijn enkele speelvoorzieningen in de groenstructuur binnen de stempels gesitueerd. Deze groene ontmoetingsplekken zijn versholten binnen de stempel en worden begrensd door 'blinde' bebouwingswanden. De gebruikswaarde van deze plekken zijn gering

Bebouwing

De woningen in de Boerhaavewijk Noord zijn allemaal appartementen in de sociale huursector. In elke stedenbouwkundige stempel zijn vier bouwtypen te onderscheiden:

- 3 portiekflats van 5 lagen in waar in een later stadium een lift aan toe is gevoegd (120 woningen);
- 6 portiekflats van 4 lagen zonder lift (126 woningen);
- 3 galerijflats in 2 lagen ten behoeve van senioren (30 woningen);
- 3 rijen garageboxen (36 stuks).

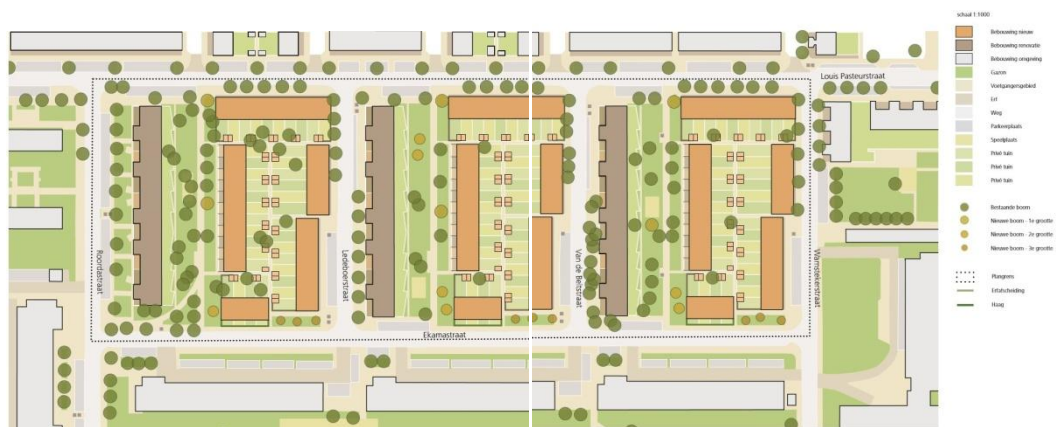
De woningen zijn gebouwd in 1966 en voldoen na vijftig jaar intensief gebruik niet meer aan de woonwensen en wooneisen van tegenwoordig. Ook de technische staat van de woningen verdient aandacht.

Naast de woningbouw bevindt zich in elke stempel een rij met 12 garageboxen aan de Ekamastraat. In de meest westelijke stempel zijn in deze garageboxen tijdelijke bedrijfsruimten gerealiseerd.

2.2 Beoogde ontwikkeling

Ruimtelijke structuur

De herinrichting die Elan Wonen voorstaat is verwoord in de Stedenbouwkundige Visie Boerhaavewijk Noord (Must stedenbouw, december 2016, zie bijlage 1) en kent een gedifferentieerde aanpak. De portieketageflats aan de Roordastraat, Ledeborstraat en Van de Beltstraat worden gerenoveerd, waarbij de benedenwoningen worden voorzien van achtertuinen. Bij twee van de drie blokken is de renovatie reeds afgerond. De hier achterliggende portieketageflats van 4 lagen en de galerijflats van 2 lagen worden gesloopt en vervangen door grondgebonden woningen met een achtertuin. De situering van deze woningen leidt tot een gesloten bouwblok, waarin achtertuinen naar elkaar zijn gericht.



afb.5 Stedenbouwkundige visie Boerhaavewijk Noord (bron: MUST architecten)

Per stempel is gekozen voor een vergelijkbare aanpak, waardoor het ritme van de stempelverkaveling blijft bestaan.

Tussen de gerenoveerde appartementencomplexen en de bouwblokken met nieuwbouw woningen blijven drie geconcentreerde groenstroken bestaan waar tevens de bestaande bomen behouden kunnen worden.



afb.6 Transformatie van strokenverkaveling naar een gesloten bouwblok (bron: MUST architecten)

De renovatie van de bouwblokken leidt er toe dat de relatie van het bouwblok met openbare ruimte wijzigt en sterk verbetert. De groene dooradering van de stempel blijft bestaan door de groenstrook in noord-zuid richting tussen de gerenoveerde portieketageflats en het nieuwe gesloten bouwblok.

Functionele structuur

Ontsluiting en openbaar gebied

De ontsluiting van de buurt blijft grotendeels hetzelfde. Het vernieuwingsplan is gericht op een (toe)zicht op de openbare ruimte, sociale veiligheid en betrokkenheid bij de openbare ruimte. De woningtypologie is hierop aangepast door slopen van woongebouwen en het toevoegen van grondgebonden woningen. Alle entrees van de nieuwe woningen zijn gesitueerd aan de wegen rondom het bouwblok en aan de groenstrook.

Door de realisatie van grondgebonden woningen met tuin neemt de hoeveelheid openbare ruimte binnen de stempel af. De resterende groenstrook binnen de stempel neemt hierbij aan belang toe evenals de gebruikswaarde van deze groenstrook als speelplek. Om de oriëntatie en toegankelijkheid van de wijk te verbeteren worden de afgesloten noord-zuid straten (van de Beltstraat / Ledeboerstraat) doorgetrokken. Hierdoor zal er minder zoekend en kerend autoverkeer zijn. Langs de Ekamastraat is in het trottoir ruimte voor een groene inrichting met enkele nieuwe bomen en lage begroeiing.

Parkeren

Het aantal woningen na vernieuwing is minder dan voor de vernieuwing. Het aantal openbare parkeerplaatsen neemt als gevolg van de herontwikkeling af met 17 parkeerplaatsen. Ook verdwijnen er 24 garageboxen. Omdat als gevolg van de vernieuwing van de wijk de behoefte aan parkeerplaatsen meer afneemt dan de afname van parkeerplaatsen wordt er in de toekomst een lagere parkeerdruk verwacht. De parkeerbalans is na uitvoering van de herontwikkeling voldoende.

Groen

De bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden voor zover deze niet binnen de nieuwe gesloten bouwblokken vallen. Op basis van het ontwerp zijn 83 van de 227 bomen niet te handhaven omdat;

- De standplaats binnen het grondvlak van de nieuwbouwwoningen valt;
- De standplaats te dicht op de nieuwbouw is gelegen;
- De toekomstverwachting van de boom minder dan 5 jaar is.

Voor 45 bomen is een kapvergunning noodzakelijk. Van de te kappen bomen staan er 10 op grond van de Gemeente Haarlem, waarvan er 8 vergunningsplichtig zijn. De overige te kappen bomen staan op grond van Elan Wonen. Bij de uitvoering van de werkzaamheden zullen boombeschermende maatregelen worden genomen om eventuele schade aan de te handhaven bomen te voorkomen of in ieder geval tot een minimum te beperken

Doordat er al veel bestaande bomen staan in de openbare ruimte van de Boerhaavewijk Noord na de vernieuwing is de ruimte voor het planten van nieuwe bomen beperkt. Het planten van een aantal bomen gelijk aan de hoeveelheid te kappen bomen is hierdoor in de Boerhaavewijk Noord niet mogelijk. In het plan worden 22 bomen herplant. Het betreft de volgende nieuwe bomen (zie ook bijlage 7 *Groentoets Boerhaavewijk Noord, 13 juli 2016*):

- 6 bomen van de 1e grootte in de groenstroken (iep, moseik en winterlinde);
- 7 bomen van de 2e grootte in de groenstroken (lijsterbes);
- 9 bomen van de 3e grootte aan de Ekamastraat (gele kornoelje, krentenboompje en vogelkers).

Bebouwing

Bij de renovatie is expliciet aandacht besteed aan de blinde plint die de bouwblokken kenmerkte. Door onder andere meer ruimte te nemen voor de entrees is de beleving van de bouwblokken aan de straatzijde sterk verbeterd. Op de begane grond en eerste verdieping van de bouwblokken zijn maisonnettes over twee lagen gerealiseerd. Deze woningen hebben aan de groene binnenzijde van de stempel een tuintje gekregen. Deze nieuwe woningtypologie draagt tevens bij aan de diversiteit van het woningaanbod in de Boerhaavewijk Noord. De woningen op de overige woonlagen hebben onder andere een betere buitenruimte in de vorm van een ruim balkon gekregen. Ook de derde portieketageflat aan de Roordastraat zal op dezelfde wijze worden aangepakt.

De nieuwe woningen zijn grondgebonden woningen van twee lagen met een kap. De woningen van het bouwblok zijn naar alle vier zijden georiënteerd. Het bouwblok wordt doorsneden door afsluitbare binnenpaden waardoor een extra verbindingen tussen de groenstrook en het bouwblok worden gecreëerd. Om deze toegankelijkheid van het bouwblok te accentueren verspringen de bouwvolumes enigszins ten opzichte van elkaar. Hierdoor wordt een ontspannen en toegankelijk bouwblok gerealiseerd.

Brandweervoorzieningen

De huidige brandweervoorzieningen in Boerhaavewijk noord zijn voldoende voor de beoogde ontwikkeling. Op de planlocatie neemt het aantal woningen binnen de plangrenzen af.

Afval

De woningen maken gebruik van het huidige afvalophaalsysteem in de wijk. Dit is voldoende voor de beoogde ontwikkeling. Op de planlocatie neemt het aantal woningen binnen de plangrenzen af.

2.3 Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit

Zowel de stedenbouwkundige opzet als de bebouwing zijn beoordeeld op “passendheid”.

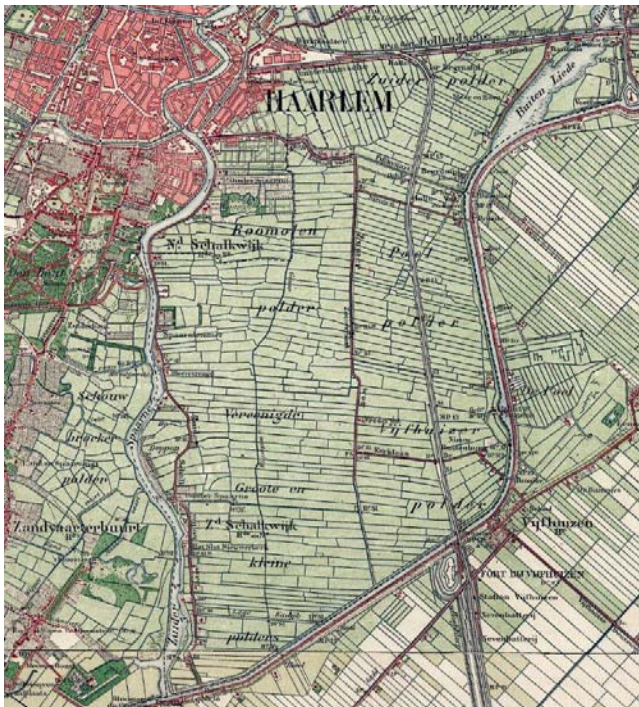
Landschappelijke en cultuurhistorische context

Prestedelijk landschap

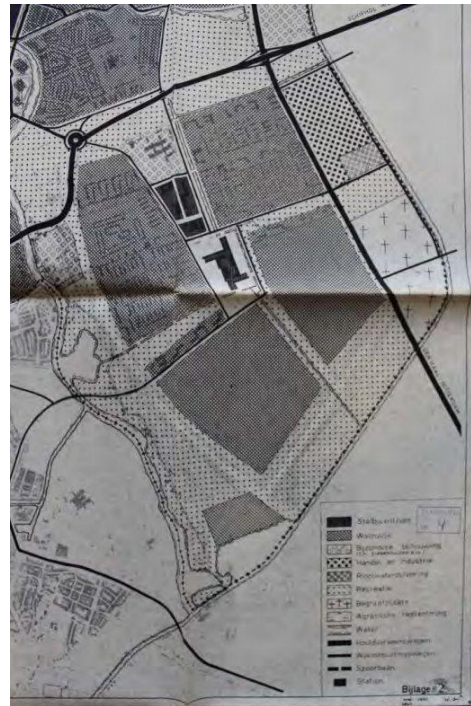
Haarlem ligt op de oudste strandwallen van Nederland, die in noord-zuid richting de kustlijn volgen. In Schalkwijk lag voor het bouwrijp maken van de gronden de oudste strandwal van Nederland. De tussenliggende strandvlakte was vanouds een lager gelegen gebied.

Vermoedelijk is het gebied reeds in de tiende eeuw ontgonnen, waarbij de oevers langs het Zuider Buiten Spaarne (Schalkwijkerweg) als ontginningsbasis dienden. De parallelle ontwateringssloten werden in oost-west richting gegraven. Vermoedelijk werden in een latere fase de Gouw Wetering en Goo Wetering aangelegd, om de ontwatering te verbeteren. Deze weteringen liepen in noordzuidelijke richting. Voor de tot realisatie van het stadsdeel Schalkwijk was het gebied opgedeeld in vier polders: de Romolenpolder, de Verenigde Groote- en Kleine Polders, de Poelpolder en de Vijfhuizerpolder. De polders waren van elkaar gescheiden door een kade (Zomerweg), die parallel aan de ontginningsbasis was opgeworpen. Langs deze kade lag aan weerszijden een wetering.

De Ringvaart werd tussen 1839 en 1845 gegraven door het oude land rondom de Haarlemmermeer. Het dorp Vijfhuizen kwam daarbij in de droogmakerij te liggen. Door de Poelpolder en Vijfhuizerpolder werd aan het begin van de twintigste eeuw de spoorlijn Haarlem-Aalsmeer aangelegd. Opmerkelijk is dat de belangrijkste prestedelijke structuren (weteringen, kaden, spoorlijn, ringvaart) een oriëntatie hadden parallel aan het Zuider Buiten Spaarne en de oude strandwallen (zie afb.7).



afb.7 Topografische kaart ca. 1965 (bron: Topotijdreis.nl)



afb.8 Fragment structuurplan Haarlem 1962

Structuurplan Haarlem 1962

Na de Tweede Wereldoorlog kampte de gemeente Haarlem wederom met ruimtegebrek. In het Structuurplan Haarlem 1962 werd geconstateerd dat de woongebieden in het noordelijk, zuidelijk en westelijk stadsdeel hun definitieve omvang nagenoeg hadden bereikt. Schalkwijk werd in het structuurplan als belangrijkste uitbreidingsmogelijkheid voor woningbouw genoemd. Destijds was in dit oostelijk stadsdeel nog ruimte voor de bouw van circa 10.000 woningen. Schalkwijk vormt de basis voor de verdere uitbreiding van de stad in zuidoostelijke richting. Op de plankaart die onderdeel uitmaakt van het Structuurplan Haarlem 1962 is te zien dat het stadsdeelcentrum Schalkwijk werd geprojecteerd in het hart van de nieuwe stadsuitbreiding. Langs een molenwiekachtige wegenstructuur waren groene wiggen bedacht voor recreatief gebruik.

Stedelijke ontwikkeling Schalkwijk

Voorafgaand aan de grootschalige woningbouw werden de voormalige veenpolders van Schalkwijk opgehoogd met een dik pakket zand. Historische structuren en elementen in het gebied werden vrijwel zonder uitzondering verwijderd. De Meerwijkplas en Molenplas ontstonden in deze periode als gevolg van zandwinning.

De ontwikkeling van het stadsdeel Schalkwijk vormt een uitgesproken voorbeeld van modernistische stedenbouw, waarbij de stedelijke ruimte vanuit een consistente visie in één keer gestalte werd gegeven, zonder rekening te houden met de bestaande ruimtelijke inrichting. Slechts het noordelijk gedeelte van de spoordijk, die reeds in 1935 buiten gebruik was gesteld, bleef als oostelijke begrenzing van de stadsuitbreiding gehandhaafd. Aan het begin van deze eeuw werd de Zuidtangent aangelegd ter plaatse van het zuidelijk gedeelte van het spoorwegtracé. Deze busbaan buigt in westelijke richting af naar het stadsdeelcentrum en loopt via de Aziëweg. Een zone langs het Spaarne ('Groene Zoom') en het oostelijk gedeelte van de



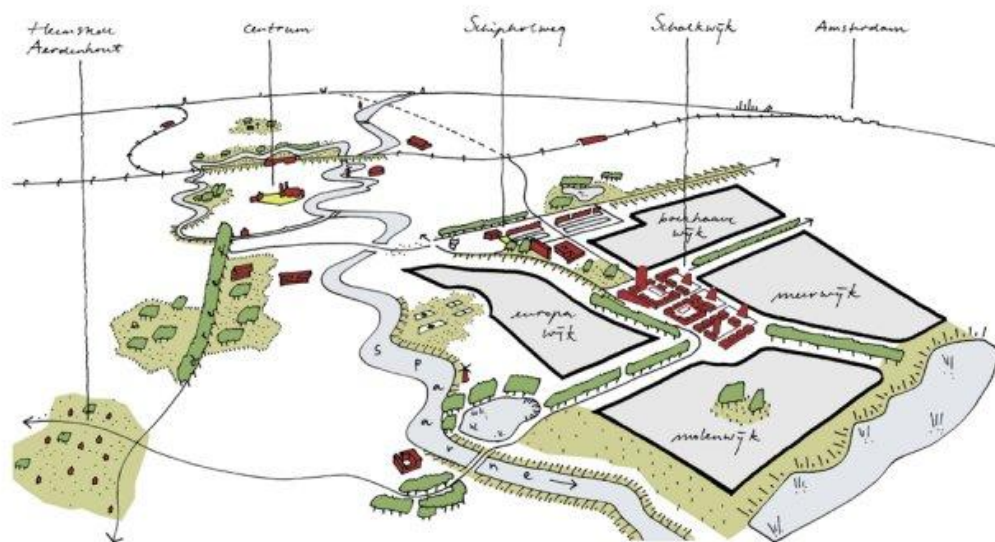
afb.8 Overzicht Schalkwijk 2015 (bron: provincie Noord-Holland)

Poelpolder werden bestemd als natuur- en recreatiegebied. Hierdoor is het oude cultuurlandschap tegenwoordig nog herkenbaar aan de randen van het stadsdeel.

Het stadsdeel Schalkwijk werd in vier fasen gerealiseerd: Europawijk (1960-1971), Boerhaavewijk (1961-1971), Meerwijk (1966-1974) en Molenwijk (1969-1984). In totaal werden in Schalkwijk 13.340 woningen gebouwd.

De stedenbouwkundige opzet van het stadsdeel werd sterk bepaald door het modernistisch principe van functiescheiding, waarbij wonen, werken, recreatie en verkeer elk hun eigen plek kregen. Het stadsdeel werd opgebouwd uit vier woonwijken in het patroon van een molenwiek, met het stadsdeelcentrum Schalkwijk in het middelpunt. De vier wijken werden onderling van elkaar gescheiden door brede stroken, waarbinnen de belangrijkste wegen en de voor de waterhuishouding noodzakelijke singels lagen. De wegenstructuur werd hiërarchisch vormgegeven, met hoofdverkeerswegen, wijkontsluitingswegen en verkeersluwe woonstraten. De noord-zuidgerichte Europaweg en Amerikaweg vormden de hoofdassen van de wegenstructuur. Deze wegen moesten het doorgaande verkeer verwerken en vormden de primaire ontsluiting van het stadsdeel. De wijken werden ontsloten door (lustvormige) wegen die aansluiten op de hoofdverkeerswegen.

Bij het ontwerpen van de plannen werd gestreefd naar een eigen identiteit per wijk. Zowel de Europawijk als Boerhaavewijk zijn typische tuinwijken, waarin behalve de ruimten aan de randen, mogelijk gemaakt door hoogbouw, tussen de etagebouw veel groen is uitgespaard. De bebouwing in deze wijken bestaat voornamelijk uit stempel- en strokenbouw.



afb.9 Ligging Schalkwijk in de ruimere omgeving (bron: structuurvisie Schalkstad 2025)

Inpassing en ruimtelijke aspecten

Het stedenbouwkundige plan sluit aan op het hierboven beschreven DNA van het gebied. De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van een vernieuwing van het stempel en een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte.

Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit van de architectonische uitwerking van de woningen zal moeten aansluiten bij de kwaliteiten van de bestaande wederopbouwwijk. Het stedenbouwkundig plan refereert hierbij naar de sobere elegantie uit deze tijd:

Aansluitend bij de overige delen van de Boerhaavewijk worden de grondgebonden woningen uitgevoerd met een zadeldak, terwijl de gerenoveerde meergezinswoningen het platte dak behouden. De afzonderlijke rijtjes krijgen hierbij een eenduidige kleurstelling zonder onderscheidt te maken tussen de individuele woningen. Per bouwblok kan een kleine kleurnuance worden aangebracht tussen de afzonderlijke rijen afhankelijk van de positionering ten opzichte van de openbare ruimte. Zo kan de rij woningen aan de parkstrook qua kleurstelling enigszins afwijken van de overige woningen. De drie stempels worden met een identieke architectonische uitwerking en kleurstelling gerealiseerd. Er is aandacht voor specifieke details bij de hoekwoningen. De overgangen met de openbare ruimte in de vorm van tuinmuren en stoepen worden opgenomen in de architectonische uitwerking.

In de nota Ruimtelijke Kwaliteit wordt Schalkwijk getypeerd als onderdeel van de 'stad in transformatie'. Het initiatief is passend in de omgeving.

De toetsing op deze aspecten vindt plaats op een concreet plan door de Adviescommissie Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Voor een verdere beschrijving en gebiedscriteria voor het gebied verwezen naar de nota Ruimtelijke Kwaliteit Haarlem (2013). Het verslag van de ARK is opgenomen als bijlage 11.

2.4 Conclusie ruimtelijke inpassing in de omgeving

- De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van een versterking van de aanwezige stempel. Dit sluit aan op het DNA van het gebied en ondersteunt de modernistische ruimtelijke structuur van de woonbuurten in Schalkwijk.
- Het initiatief past binnen de eisen zoals opgenomen in de nota Ruimtelijke Kwaliteit.

3. AFWEGING RELEVANT BELEIDSKADER

Op diverse bestuurlijke niveaus zijn beleidsuitspraken geformuleerd die relevant zijn voor de planlocatie. In dit hoofdstuk volgt een korte samenvatting van de betreffende nota's. Hierbij wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Vervolgens wordt aangetoond dat het initiatief past binnen de beleidskaders van de verschillende overheden.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De nieuwe "Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte" is op 13 maart 2012 in werking getreden. Deze structuurvisie vormt het nieuwe integrale kader voor de ruimtelijke en mobiliteitsontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los.

Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. In paragraaf 4.11 wordt nader ingegaan op de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

AMvB ruimte / Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening in werking getreden 30 december 2011, bevestigt alle kaderstellende uitspraken die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met de Barro maakt het rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Voor het overige hebben Provincies en Gemeenten de vrijheid om hun eigen belangen te bepalen en daar uitvoering aan te geven.

Artikel 2.10.4 van de Barro stelt dat bij provinciale verordening regels worden gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen in het belang van de verwezenlijking, bescherming, instandhouding en verdere ontwikkeling van de beoogde natuurkwaliteit van de ecologische hoofdstructuur (een ruimtelijke onderbouwing wordt in dit verband gelijk gesteld met een bestemmingsplan). De ecologische Hoofdstructuur (EHS) heeft als doel om natuurgebieden te vergroten en met elkaar te verbinden. Door verbindingen tussen natuurgebieden te maken, kunnen planten en dieren zich makkelijker verspreiden over meer gebieden. Hierdoor zijn deze gebieden beter bestand tegen negatieve milieu-invloeden. In grotere natuurgebieden kunnen bovendien meer soorten planten en dieren leven.

De planlocatie maakt geen deel uit van het nationale landschap, de ecologische hoofdstructuur en de rijksbufferszones. De planlocatie ligt wel binnen een straal van 3 kilometer van het Natura 2000 gebied Kennemerland-Zuid. In paragraaf 4.8 wordt nader ingegaan op eventuele effecten van de nieuwe ontwikkelingen op deze locatie op de natuur.

Met de ontwikkeling van de planlocatie wordt op basis van de SVIR geen nationaal belang geschaad.

Verdrag van Malta

Het Verdrag van Malta (1992), beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Voor de ruimtelijke ordening is het van belang dat de Wamz uitgaat van de koppeling van archeologische waarden aan de ruimtelijke ordening. Voor bestemmingswijzigingen betekent dit dat de verplichting is neergelegd om bij de vaststelling van de wijziging rekening te houden met in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Zonodig dient door de initiatiefnemer, voorafgaand aan bodemingrepen, archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

In hoofdstuk paragraaf 4.4 wordt nader in gegaan op de consequenties van deze wet voor het plangebied.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan (2009) is gericht op het realiseren en in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen en het koppelen van andere nationale opgaven en maatschappelijke ontwikkelingen middels een gebiedsgerichte aanpak. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Wormer West ligt in het gebied van de Randstad.

Het voorliggend plan houdt rekening met de wateraspecten (zie paragraaf 4.2).

3.2 Beleid provincie Noord-Holland

Structuurvisie 2040: Duurzaam met ruimte

Op 21 juni 2010 is de "Structuurvisie 2040 Duurzaam met ruimte" met bijbehorende verordening vastgesteld.

In de structuurvisie geeft de provincie aan dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.

Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de provincie Noord-Holland op basis van de bovengenoemde criteria provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen en twaalf ondergeschikte belangen (zie afb.10). Daarbij richt de provincie zich uitdrukkelijk op ruimtelijke vraagstukken die op regionale en bovenregionale schaal spelen en/of gevolgen hebben.

Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik	Klimaatbestendigheid
Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen	Milieukwaliteiten	Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden	Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken	Voldoende en schoon drink, grond- en oppervlaktewater
Behoud en ontwikkeling van groen om de stad	Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting	Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen	

afb. 10 Provinciale belangen (bron: provincie Noord-Holland)

De **Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)** is op 11 januari 2016 door Provinciale Staten opnieuw vastgesteld. De provinciale ruimtelijke verordening stelt regels waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan dienen te voldoen. Deze regels vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

Er zijn regels voor het gehele provinciale gebied, regels voor uitsluitend het bestaand bebouwd gebied (BBG) en regels voor uitsluitend het landelijk gebied. Afhankelijk van de ligging van het plangebied zijn de regels uit de PRV al dan niet van toepassing.

Voor de ruimtelijke ontwikkeling van stedelijke functies gaat de structuurvisie (evenals de SVIR) uit van de SER-ladder (ook wel: ladder voor duurzame verstedelijking). Volgens dit principe moet eerst worden bekeken of er binnen bestaand bebouwd gebied (BBG) nog ruimte beschikbaar is, of er door herstructurering nog ruimte kan worden gemaakt en of het mogelijk is de ruimte effectiever te benutten. Het plangebied valt binnen het BBG.

De planlocatie ligt volledig binnen het BBG. Voor de invulling van het BBG geeft de provincie grote vrijheid aan gemeenten. Er is sprake van het herontwikkelen van een bestaande bebouwde locatie.

Het voorliggend plan past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid. De woningen liggen op een herstructureringslocatie binnen het bestaand bebouwd gebied. In hoofdstuk 4.14 wordt nader ingegaan op de (provinciale) duurzaamheidstoets.

Provinciaal Milieubeleidsplan

De provinciale milieudoelstellingen zijn nader uitgewerkt in het "Provinciale Milieubeleidsplan (2015-2018)", dat op 14 december 2014 door provinciale staten is vastgesteld.

In het Provinciaal Milieubeleidsplan (PMP) staan de milieudoelen van de provincie. Ook wordt daarin beschreven hoe die moeten worden gerealiseerd en binnen welke termijn.

Het biedt gemeenten en waterschappen een kader voor hun beleid en geeft ondernemers en burgers inzicht in toekomstige ontwikkelingen en maatregelen. Voor de provincie is het de basis voor de vergunningverlening en handhaving. Daarnaast gebruikt de provincie het milieubeleidsplan om te kijken welke rol het milieu moet spelen in andere beleidsplannen.

In het Milieubeleidsplan 2015-2018 stelt de provincie voor daarnaast in te zetten op meer duurzame, gezonde en veilige ontwikkelingen en het stimuleren van innovatieve oplossingen voor milieuproblemen.

In het Visie-deel van dit plan agendeert de provincie een viertal integrale opgaven, die gericht zijn op kansen voor de toekomst, waarbij milieu is gekoppeld aan de andere kerntaken van de provincie. Deze integrale opgaven krijgen mogelijk een plek in een Omgevingsvisie. Deze integrale opgaven zijn:

- Gezonde stad en mobiliteit
- Visie op de ondergrond
- Circulaire economie
- Transitie duurzame energie

In het Programma-deel beschrijft de provincie in hoofdlijnen de thematische of sectorale opgaven van ons milieubeleid. De sectorale thema's zijn:

- Luchtkwaliteit
- Geur
- Geluid
- Bodem
- Externe veiligheid
- Afval
- Licht en donkerte
- Duurzame energie

De Provinciale Milieuverordening (PMV) is gebaseerd op de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet bodembescherming. De eerste tranche trad in 1994 in werking. Daarna is de verordening via een aantal "tranches" (wijzigingen) verder aangevuld, gewijzigd en geactualiseerd. Op 19 mei 2015 is tranche 9 vastgesteld. Daarin zijn inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd voor extra bescherming tegen geluidsbelasting van windmolens in relatief stille gebieden. Tevens is de hele verordening en toelichting technisch gecorrigeerd (geen beleidsinhoudelijke wijzigingen) ten aanzien van de onderwerpen aardkundige monumenten, de adviescommissie ruimtelijke ontwikkeling, afvalzorg en industrieterreinen van regionaal belang.

Op de milieu- en hinderaspecten wordt in hoofdstuk 4 nader ingegaan.

Waterplan 2010 -2015 & Watervisie

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders nemen hoogheemraadschappen, waterleidingbedrijven en gemeenten maatregelen om inwoners te beschermen tegen wateroverlast, de kwaliteit van het water te verbeteren en te zorgen voor voldoende water aan- en afvoer.

Het Waterplan heeft het motto 'Beschermen, benutten, beleven en beheren'. De klimaatverandering, het steeds intensievere ruimtegebruik in Noord-Holland en de toenemende economische waarde van wat beschermd moet worden, vragen om een herbezinning op de waterveiligheid, het waterbeheer en de ruimtelijke ontwikkeling. Provinciale Staten hebben het plan 16 november 2009 vastgesteld. Op basis van het waterplan geven waterschappen bij ruimtelijke ontwikkelingen een wateradvies aan de gemeenten over de effecten op het water (de watertoets). De uitkomsten van dit advies zijn verwerkt in hoofdstuk 4.

In de Watervisie 2021 staat het regionale waterbeleid tot 2040 en de prioriteiten van de provincie op het gebied van waterveiligheid en schoon en voldoende (drink)water in de periode 2016-2021.

In de Watervisie 2021 staan de ecologische doelen voor niet-natuurlijk oppervlaktewater. Deze doelen zijn afgestemd met de waterbeheerders. Ook staan in de Watervisie 2021 maatregelen om de kwaliteit van het grondwater in de bodem van Noord-Holland te verbeteren.

Op de watertoets wordt nader ingegaan in hoofdstuk 4.2.

Betekenis voor dit project:

Er vindt geen functiewijziging plaats. De bebouwing behoort ook nu reeds tot het BBG. Het provinciaal ruimtelijke beleid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

3.3 Regionaal beleid

Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Het algemeen bestuur van Rijnland heeft op 9 maart 2016 het nieuwe Waterbeheerplan 'Waardevol Water' (WBP5) vastgesteld. In het WBP5 wordt richting gegeven aan het waterbeheer in de periode 2016 -2021. 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.

Keur en Uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen);
- de bodem van kwelgevoelige gebieden.

Maar ook aan het onttrekken en lozen van grondwater en het aanbrengen van verhard oppervlak.

De Keur geeft vorm aan de inhoud van de Waterwet met concrete doelstellingen, te weten: voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met (a) bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, en (b) vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

De nieuwe **Keur van het Hoogheemraadschap** van Rijnland gaat uit van een “ja, tenzij” benadering; handelingen met een klein risico vallen onder de zorgplicht en kunnen zonder vergunning of melding worden uitgevoerd. Voor handelingen met een groter risico of in expliciet benoemde situaties zijn er algemene regels met voorwaarden van kracht of is een watervergunning vereist.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Raadpleeg daarvoor de vergunningcheck via www.rijnland.net.

De gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben eind 2004 het **Integraal Waterplan Haarlem** vastgesteld en in 2014 geactualiseerd. Centrale doelstelling van het Integraal Waterplan is het creëren van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. Om ervoor te zorgen dat het Haarlemse waternetwerk bestand is tegen klimaatverandering (hoger zeeniveau, toename van de hoeveelheid en intensiteit van de neerslag), inklinking van de bodem, en verstedelijking (toename verhard oppervlak) is ruimte

voor oppervlaktewater nodig. Ruimte voor extra oppervlaktewater kan worden gevonden door het verbreden van bestaande watergangen en het graven van nieuwe watergangen. Doelstelling voor het oppervlaktewater voor de periode tot 2015 is het creëren van een veilig watersysteem met voldoende afwaterend en bergend vermogen, een adequate doorstroming en maximale benutting van gebiedseigen water.

Middels de (verplichte) watertoets wordt in samenwerking met het hoogheemraadschap afgestemd hoe met het aspect water wordt omgegaan bij een ruimtelijke ontwikkeling. Ten aanzien van de waterkwantiteit geldt:

- Dempen = graven; 100% compensatie van gedempt oppervlaktewater binnen het plan- of peilgebied.
- Compensatie van toename verharding afhankelijk van o.a. de toelaatbare peilstijging, afvoercapaciteit en rioolstelsel.
- Waar mogelijk en wenselijk verbetering van de waterhuishouding in samenwerking met het hoogheemraadschap door realisatie van extra waterberging (evt. in combinatie met natuur, openbaar groen of recreatie).

Ten aanzien van de waterkwaliteit geldt o.a. :

- Vervuiling van het oppervlaktewater door afstromend hemelwater moet worden voorkomen.

Stadsregio Amsterdam & Metropoolregio Amsterdam

Tussen de gemeenten Beverwijk, Bloemendaal, Haarlem, Haarlemmerliede en Spaarnwoude, Heemskerk, Heemstede, Uitgeest, Velsen, Zandvoort en de provincie Noord-Holland zijn in 2012 in het Regionaal Actieprogramma Wonen Zuid-Kennemerland/IJmond afspraken vastgelegd over de woningbouwprogrammering.

De doelen uit het RAP zijn:

- Kwantiteit 7.300 woningen in de periode 2011-2015 met een bandbreedte van 20%;
- Betaalbaarheid 550 betaalbare koopwoningen in de periode 2011-2015 met een bandbreedte van 20%;
- 1.550 betaalbare huurwoningen in de periode 2011-2015 met een bandbreedte van 20%;
- 2.650 middeldure en 1.300 dure koopwoningen in de periode 2011-2015 met een bandbreedte van 20%;
- 950 middeldure en 350 dure huurwoningen in de periode 2011-2015 met een bandbreedte van 20%;
- Nultredenwoningen 3.700 nultredenwoningen in de periode 2011-2015 met een bandbreedte van 20%;
- Woningtype Streefverhouding 35% grondgebonden, 65% appartementen.

De druk op de woningmarkt is onveranderd groot wat een inspanning vergt om aan de groeiende woningbehoefte te kunnen voldoen. Punt van aandacht is de betaalbaarheid van de woningmarkt. Voor de komende jaren is de verwachting dat de woningbehoefte blijft toenemen. Regionale kwalitatieve woningbouwprogrammering zal een belangrijk bespreekpunt zijn.

Haarlem en de overige gemeenten van Zuid-Kennemerland besloten eind juni zich bij de nieuwe woningmarktregio Metropool Amsterdam (MRA) aan sluiten. De Metropoolregio Amsterdam - kortweg MRA - is het informele samenwerkingsverband van 32 gemeenten, de provincies Noord-Holland en Flevoland en de Stadsregio Amsterdam. Het metropoolgebied omvat het grondgebied van het noordelijk deel van de Randstad: de MRA strekt zich uit van IJmuiden tot Lelystad en van Purmerend tot de Haarlemmermeer.

De MRA zet zich als volgt in om de noodzakelijke woningbouw mogelijk te maken:

- Stimuleren dat de woningbouw aansluit bij de nieuwe financiële realiteit. Het devies is betaalbaar bouwen, met oog voor de woonwensen.

- Woningbouwplannen in toenemende mate op elkaar afstemmen. Dus niet tegelijkertijd bij elkaar in de buurt hetzelfde in de markt te zetten. Hierdoor wordt onnodige concurrentie tegengegaan.
- Inzetten op een optimale afweging tussen ruimte voor de mainports en voor woningbouw.
- Faciliteren van de bevolkingsgroei door te werken aan bereikbaarheid, duurzaamheid en natuur en landschap.

Het voornemen betreft een vernieuwing van bestaande woningbouw, zodat deze beter aansluit op huidige woonwensen.

3.4 Beleid gemeente Haarlem

Structuurplan Haarlem 2020 (2005)

Het gemeentelijke Structuurplan 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.

Herstructurering staat in het structuurplan 2020 gedefinieerd als: grootschalige programmatische opwaardering van wijken met voornamelijk corporatiebezit, waarbij zowel de woningen als de woonomgeving worden aangepakt. Het doel is door sloop, renovatie, herpositionering en nieuwbouw het wijkimago te verbeteren en meer en betere voorzieningen in de wijken tot stand te brengen en de wijken en de woningvoorraad beter te laten voldoen aan de huidige leefbaarheids- en kwaliteitseisen van bewoners en beheerders.

Aanleiding voor de ontwikkeling van een structuurplan voor Haarlem is één van de doelstellingen in het Ontwikkelingsprogramma Haarlem (OPHI). De doelstelling betrof een inventarisatie te maken van alle sectorale ruimtewensen in Haarlem, met op stadsniveau een vertaling daarvan in een afgewogen ruimtelijk ordeningsplan. Voor de OPH zone Schalkwijk sluit het structuurplan aan bij het Uitvoeringsplan Schalkwijk 2000+: het creëren van een duurzame en toekomstbestendige wijk o.a. door het verbeteren van het imago van de wijk, het wooncomfort en het creëren van diversiteit in de wijk.

Structuurvisie Openbare Ruimte (SOR) (2013)

Het Structuurplan omvat voornamelijk een visie op de bebouwde omgeving van Haarlem en de ontwikkeling daarvan. Voor de onbebouwde omgeving is op een vergelijkbaar schaalniveau de structuurvisie Openbare Ruimte (SOR) als richtinggevend kader vastgesteld. Deze structuurvisie is een uitwerking van het Structuurplan Haarlem 2020 en biedt het kader voor de ruimtelijke ontwikkeling, herstructurering en het beheer en onderhoud van het publieke domein in de stad. De visiekaart is het eindresultaat na voorlopige afweging op basis waarvan keuzes gemaakt kunnen worden en prioriteiten kunnen worden gesteld voor gewenste veranderingen van de openbare ruimte in de periode tot 2040.

De SOR gaat uit van een ongedeelde Haarlem en zet in op het opkrikken van de kwaliteit van de openbare ruimte van het oostelijk stadsdeel naar het niveau van het deel van Haarlem ten

westen van het Spaarne. Binnen dit oostelijk stadsdeel vormt het centrum van Schalkwijk het tweede centrum van Haarlem en wordt ingezet om de veelzijdigheid en de verblijfsfunctie van dit gebied toe te laten nemen.

De SOR doet met name uitspraken over de wegen die aan de randen van het plangebied liggen. De Amerikaweg en de Europaweg vormen lange lijnen in de stad welke zorgen voor herkenbaarheid van de stedelijke structuur en de dragers zijn van het stedelijk leven. Deze hoofdwegen spelen een rol in de (toekomstige) ontsluitingsring van Haarlem. In de SOR wordt ingezet op een sterkere inzet op openbaar vervoer. In dit netwerk vormt het centrumgebied van Schalkwijk, een HOV knooppunt. Er zijn twee (nieuwe) fietsradialen vanuit de Boerhaavewijk aangegeven: één naar het centrum (via de Europaweg) en één naar de Waarderpolder (via de Amerikaweg). Langs de Boerhaaveweg is oppervlaktewater met waterberging gewenst.

De lange lijnen in de stad zijn gebiedsoverschrijdend. Ze verbinden en begrenzen woonwijken of snijden stukken stad voor het oog af. Het zijn altijd routes of gebieden die oriëntatie bieden. Om optimaal hun functie te kunnen vervullen, moeten de lange lijnen beleefbaar zijn waarbij het groen die functie ondersteunt. Continuïteit in boomstructuur draagt bij in de herkenbaarheid en oriëntatierol van de lange lijnen. In het planconcept voor de Boerhaavewijk-Noord wordt zoveel mogelijk de bestaande groenstructuur gerespecteerd. De beplanting langs de Louis Pasteurstraat heeft structurende waarde.

Nota Ruimtelijke kwaliteit

In de nota Ruimtelijke Kwaliteit (2012) 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.

In de nota is Schalkwijk aangegeven als 'stad in transformatie', waarbij de bebouwing van Boerhaavewijk Noord een woonfunctie kent. De stad in transformatie is gelegen tussen het Spaarne en de Stelling van Amsterdam, omgeven door water. In de Beoordelingskaders Ruimtelijke Kwaliteit geldt voor de (relatief jongere) stadsdelen, waar de stedelijke structuur een veranderingsproces meemaakt, zoals Schalkwijk, een 'transformatieregie'. De gemeente stuurt hier door middel van een apart op te stellen visie voor het gebied, waarin bestaande en nieuwe kwaliteiten van bebouwing en openbare ruimte in samenhang met de bredere context worden verbeeld en toetsbaar gemaakt. De gebiedsvisie Boerhaavewijk 2012 kan als zo'n aparte visie worden gezien.

Gebiedsvisie Boerhaavewijk 2012

Het vernieuwingsproject komt voort uit de Gebiedsvisie Boerhaavewijk (gemeente Haarlem, mei 2012), waarin het plangebied wordt aangewezen als één van de vier verandergebieden.

De opgave voor dit verandergebied is om via fysieke ingrepen in bebouwing en openbare ruimte – renovatie, nieuwbouw en herinrichting – de woonomgeving te verbeteren en beter aan te laten sluiten op het hart van de wijk. Het hierbij behorende programma is gericht op het brengen van diversiteit in de woningbouw door menging van sociale en vrijesector woningbouw, grondgebonden en gestapelde. De nieuwbouw gaat uit van eengezinswoningen met enkele accenten in de vorm van appartementen. Tussen de woningen blijft voldoende ruimte voor groen.

De uitgangspunt voor de herstructurering in dit verandergebied zijn als volgt:

- Een deel van de woonblokken wordt opgeknapt. Het streven is deze woningen in het sociale huursegment te houden. Het overige deel van de woonblokken wordt vervangen door nieuwbouw;
- Het nieuwbouwprogramma bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen en enkele

appartementen.

- De voorkant van de nieuwbouw wordt gericht op de openbare ruimte en de collectieve tuinen.
- De nieuwbouwwoningen worden verhuurd en/of verkocht in de sociale sector en in de vrije huursector.
- De overgangen van openbare, collectieve en privé-gebieden worden helder vormgegeven.
- Onderwerp van studie zijn nog: de intentie om blinde plinten na renovatie te transformeren in levendige, toegankelijke plekken en binnentuinen direct toegankelijk te maken vanuit de portieken.
- Bij de uitwerking wordt specifiek aandacht besteed aan duurzaamheidsmaatregelen.



afb11. Stedenbouwkundige randvoorwaarden (bron: Gebiedsvisie Boerhaavewijk)

Woonvisie Haarlem 2012-2016

Haarlem kiest in de Woonvisie Haarlem 2012-2016 voor behoud en versterking van de aantrekkelijkheid van Haarlem als kwalitatief goede woonstad. Duurzaamheid en de aanpak van de bestaande woningvoorraad zijn belangrijke thema's in de nieuwe woonvisie.

Regionale samenwerking, doorstroming van de woningmarkt en toevoeging van woningen waar behoefte aan is (vraaggericht bouwen) zijn de andere speerpunten in deze nieuwe woonvisie. Waar vroeger nieuwbouw voorop stond (kwantiteit), staat nu de kwaliteit voorop.

De gemeente wil dat vooral eengezinswoningen worden gebouwd, maar die zijn op binnenstedelijke locaties moeilijk realiseerbaar. Het accent in de woningbouwplannen tot 2020 ligt daarom op appartementen.

In het Lokaal Akkoord Haarlem (de prestatieafspraken 2013-2016) tussen de gemeente Haarlem en de drie corporaties Ymere, Elan Wonen en Pré Wonen staat de Boerhaavewijk

Noord aangemerkt als 'Vrijwel zeker aanpakken t/m 2018': in deze categorie vallen locaties waarvan zowel corporatie als gemeente verwachten dat de voorbereiding en in sommige gevallen de uitvoering – naar huidige inzichten – in de periode t/m 2018 zal starten. Uitgangspunt is dat iedere voorgenomen locatieontwikkeling een bijdrage levert aan de 30% norm sociale woningbouw (op stedelijk programmaniveau).

De toekomstplannen voor Boerhaavewijk Noord omvatten een differentiatie van het woningaanbod dat beter aansluit bij de actuele vraag. De beoogde ontwikkelingen passen binnen het beleid uit de Woonvisie en de ambities uit het Lokaal Akkoord.

Archeologiebeleid

De uitgangspunten voor gemeentelijke beslissingen zijn in de beleidsnota Archeologie Gemeente Haarlem (2015) vastgelegd en uitgewerkt. Het archeologiebeleid vindt via de voorlopige Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH) zijn beslag in de gemeentelijke bestemmingsplannen. Voor het archeologiebeleid zijn de volgende doelen geformuleerd:

- Doel 1: De gemeente Haarlem beschermt het bodemarchief door regelgeving in bestemmingsplannen en bij stedelijke planvorming. Behoud in situ (ter plaatse) staat daarbij voorop. Is dat niet mogelijk, dan worden de archeologische waarden door archeologisch veldonderzoek en uitwerking behouden. De initiatiefnemer van het project dat tot bodemversturende activiteiten leidt (de verstoorder), betaalt de kosten van het archeologisch onderzoek;
- Doel 2: De gemeente Haarlem streeft, als behoud niet mogelijk is, naar kennisvergroting van het Haarlems bodemarchief. Dit is een belangrijk onderdeel van een goede archeologische monumentenzorg en is noodzakelijk om het beleid een kader te geven;
- Doel 3: De gemeente Haarlem behartigt het publiek belang van het kwetsbare en waardevolle bodemarchief. Daarom krijgt publieksinformatie, -educatie en -participatie een belangrijke rol in het archeologiebeleid.

Betekenis voor dit project:

Op de archeologische beleidskaart Haarlem is voor een deel van de planlocatie aangegeven dat bij bodemversturende activiteiten van meer dan 50m² en dieper dan 30 cm - maaiveld een archeologisch rapport dient te worden overlegd. Het overige deel van de planlocatie valt in het gebied waar archeologisch onderzoek verplicht is voor bodemversturende activiteiten van meer dan 2.500 m² en dieper van 30 cm –maaiveld.

De resultaten van het archeologisch onderzoek zijn beschreven in hoofdstuk 4.7.

3.5 Conclusie afweging relevant beleidskader

Het initiatief dient op basis van het nationaal-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid nader onderzocht te worden op de aspecten bodem, water en ecologie.

Het project is in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten en veroorzaakt geen conflicten met sectorale wet- en regelgeving.

4. AFWEGING OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening dient inzicht te worden gegeven of het bestemmingsplan daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient aandacht besteed te worden aan milieuaspecten zoals bijvoorbeeld geluid, bodem en externe veiligheid, de gevolgen voor de waterhuishouding en archeologie en de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. In dit hoofdstuk komen de milieu-, water en archeologieaspecten aan bod.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. Het Besluit m.e.r. beschrijft de bepalingen met betrekking tot milieueffectrapportages. Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde voor m.e.r.(-beoordeling) lag en dus geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling dient er een motivering te worden gegeven:

- De voorgenomen ontwikkeling valt ruimschoots onder de drempelwaarde van de categorie *D11.2* (stedelijk ontwikkelingsproject). De drempelwaarde voor deze activiteit die betrekking hebben op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.
- In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het gaat daarbij om gebieden die specifiek in het Besluit m.e.r. worden genoemd. De planlocatie valt niet binnen een dergelijk gebied.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r.: voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, 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 m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk.
- 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 oppervlakte van het project blijft onder de 100 hectare en er zullen minder dan 2000 woningen worden gerealiseerd. Het project blijft hiermee onder de drempelwaarde. De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Aan het slot van dit hoofdstuk zal dan ook één van bovenstaande conclusies worden getrokken.

4.2 De Watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. De planlocatie ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. De initiatiefnemer heeft het waterschap geïnformeerd door gebruik te maken van de Digitale Watertoets. Deze is uitgevoerd op 10 oktober 2016. Naar aanleiding hiervan wordt nader overleg gevoerd met het waterschap.

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief) (zie hoofdstuk 3).

Voor de watervergunning/meldingsplicht zijn de volgende aspecten van belang:

Beschermingszone waterkering

Constructies in, op of nabij een waterkering vormen een potentieel gevaar voor de primaire functie van de waterkering. Niet alleen kan bebouwing het waterkerend vermogen negatief beïnvloeden, ook kan het toekomstige dijkverzwaring in de weg staan. Het waterkerend vermogen van een dijk wordt bepaald door de kruinhoogte, de fundering, alsmede de stabiliteit en de waterdichtheid van het beklede dijklichaam. De aanwezigheid van bebouwing kan de faalmechanismen en daarmee het waterkerend vermogen negatief beïnvloeden. Het hoogheemraadschap heeft daarom bouwactiviteiten in de waterkering in haar Keur in beginsel verboden. Indien activiteiten plaatsvinden die in strijd zijn met het belang van de kering (bijvoorbeeld bouwwerken, kabels en leidingen, verhardingen, beplantingen, etc.) moet een watervergunning op basis van de Keur aangevraagd worden bij het hoogheemraadschap van Rijnland. Omdat het waterkeringbelang niet het enige belang is en bouwwerken in sommige gevallen verenigbaar zijn met een veilige waterkering, kan het hoogheemraadschap via een vergunning ontheffing verlenen van dit verbod.

De planlocatie ligt niet binnen de kern- en beschermingszone van de regionale/primaire waterkering.

Oppervlaktewater

Binnen en in de directe omgeving van de planlocatie zijn geen watergangen aanwezig. In de ruimere omgeving liggen de Amerikavaart, de Europavaart en de Sallandvaart (ook wel Meerwijkvaart genoemd) die met elkaar in verbinding staan. Alle watergangen maken deel uit van de hoofdwaterstructuur van Schalkwijk en behoren tot het regionale boezemstelsel van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Deze vaarten zorgen voor de ontwatering en afwatering van het bebouwde gebied van Schalkwijk. Naast een bergende functie heeft het water in de buurt ook een esthetische functie.

De vaarten bieden tevens de mogelijkheid voor het afkoppelen van regenwater uit de aangrenzende wijken. Dit schone regenwater verbetert de waterkwaliteit, wat weer een positief effect heeft op de rijkdom aan planten en dierenleven

Watercompensatie

Een beleidsregel is dat een toename van verharding (wegen, gebouwen, enzovoorts) gecompenseerd moet worden. Bij een aanwijsbare toename van het verhard oppervlak zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezwaar als gevolg van toename verharding te voorkomen. Indien er gebouwd wordt en hierbij meer dan 500 m² onverhard oppervlak omgezet wordt naar verhard oppervlak, dient 15% van de toename verharding als oppervlaktewater te worden aangebracht.

Het uiteindelijk te compenseren oppervlak hangt af van overige maatregelen die de waterhuishouding in een gebied ten goede kunnen komen, zoals het vertraagd afvoeren van

hemelwater. Voorbeelden zijn grasdaken en ont koppeling van de verharding van het gemengde rioelstelsel, waarbij het ont koppelde water in de bodem geïnfiltreerd wordt.

Indien compensatie in het gebied niet gewenst is of niet doelmatig, kan ervoor gekozen worden de Berging Rekening Courant toe te passen. Middels een afkoopbedrag in het Waterfonds, kan elders in Haarlem dan extra waterberging worden gerealiseerd.

In de Boerhaavewijk Noord vindt een omvangrijke herstructurering plaats van gestapelde naar grondgebonden woningen. In onderstaande tabel staat de omvang van de oppervlakten verhard en onverhard in zowel de bestaande situatie als in de nieuwe situatie (zie het plan hoofdstuk 2.2).

Uit de tabel blijkt dat het verhard oppervlak in de Boerhaavewijk Noord na vernieuwing met 5,1 % toe neemt (circa 1.221 m²), waardoor compensatie aan de orde is. De toename van verharding in het plan blijft echter onder de 1.500 m² (volgens de eis van het Hoogheemraadschap moet dan 15% als open water worden gecompenseerd, of anderszins worden opgelost). In overleg met het Hoogheemraadschap zullen afspraken worden gemaakt. Voor het hemelwater vanaf de bergingen zullen grindputten worden aangelegd. Het openbaar gebied wordt met de planontwikkeling niet aangepakt.

	Bestaande situatie	Nieuwe situatie
Oppervlakte verhard	23.746 m ²	24.967 m ²
Oppervlakte onverhard	14.309 m ²	13.088 m ²
<i>Totaal</i>	<i>38.055 m²</i>	<i>38.055 m²</i>

afb.12 Verandering verhard oppervlak

Grondwater

De grondwaterstanden in Haarlem zijn over het algemeen vrij hoog. Om grondwateroverlast te voorkomen, zijn dan ook onder een groot aantal wijken drainagesystemen aangelegd. Deze systemen hebben grote invloed op het functioneren van het lokale grondwatersysteem. Deze manier van water afvoeren kent een aantal voordelen ten opzichte van het traditionele gemengde rioelstelsel.

In het plangebied is deels al drainage aangelegd. In 2008 is door het College het Gemeentelijk Grondwaterplan (GGP) vastgesteld. Conform het GGP is het binnen het plangebied gewenst om onder de openbare weg een grondwatervlucht aan te houden van gemiddeld 80 centimeter onder de kruin van de weg. Het effect van de bouwplannen op het grondwater is niet onderzocht. Er worden geen kelders gerealiseerd.

Hemelwaterafvoer en riolering

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioelstelsels.

De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Het plangebied kent een gemengd rioolstelsel. Hierin wordt zowel het afvalwater als regenwater verzameld en naar de rioolzuivering gevoerd. Enkele malen per jaar treden bij piekbelasting (extreme regenbuien) riooloverstorten in werking. Aangezien dit de waterkwaliteit niet ten goede komt, stimuleert het Hoogheemraadschap van Rijnland het afkoppelen van verharde oppervlakken. Het overgrote deel van het hemelwater dat van verharde oppervlakken afstroomt wordt via het gemengde riolsysteem naar de waterzuivering gevoerd. Ten noordoosten van Schalkwijk bevindt zich de rioolwaterzuivering (RWZI) Schalkwijk, die in beheer is bij het hoogheemraadschap.

De nieuw te bouwen woningen worden aangesloten op de huidige openbare riolering. De huidige openbare riolering wordt niet vervangen. Het hemelwater van de bergingen van de nieuw te bouwen woningen worden door middel van een grind put geïnfiltreerd in de grond.

Het vernieuwingsplan heeft geen nadelige gevolgen voor de rioleringcapaciteit. Met voorliggend plan zal het aantal huishoudens binnen stedelijk gebied met 39 afnemen. De dimensionering van het rioolwaterstelsel voldoet. De maatregelen sluiten aan op het gemeentelijke rioleringsplan en zijn van dermate omvang dat hiervoor geen vergunning van het hoogheemraadschap noodzakelijk is.

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater

Voor de behandeling van hemelwater is op basis van de Keur de zorgplicht van toepassing. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlakte mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen. Door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen van berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand-slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Betekenis voor dit project:

Het aspect water vormt geen belemmering voor het realiseren van de woningen. De woningen worden aangesloten op de bestaande riolering die hiervoor voldoende capaciteit heeft.

De toename van verharding in het plan blijft echter onder de 1.500 m² (volgens de eis van het Hoogheemraadschap moet dan 15% als open water worden gecompenseerd, of anderszins worden opgelost). In overleg met het Hoogheemraadschap zullen afspraken worden gemaakt. Voor het hemelwater vanaf de bergingen zullen grindputten worden aangelegd. Het openbaar gebied wordt met de planontwikkeling niet aangepakt.

Eventuele opmerkingen van het Hoogheemraadschap worden in dit hoofdstuk paragraaf verwerkt.

4.3 Bodemsituatie

In het kader van de onderzoeksplicht dient onder andere de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart gebracht te worden. Onderzocht moet worden wat de huidige bodemkwaliteit is en of deze bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het huidige en toekomstige gebruik. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Daarbij is wettelijk bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers en het milieu. Ook voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning is het dan ook noodzakelijk dat de kwaliteit van de bodem wordt vastgelegd.

In opdracht van Elan Wonen heeft Inventerra Comon Services bv (Inventerra) in maart 2015 een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 verricht op de locatie Boerhavewijk te Haarlem (zie bijlage 2).

Op de drie onderzoekslocaties, elk met een oppervlakte van 6.400 m², zijn flats, garageboxen, openbaar groen en parkeerplaatsen aanwezig. Op basis van de resultaten van het voorafgaande uitgevoerde vooronderzoek is een hypothese opgesteld met betrekking tot een mogelijke verontreinigings situatie in de bodem, namelijk onverdacht voor bodemverontreiniging.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- In de bovengrond tot 0,5 m-mv wordt op de locatie plaatselijk een bijmenging met bodemvreemd materiaal (puin) aangetoond;
- In de onderzochte grondmengmonsters van zowel de puinhoudende bovengrond als de bovengrond zonder bodemvreemde materialen komen lichte verontreinigingen met zware metalen, PAK en/of PCB voor;
- Met uitzondering van MMB4 en MMC3 (waarin lichte verontreinigingen met zware metalen zijn aangetoond) zijn in de mengmonsters van de ondergrond geen verontreinigingen vastgesteld;
- Het grondwater op de onderzoekslocatie (peilbuizen 107 en 202) is licht verontreinigd met barium. In het grondwater uit peilbuis 305 zijn geen verhoogde concentraties vastgesteld.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek dient de hypothese 'onverdachte locatie' (strikt genomen) verworpen te worden, vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten in de grond en in het grondwater. De aangetoonde verhoogde gehalten zijn echter zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen ons inziens niet noodzakelijk worden geacht.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein geschikt voor de huidige en de toekomstige bestemming.

Als op de locatie graafwerkzaamheden gaan plaatsvinden kunnen, afhankelijk van de aangetoonde gehalten in de grond en/of de samenstelling, beperkingen worden gesteld aan het hergebruik elders van de vrijkomende grond. Bij toepassingsmogelijkheden elders of bij afvoer naar een erkend verwerker dient de vrijkomende grond mogelijk nog conform het Besluit Bodemkwaliteit te worden gekeurd.

Het bodemonderzoek heeft over het algemeen een geldigheid van 2 tot 5 jaar.

Betekenis voor dit project:

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein geschikt voor de huidige en de toekomstige bestemming.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

Het Verdrag van Malta (1992), beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Voor de ruimtelijke ordening is het van belang dat de Wamz uitgaat van de koppeling van archeologische waarden aan de ruimtelijke ordening. Voor bestemmingswijzigingen betekent dit dat de verplichting is neergelegd om bij de vaststelling van de wijziging rekening te houden met in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Zonodig dient door de initiatiefnemer, voorafgaand aan bodemingrepen, archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Transect heeft in opdracht van Inventerra een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd naar de planlocatie (bijlage 3. Haarlem, Wamstekerstraat e.o. Gemeente Haarlem (Noord-Holland) Een archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase, Transect, 24 juni 2015). De aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied, waarbij de bestaande galerijflats worden gesloopt en nieuwe appartementen worden gerealiseerd.

Archeologisch bureauonderzoek

Het plangebied ligt in een veengebied dat in de Late Middeleeuwen is ontgonnen en sindsdien als akker of weiland is gebruikt. De top van het veen heeft een lage verwachting voor archeologische resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Middeleeuwse verkavelingspatronen zijn waarschijnlijk bewaard gebleven onder een pakket ophoogzand dat bij de aanleg van de wijk is aangebracht. In het oostelijke deel van het plangebied wordt een strandwal met Oud Duinzand verwacht. Deze heeft een hoge verwachting op archeologische resten uit de periode LaatNeolithicum–Romeinse Tijd en eventueel Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd, als blijkt dat het na ontginning van het veengebied aan het maaiveld heeft gelegen.

Inventariserend veldonderzoek

Uit het veldonderzoek blijkt dat de archeologische verwachting zoals geschetst is in het bureauonderzoek klopt. De top van het veen is grotendeels intact, het duin is kleiner dan vooraf verondersteld en het heeft inderdaad aan het maaiveld gelegen na ontginning van het veen in de Middeleeuwen.

Op basis van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat in een klein deel van het plangebied nog sprake is van een hoge archeologische verwachting op archeologische resten uit de periode LaatNeolithicum – Romeinse Tijd en de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd. Mogelijk aanwezige archeologische waarden worden in beperkte mate door de nieuwbouwplannen bedreigd, hoofdzakelijk door het aanbrengen van heipalen.

Het overige deel van het plangebied heeft een middellage verwachting voor archeologie uit de periode Laat Neolithicum – Nieuwe Tijd.

Over de verwachting van de strandvlakte, die binnen het plangebied op aanzienlijke diepte ligt, kan op basis van dit onderzoek geen uitspraak worden gedaan. Met de gebruikte methode was het niet mogelijk om dit niveau te bereiken. De voorgenomen werkzaamheden (heien) vormen echter een minimale bedreiging voor eventueel aanwezige archeologische resten.

Cultuurhistorie

Gemeenten moeten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening houden met cultuurhistorische waarden. Deze verplichting, die voorkomt uit het rijksbeleid voor modernisering van de monumentenzorg (MoMo), is vanaf 1 januari 2012 vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel van deze verplichting is te bevorderen dat de cultuurhistorische waarden al bij de start van een planontwikkeling een rol spelen en worden meegewogen in de besluitvorming.

De cultuurhistorische waarde van de Boerhaavewijk Noord ligt in de ideeën van de naoorlogse modernistische stedenbouw tot stand gekomen stadsgebied. Het stempel is in de tuinvijk een karakteristiek element. Er is een duidelijke samenhang tussen de bebouwing en de openbare ruimte die hier tussendoor vloeit.

In het vernieuwingsplan zal worden bestaande stempels door nieuwe stempels vervangen.

Betekenis voor dit project

- Het Oude duin heeft een hoge archeologische verwachting. Archeologische waarden worden hier pas beneden 1,6 m –Mv (-1,1 m NAP) verwacht. Dit niveau wordt, in de huidige (beperkte) planvorming, alleen verstoord door het aanbrengen van heipalen. Afhankelijk van het type heipalen en de dichtheid van het palengrid, blijft de versterking van het archeologisch niveau beperkt. Het overige deel van het plangebied heeft een middellage archeologische verwachting.
- Op basis van de onderzoeksresultaten en in relatie tot de voorgenomen werkzaamheden kan het plangebied met betrekking tot archeologie worden vrij gegeven, mits:
 - Ter plaatse van het oude duin geen graafwerkzaamheden worden verricht dieper dan 1,3 m – Mv (-0,8 m NAP);
 - Ter plaatse van het oude duin wordt gekozen voor een grondvervangende heipalen (bv. schroefmortelpalen) in een voldoende ruim grid (bv. > 3x3 m).*
- Ten aanzien van het aspect archeologie en cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling. Overigens blijft de archeologische meldingsplicht conform art. 53 van de Wamz (Wet op de maaiveld heeft gelegen nader te bepalen en om te kijken of er archeologische resten binnen het plangebied aanwezig zijn. Dit onderzoek kan het best door middel van een karterend booronderzoek, methode B2, worden uitgevoerd.

* Wanneer niet aan bovengenoemde voorwaarden kan worden voldaan, dan dient ter plaatse van het duin een inventariserend veldonderzoek, karterende fase, uitgevoerd te worden om de omvang van het duin en met name dat van het deel dat aan het maaiveld heeft gelegen nader te bepalen en om te kijken of er archeologische resten binnen het plangebied aanwezig zijn. Dit onderzoek kan het best door middel van een karterend booronderzoek, methode B2, worden uitgevoerd.

4.5 Natuurtoets

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en de Habitatrichtlijn (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de **Natuurbeschermingswet** van 1968, 1998 en 2005 (de gebiedsbescherming) en de **Flora- en faunawet** (de soortenbescherming).

Gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet)

De volgende gebieden zijn aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

- de Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- de beschermde natuurmonumenten en de staatsnatuurmonumenten;
- de Wetlandgebieden in Nederland. Een andere vorm van gebiedsbescherming komt voort uit aanwijzing van een gebied als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur). De status als NNN is verankerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening van de provincie Noord-Holland. Tevens heeft de provincie het Natuurbeheerplan 2016 vastgesteld. Dit Natuurbeheerplan bepaalt wat de huidige en de gewenste beheerdoelen zijn voor de Natura2000-gebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en agrarische gebieden met natuurwaarden.

Het plangebied vormt géén onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS). De planlocatie niet binnen een straal van een Natura 2000 gebied (zie afb.13).



afb.13 Situering plangebied in relatie tot EHS (groen) en Nationaal landschap (oranje)
(bron: www.synbiosys.alterra.nl/natura2000)

Externe werking

De Natuurbeschermingswet kent een externe werking. Ruimtelijke ingrepen die in deze gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden. Projecten die buiten de begrenzing van een Natura 2000 gebied liggen kunnen dus ook negatieve effecten hebben op de natuurwaarden binnen het gebied en moeten dus ook getoetst worden.

In de verdere nabijheid van het plangebied liggen gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS). Het NNN kent geen externe werking. Van directe aantasting van het NNN is daarom geen sprake.

Voortoets

Het afwegingskader van de Habitatrictlijn staat bekend als de Habitattoets. Deze bestaat uit een Voortoets en eventueel een zogenoemde "passende beoordeling" als uit een Voortoets blijkt dat er mogelijk significante gevolgen zijn.

Op basis van de effectenindicator (Ministerie EZ 2015) kan de realisatie en de aanwezigheid van, in combinatie met (mogelijke) verkeersaantrekkende werking de volgende negatieve effecten veroorzaken op het Natura 2000-gebied:

- oppervlakteverlies;
- versnippering;
- verontreiniging en verdroging;
- verstoring;
- vermesting en verzuring via atmosferische depositie.

De beoogde herontwikkeling van het plangebied vindt buiten de Natura 2000-gebieden plaats. Op voorhand kan daarom worden geconcludeerd dat het plan niet zal leiden tot areaalverlies of versnippering binnen Natura 2000. De waterhuishouding in het gebied blijft onveranderd: het plangebied is reeds deels verhard, en tijdens de planontwikkeling worden maatregelen genomen om veranderingen in de grondwaterstand te voorkomen.

Potentiële negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden als gevolg van de realisering van de nieuwe functies hebben betrekking op de volgende effecten:

- Verstoring (als gevolg van geluid, licht, trillingen en extra recreatiedruk): omdat er sprake is van een situatie waarin bestaande gebouwen worden gesloopt en minder woningen terug worden gebouwd, is er geen negatief effect op het Natura 2000 gebied.
- Vermesting en verzuring (als gevolg van extra stikstofdepositie door extra verkeersbewegingen: De stikstofdepositie heeft geen negatief effect op de huidige omvang en kwaliteit van de habitattypen in Kennemerland-Zuid. Dit effect is zelf enigszins positief omdat de nieuwe woningen energiezuiniger zullen worden gebouwd. Er is geen aanleiding voor het treffen van maatregelen.

De Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

Flora- en faunawet

In de Flora en faunawet zijn bepalingen opgenomen om het verstoren van planten en dieren of het vernietigen van hun standplaats of natuurlijke leefomgeving tegen te gaan. Alsmede de verplichtingen voor het beschermen van planten- en diersoorten die voortkomen uit de Europese Vogel- en Habitatrictlijn. Een belangrijk aspect van deze wet is het voorzorgsbeginsel. Van grondeigenaren en gebruikers mag worden verwacht dat ingrepen en handelingen die negatieve effecten kunnen hebben op planten- of diersoorten, zodanig worden uitgevoerd dat schade tot een minimum beperkt blijft.

Voor de herstructurering van de Boerhaavewijk in Haarlem is een flora en fauna quickscan uitgevoerd (zie bijlage 4: Flora en fauna quickscan Boerhaavewijk te Haarlem, Elzerman Ecologisch Advies, 5 juni 2015). Het projectgebied bestaat uit appartementen-complexen, galerijwoningen en enkele garageboxen. Een deel van de appartementen wordt in 2017/2018 vervangen door nieuwbouw. Twee flats zijn in 2014 gerenoveerd opgeleverd. Uit de flora en fauna quickscan komen een aantal aanbevelingen naar voren in het kader van de Flora- en faunawet.

Vleermuizen

De gebouwen zijn geschikt als zomer-, paar- en winterverblijfplaats voor verschillende soorten vleermuizen. Via de spouwgoten in de appartementencomplexen kunnen vleermuizen de ruimte tussen de binnen- en buitenmuur bereiken (afbeelding 14 en 15). Deze ruimte is voor bepaalde soorten geschikt als verblijfplaats. Aangezien alle vleermuizen in Nederland strikt beschermd zijn wordt aangeraden om hier nader onderzoek naar te verrichten. Wanneer de werkzaamheden een verblijfplaats van vleermuizen dreigen te treffen is ex. art. 75 van de Flora- en faunawet een ontheffing nodig. Het onderzoek naar vleermuizen dient uitgevoerd te worden aan de hand van de richtlijnen uit het Vleermuisprotocol (NGB, VZZ & GaN 2013). Deze schrijft voor dat de functionaliteit van het gebied voor vleermuizen onderzocht moet worden op basis van tenminste vier bezoeken in de periode begin april – begin oktober. Tenminste twee bezoeken zijn daarvan gericht op het voorjaar en twee op het najaar. Tussen opeenvolgende bezoeken dienen tenminste tien dagen te zitten.



Afb. 14 De appartementencomplexen zijn voorzien van spouwgoten



Afb. 15 Wanneer de scheur in deze muur toegang biedt tot de spouwruijme dan vormt het een potentiële verblijfplaats voor vleermuizen

Broedvogels

In het algemeen dient rekening gehouden te worden met broedvogels. In de bomen en struiken kunnen verschillende soorten een nest bouwen. Concrete aanwijzingen hiervoor waren enkele nesten van Eksters in de bomen en een paartje Kauwen dat een neststeen van Gierzwaluwen had gekraakt (afb.16). Alle broedende vogels en hun nesten zijn beschermd ex. art. 10 en 11 van de Flora- en faunawet. Vogelnesten mogen niet verstoord worden tijdens het broedseizoen. Aangeraden wordt om de begroeiing, die onder invloed van de werkzaamheden staan, in de winter daar aan voorafgaand te kappen om nestbouw te voorkomen. Dit dient in overleg met een ecoloog uitgevoerd te worden. Voor het kappen van de aanwezige bomen moet mogelijk een kapvergunning worden aangevraagd. Informeer bij de gemeente Haarlem naar de voorwaarden.



Afb. 16 Kauwen bij een gekraakte Gierzwaluwen neststeen
Zorgplicht

Voor de overige soortgroepen zijn geen beschermde soorten aangetroffen en/of deze worden op basis van de quickscan ook niet verwacht aanwezig te zijn. De soorten, die vermeld staan in Tabel 1 van de Flora- en faunawet, vallen onder een algemene vrijstelling. Bij de uitvoering van de werkzaamheden dient men te allen tijde rekening te houden met de in de Flora- en faunawet opgenomen Algemene Zorgplicht (Art. 2). De Zorgplicht houdt in dat schadelijke effecten aan planten en dieren door menselijk handelen tot een minimum beperkt worden. Deze wettelijke verplichting geldt voor alle flora en fauna in Nederland ongeacht de beschermde status.

Toekomstige inrichting

De herstructurering biedt kansen voor flora en fauna. De wijk kent in de huidige situatie een groene aankleding met bomen en struiken. De toekomstige indeling biedt hier ook mogelijkheden toe. Door in een vroeg stadium bij de wijkontwikkeling rekening te houden met flora en fauna kunnen niet alleen de beschermde soorten, maar ook andere planten en dieren profiteren. Dit is geen verplichting vanuit de Flora- en faunawet, maar wordt geadviseerd om een ecologische meerwaarde te creëren. De reeds aangeplante ligusterhagen bij de Van de Beltstraat en Ledeborstraat kunnen bijvoorbeeld op termijn dekking bieden aan de Huismussen uit de huizenblokken ten noorden van het projectgebied. Dit kan nog versterkt worden door enkele dichte struikgroepen aan te planten. Bovendien biedt dit dekking voor bijvoorbeeld Egels. Het aanbrengen van nestvoorzieningen in de nieuwbouw zal de waarde van het gebied voor broedvogels ook versterken. In de huidige situatie bieden de gebouwen deze kans nog niet. Waar mogelijk zouden de grote bomen zoveel mogelijk behouden moeten worden. Volwassen bomen zijn van meerwaarde vol tal van dieren. Een integrale benadering van het groen en bebouwing in de ontwerpfase zorgt voor een prettige leefomgeving voor mens en dier.

Vervolgonderzoek vleermuizen

De quickscan flora en fauna gaf aanleiding tot het instellen van vervolgonderzoek naar vleermuizen. Het projectgebied is jaarrond onderzocht op het voorkomen van deze beschermde soorten (bijlage 5: Vleermuisonderzoek in de Boerhaavewijk te Haarlem, Elzerman Ecologisch Advies, 18 november 2015).

Op basis van het onderzoek lijken, met uitzondering van de galerijwoningen, bijna alle gebouwen binnen het projectgebied een functie te hebben voor de vleermuizen. Tijdens elke fase in de jaarcyclus van een vleermuis wordt een ander type verblijfplaats gebruikt. In dit geval hadden sommige gebouwen meerdere functies. Het betreft zowel de Gewone Dwergvleermuis als ook de Ruige Dwergvleermuis. Het gebied is zowel in gebruik als kraamkolonie, zomerverblijfplaats, paarverblijf en winterverblijfplaats.

Op kleine schaal vallen verschillende invliegopeningen te onderscheiden. Vermoedelijk wijzen deze plekken op het gebruik van verschillende delen binnen de spouwmuur. Vleermuizen zijn over het algemeen plaatstrouw aan verblijfplaatsen. Het valt echter nooit uit te sluiten dat het gebiedsgebruik in de loop der jaren verandert. Daarom dient bij een gefaseerde ontwikkeling, die zich over een langere periode uitstrekt, altijd een vinger aan de pols gehouden te worden ten aanzien van het gebiedsgebruik door vleermuizen.

Naast de vleermuizen blijkt ook een Gierzwaluw een verblijfplaats in het projectgebied te hebben. In de spouwmuur van gebouw 1B2 aan de Wamstekerstraat is een verblijfplaats van een Gierzwaluw vastgesteld. Het nest en de directe omgeving van deze soort is jaarrond beschermd.

Projectplan

Het flora en fauna onderzoek is uitgevoerd in 2015 en heeft de aanwezigheid van drie beschermde soorten aangetoond. Het betreffen Gewone Dwergvleermuis *Pipistrellus pipistrellus*, Ruige Dwergvleermuis *Pipistrellus nathusii* en Gierzwaluw *Apus apus*. Indien geen maatregelen genomen worden dan zal de ruimtelijke ontwikkeling de vastgestelde soorten treffen. Daarom is voor deze soorten op basis van artikel 75 uit de Flora- en faunawet een ontheffing aangevraagd. Het projectplan dient als onderbouwing van de maatregelen die getroffen worden om de invloed van de werkzaamheden te minimaliseren (bijlage 6: Projectplan herstructurering Boerhaavewijk te Haarlem, Elzerman Ecologisch Advies, 3 maart 2016). Voor dit projectplan is gebruik gemaakt van het format 'Projectplan Ruimtelijke ingrepen' (versie 2013, Rijksdienst voor Ondernemend Nederland). De punten uit dit format, die niet van toepassing zijn op dit project, zijn uit het projectplan weggelaten.

Door het renoveren en slopen van de woningen verdwijnen de verblijfplaatsen van Gewone Dwergvleermuis, Ruige Dwergvleermuis en Gierzwaluw. De renovatie zorgt voor een tijdelijke verstoring, vernietiging of het onbereikbaar maken van een verblijfplaats. De sloop heeft tot gevolg dat verblijfplaatsen van zowel Gewone Dwergvleermuis als Ruige Dwergvleermuis verdwijnen. De enige vaste rust- en verblijfplaats van een Gierzwaluw binnen het projectgebied zal hierdoor ook verdwijnen. De nieuwbouw biedt mogelijkheden om vervangende verblijfplaatsen te creëren. Bij de renovatie is het mogelijk vervangende verblijfplaatsen te integreren in het bestaande gebouw.

Om de gunstige staat van instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen en te versterken worden in het projectplan per projectfase mitigerende en compenserende maatregelen getroffen.

Betekenis voor dit project:

- Ten aanzien van de gebiedsbescherming worden effecten op de instandhoudings-doelen uitgesloten.
- Ten aanzien van het aspect flora en fauna zijn voor tabel 1 soorten op basis van de quickscan flora en fauna geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.
- Naar aanleiding van de quickscan heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar beschermde soorten (gierzwaluw) en mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen. Op basis van het aanvullende onderzoek blijkt dat de geplande renovatie en sloop een directe invloed heeft op de verblijfplaatsen van Gewone Dwergvleermuis, Ruige Dwergvleermuis en Gierzwaluw. Een ontheffing op de Flora- en faunawet is ingediend om beide type ontwikkelingen uit te kunnen voeren. De ontheffingsaanvraag wordt ondersteund door een Projectplan. Om de gunstige staat van instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen en te versterken worden in het projectplan per projectfase mitigerende en compenserende maatregelen getroffen.

De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland heeft het ontheffingsverzoek in eerste instantie afgewezen. Op verzoek van Elan Wonen heeft Elzerman Ecologisch Advies hierop een zienswijze geschreven (zie bijlage 10), waarin de alternatieve verblijfplaatsen, maatregelen voor de Gierzwaluw, relatie lokale populatie vleermuizen in het plangebied en de omgeving, uitvoerbaarheid en slagingskans nog eens nader zijn onderbouwd, alsmede het dringende volkshuisvestelijke en maatschappelijke belang van de voorgestelde woningbouwontwikkeling Geleerdenbuurt Boerhaavewijk. Daarnaast worden nog aanvullende mitigerende maatregelen voorgesteld, bijv. in de fasering van de bouwplannen.

- Overigens is er op grond van de Flora- en faunawet altijd naleving van de algemene zorgplicht vereist. Teneinde de zorgplicht voor (beschermde) soorten na te leven worden bij de bouw van de nieuwe woningen voorafgaande aan de bouwwerkzaamheden de volgende praktische richtlijnen gehanteerd:
 - versturende werkzaamheden zoals het kappen van struiken en bomen vindt buiten het broedseizoen plaats om verstoring van broedvogels te voorkomen;

- aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) worden gefaseerd verwijderd. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijheid een ander leefgebied te benutten.

Bij de realisatie van de nieuwbouw wordt rekening gehouden met de gestelde zorgplicht.

4.6 Groentoets

In het plangebied staat een groot aantal bomen, zowel van Elan Wonen als van de gemeente Haarlem. De geplande activiteiten kunnen een sterk nadelige invloed op de bomen hebben. Conform de Bomenverordening Haarlem (*gemeente Haarlem, 07-03-2008, gew. 23-03-2012*) dient bij een aanvraag omgevingsvergunning voor het kappen van bomen ten behoeve van de uitvoering van een fysiek project een groentoets overgelegd te worden.

De Groentoets is opgesteld door Groenadvies Amsterdam en wil antwoord geven op de volgende vragen:

- Kunnen de aanwezige bomen, in het perspectief van de voorgenomen herinrichting, in hun huidige verschijningsvorm en op deze standplaats, duurzaam behouden blijven?
- Zo nee, voor welke bomen is kappen onontkoombaar?
- Welke mogelijkheden zijn er binnen het plangebied om bomen te herplanten met voldoende bovengrondse en ondergrondse groeiruimte om tot volle wasdom te kunnen komen? (bijlage 7: Groentoets Boerhaavewijk Noord, Groenadvies Amsterdam bv, 13 juli 2016).

Er zijn enkele omstandigheden en randvoorwaarden die invloed hebben op het boombestand ter plaatse. Deze zijn:

- Conform het bestemmingsplan dient het bebouwingspercentage toe te nemen en moet de totale parkeerbehoefte binnen het plangebied opgevangen te worden. In overeenstemming met dit uitgangspunt heeft gemeente Haarlem in haar reactie op de eerste stedenbouwkundige visie haar voorkeur uitgesproken voor de ontwerpvariant met 117 woningen.
- Het definitief ontwerp is in oktober 2015 door Elan Wonen vastgesteld. Er is geen mogelijkheid meer om te schuiven met bouwvolumes of verhardingen. De aannemer is reeds geselecteerd, onder andere op basis van het ontwerp van de woningen.
- Met het oog op de duur van het ontwikkelingsproces dienen bomen op grond van Elan Wonen met een actuele toekomstverwachting van minder dan 5 jaar gekapt te worden. De functieervulling van deze bomen na afronding van de herinrichting is immers slechts van zeer beperkte duur. Niet ongebruikelijk bij herinrichtingsprojecten is, om te kiezen voor het kappen van de bomen met een levensduur korter dan 10 jaar. Elan Wonen kiest er echter voor het schoksgewijze verlies aan bomen niet groter te laten zijn dan noodzakelijk.
- Na oplevering van de woningen dient een boombestand gerealiseerd te zijn dat duurzaam in stand gehouden kan worden. Dit betekent dat bomen waarvan verwacht kan worden dat deze ernstige schade oplopen door de sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden, beter op voorhand gekapt kunnen worden. Te denken valt bijvoorbeeld aan bomen die bij noodzakelijke graafwerkzaamheden ernstige wortelschade oplopen en daardoor instabiel worden. Ook drastische snoei van de kroon ten behoeve van hijswerkzaamheden kan een ter plaatse niet duurzaam te handhaven boom opleveren.
- Het kan verleidelijk zijn een boom te handhaven die dicht op de nieuwbouw staat, maar kort na oplevering van een woning schade of ernstige overlast oplevert; bijvoorbeeld door takken die tegen de gevel aan groeien. Indien deze schade of overlast niet middels snoei met behoud van een aanvaardbare kroonvorm opgelost kan worden, dient de boom op voorhand gekapt te worden.

Als gevolg van bovenstaande randvoorwaarden dienen in totaal 83 bomen gekapt te worden:

- 30 bomen vallen binnen het grondvlak van de nieuwbouwwoningen;
- Bij de overige 53 bomen heeft een afweging van belangen plaatsgevonden, op basis van de bovenstaande randvoorwaarden (zie bijlage 7 Groentoets).

4.7 Geluidhinder

Ten aanzien van de geluidhinder is de Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. De Wet geluidhinder kent drie geluidsbronnen: wegverkeer, spoorweg- en industrielawaai.

Wegverkeerslawaai

Op de Schipholweg (N205) is ter hoogte van de planlocatie een snelheid van ten hoogste 100 km per uur toegestaan. De weg heeft op grond van de Wgh een geluidszone (onderzoekzone) van 250 m. De planlocatie ligt buiten deze zone.

Op de Boerhaavelaan (N232) is ter hoogte van de planlocatie een snelheid van ten hoogste 50 km per uur toegestaan. De weg heeft op grond van de Wgh een geluidszone (onderzoekzone) van 200 m. De planlocatie ligt deels binnen deze zone.

De overige wegen zijn 30 km/uur wegen.

Een geluidszone is vastgesteld in artikel 74 van de Wgh. Binnen deze zone is het verplicht een akoestisch onderzoek uit te voeren bij het vaststellen of wijzigen van een bestemmingsplan voor geluidsgevoelige bestemmingen.

Een woning is op grond van de Wgh een geluidsgevoelig gebouw. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting op de naar de Boerhaaveweg gekeerde zijden van de gevels van de gebouwen (voor zover gelegen op een afstand van 200 m vanaf de as van de weg) is in beginsel dan ook noodzakelijk. De geluidsbelasting op de gevels van de woningen wordt in de bestaande situatie aanvaardbaar geacht. Er is geen sprake van een nieuwe geluidsgevoelige bestemming. Dit in overweging nemende wordt het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevel(s) van de woningen niet noodzakelijk geacht.

Het voldoen van de situatie wordt op de volgende wijze ondersteund:

- Voor woningen (en andere geluidgevoelige bestemmingen) geldt een voorkeursgrenswaarde van 48dB. Deze mag niet worden overschreden. Op basis van de provinciale kaart Geluidbelasting valt de geluidsbelasting ter hoogte van de planlocatie binnen de normen;
- De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting binnen de woningen is maximaal 33dB. (Ver)bouwplannen moeten aan deze norm voldoen.

Spoorweglawaai

Er is geen sprake van nieuwbouw in de nabijheid van spoorwegen. Een onderzoek in het kader van de Wet Geluid is dan ook niet noodzakelijk.

Industrielawaai

Het plangebied is niet in een geluidszone van een industrieterrein gelegen. Een onderzoek in het kader van de Wet Geluid is dan ook niet noodzakelijk.

Betekenis voor dit project:

Het gaat hier dus niet om het realiseren van een nieuw geluidsgevoelig object. Het aspect geluid vormt geen belemmering ten aanzien van de uitvoerbaarheid van onderhavig plan en is dan ook niet nader onderzocht.

4.8 Verkeer en parkeren

In het renovatieplan blijft verkeerskundig de bestaande situatie behouden. Voor de renovatie zullen er namelijk geen wijzigingen plaats vinden in het bestaande verkeersnet.

Parkeren in de Boerhaavewijk Noord

De gemeente Haarlem wil de verkeers- en parkeeroverlast als gevolg van een tekort aan parkeerplaatsen in een bepaald gebied op voorhand voorkomen. Hiertoe heeft zij in 2013 de 'Parkeervisie' vastgesteld. Met de Parkeervisie zet de gemeente in 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 deze 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. Het parkeerbeleid is alleen van toepassing op nieuwe ontwikkelingen. Al bestaande situaties zijn hiervan uitgezonderd.

Het parkeren in de Boerhaavewijk Noord vindt plaats in parkeervakken langs de straat of in parkeerkoffers. In 2013 heeft Telwerk B.V. in opdracht van Elan Wonen parkeeronderzoeken verricht op de Van de Beltstraat e.o. in Haarlem. Doel van dit onderzoek was inzicht krijgen in het gebruik van de huidige parkeerplaatsen (bijlage 8: Rapportage parkeeronderzoeken Van De Beltstraat e.o., Telwerk B.V., september 2013).

Op basis van het onderzoek blijkt dat er in de wijk een capaciteit is van 1.066 plaatsen. Met een (waargenomen) bezettingsgraad in de nacht van ca. 85% is er een overcapaciteit van ca. 77 plaatsen in de Boerhaavewijk Noord in 2013.

Door de afname van 156 woningen naar 117 woningen is een nieuwe parkeertelling niet nodig. Op basis van de vergelijking tussen de situatie voor de vernieuwing en de situatie na het vernieuwingsplan is er sprake van een positieve parkeerbalans.

Parkeerbalans Boerhaavewijk Noord (conform stedenbouwkundige visie)

Aantal woningen bestaande situatie

Fase 1a: 40 sociaal
Fase 1b: 52 sociaal
Fase 2a: 40 sociaal
Fase 2b: 104 sociaal
Fase 3a: 40 sociaal
Totaal 276 sociaal

Aantal woningen nieuwe situatie

Fase 1a: 30 sociaal 10 vrije sector
Fase 1b: 29 sociaal 10 vrije sector let op, verdeling nog niet definitief
Fase 2a: 30 sociaal 10 vrije sector
Fase 2b: 58 sociaal 20 vrije sector let op, verdeling nog niet definitief
Fase 3a: 30 sociaal 10 vrije sector
Totaal 177 sociaal – 60 vrije sector

Parkeernorm voor sociaal (goedkoop): 1,2 (incl. 0,3 bezoekers parkeren)
Parkeernorm voor vrije sector (midden): 1,4 (incl. 0,3 bezoekers parkeren)

Parkeerplaatsen huidige situatie (toe te rekenen aan bouwplan)

Sociaal $276 \times 1,2 = 331,2$ parkeerplaatsen

Parkeerplaatsen nieuwe situatie

Sociaal 177 x 1,2 = 212,4

Vrije sector 60 x 1,4 = 84

Totaal 296,4 parkeerplaatsen

Te vervallen parkeerplaatsen van huidige naar nieuwe situatie

Fase 1a: 8 parkeerplaatsen

Fase 2a: 8 parkeerplaatsen

Totaal: 16 parkeerplaatsen

Totaal aan parkeerplaatsen op eigen terrein

331,2 – 296,4 – 16 = 18,8 parkeerplaatsen over

Te realiseren aantal parkeerplaatsen op eigen terrein: 0

4.9 Bedrijven en milieuzonering

In de omgeving van het projectgebied zijn over het algemeen uitsluitend woningen aanwezig. Woningen zijn geen milieuhinderlijke functie. Omdat het hier gaat om renovatie van een bestaand bouwwerk speelt het aspect milieuhinder hier geen rol.

Betekenis voor dit project:

De planontwikkeling maakt geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk, het wonen is een bestaande bestemming. In het kader van de omgevingsvergunning is het dan ook niet noodzakelijk om de geluidssituatie nader te onderzoeken.

4.10 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochtterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

De wet- en regelgeving noemt "gevoelige bestemmingen" (zoals scholen en kinderdagverblijven) en maakt onderscheid tussen projecten die "in betekende mate" (IBM) en "niet in betekende mate" (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Tevens is voorzien in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Met de projecten "niet in betekende mate" van de Wet luchtkwaliteit is in de NSL rekening gehouden. In de NSL is het begrip "niet in betekende mate" gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijn stof en stikstofdioxide.

Voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM is de 3% grens omgezet in getalsmatige grenzen. Een van de categorieën is woningbouw tot 1500 woningen netto met 1 ontsluitingsweg. Voor deze categorie kan toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit achterwege worden gelaten.

De planontwikkeling maakt geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk, het wonen is een bestaande bestemming.

De ontwikkeling van de planlocatie valt binnen de categorie "niet in betekende mate". Een onderzoek in het kader van de Wet luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

4.11 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de veiligheid van mensen in een plangebied in relatie tot de opslag, het gebruik, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen in of nabij het plangebied, voor zover die activiteiten risico's voor de bevolking kunnen geven.

Volgens de risicokaart Noord-Holland zijn verder in de directe omgeving geen risicovolle objecten waar te nemen. Het meest nabijgelegen obstakel betreft een buisleiding van de Gasunie aan de oostzijde van de planlocatie, deze ligt op ruim 250 m van de rand van de planlocatie. De buisleiding vormt geen belemmering voor de herontwikkeling van de Boerhaavewijk Noord.

Er vindt in of nabij het gebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats.

Betekenis voor dit project:

De planlocatie ligt niet in het invloedsgebied/toetsingszone van een EV relevante risicobron. Een nader onderzoek naar externe veiligheid is dan ook niet noodzakelijk. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

4.12 Beperkingengebied Schiphol

Het rijksbeleid ten aanzien van Schiphol is geformuleerd in de Wet tot wijziging van de Wet Luchtvaart (verder Wijzigingswet genoemd). De Wijzigingswet vormt de wettelijke grondslag voor het regime voor de luchthaven Schiphol. Deze wet is grondslag voor twee uitvoeringsbesluiten: het Luchthaven-verkeerbesluit en het Luchthavenindelingbesluit (LIB). Het LIB omvat de ruimtelijke consequenties van de Wijzigingswet. In het LIB wordt een beperkingengebied genoemd waarin beperkingen worden gesteld ten aanzien van het gebruik en de bestemming van de grond voor zover deze noodzakelijk zijn met het oog op veiligheid en geluidsbelasting. Tevens zijn er hoogtebeperkingen en regels met beperkingen ten aanzien van grondgebruik of bestemmingen met een vogelaantrekkende werking. Het LIB is op 15 oktober 2016 opnieuw vastgesteld.

De planlocatie valt buiten het beperkingengebied van Schiphol voor bebouwing (zone 4 van bijlage 3 van het LIB).

De planlocatie valt binnen het hoogtebeperkingengebied van Schiphol. Het hoogtebeperkingengebied, waar Boerhaave Noord binnen ligt, staat een maximale hoogte van nieuwe gebouwen toe van maximaal 45 meter. Deze hoogtematen worden gerelateerd aan de referentiehoogte van de luchthaven: -4 meter ten opzichte van N.A.P. Daarnaast gelden, eveneens voor het gehele plangebied, beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik.

Voor de omgevingsvergunning heeft de hoogtebeperking gezien de beoogde bouwhoogten van maximaal ca. 15 m (bestaand gebouw) geen gevolgen en is er, gelet op de huidige situatie, ook geen sprake van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik.

Betekenis voor dit project:

Het beperkingengebied vormt geen belemmering voor het afgeven van de omgevingsvergunning.

4.13 Kabels en Leidingen

In een bestemmingsplan/omgevingsvergunning dienen planologisch relevante leidingen te worden weergegeven die beperkingen kunnen opleggen aan het gebruik in de omgeving.

Betekenis voor dit project:

In en rondom de planlocatie zijn bestaande kabels en leidingen in kaart gebracht. Het huidige plan wordt aangesloten op de bestaande kabels en leidingen. Er zijn geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.14 Duurzaamheid

Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

Het gebruik van de ladder moet nodeloze uitbreiding van het stedelijk gebied voorkomen en leegstand tegengaan.

De voorgenomen plan sluit als volgt aan bij de uitgangspunten van de 'ladder voor duurzame verstedelijking':

Uitgangssituatie:

- De woningen voldoen kwalitatief niet meer aan de behoeften van deze tijd.
- Vóór de renovatieplannen van Elan Wonen was er geen sprake van leegstand. De woningen voldoen aan een actuele behoefte, onder andere door de lage huur.
- Meer dan 70% van de bewoners stemt in met de plannen.

Trede 1: Aantonen regionale behoefte:

- De gemeente Haarlem is onderdeel van de regio Zuid-Kennemerland/IJmond. In het Regionale Actieprogramma Wonen Zuid-Kennemerland/IJmond is, op basis van een behoeftenonderzoek, afgesproken dat IJmond en Zuid-Kennemerland in 2010 – 2020 in totaal 7.800 woningen aan de voorraad zullen toevoegen, waarvan 4.700 woningen in Zuid-Kennemerland. De woningbouwopgave bestaat uit het verschil tussen nieuw te bouwen woningen (13.623) en te slopen woningen (5.835). Uit deze getallen blijkt een substantiële herstructureringsopgave in dit gebied.
De netto woningbehoefte voor Haarlem is op basis van het RAP 2.875 voor de periode 2011 t/m 2015 en 3.216 voor de periode 2016 t/m 2020. De planvoorraad van de gemeente komt globaal overeen met deze behoefte (*bron: RAP Zuid-Kennemerland/IJmond*).
- De afspraak in het RAP ligt rond de 1.450 woningen per jaar. Sinds 2010 zijn gemiddeld jaarlijks circa 1.000 nieuwbouwwoningen opgeleverd waardoor de productie achterblijft bij de afspraak. Ook de woningbehoefte is hoger dan de productie. Hierdoor loopt de druk op de woningmarkt op. Door het lage aantal verleende bouwvergunningen in 2013 en 2014 (i.t.t. 2012) zal ook de komende twee jaar de productie op een laag niveau liggen. De voorraad harde plannen op de korte termijn (3-5 jaar) is beperkt (*bron: Woningbouwmonitor 2015*). *De vernieuwing van de Boerhaavewijk Noord past binnen de kwantitatieve vraag naar woningen in de regio.*

- Het plan maakt onderdeel uit van de substantiële herstructureringsopgave in het RAP-gebied. In het plan worden minder woningen herbouwd dan er worden gesloopt. In het plan zullen betaalbare huur- en betaalbare koopwoningen worden gerealiseerd. 50% hiervan worden als nulreden woningen gerealiseerd. Het plan sluit daarmee aan bij de kwalitatieve behoefte uit het RAP en de vraag vanuit de Woningbouwmonitor 2015.

Trede 2: Opvang binnen stedelijk gebied

- Het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is, ligt binnen het stedelijk gebied van Haarlem. Het is een herstructureringslocatie. Met de voorgenomen renovatie en sloop/nieuwbouw wordt optimaal gebruik gemaakt van het gebied en wordt geen extra beslag gelegd op gronden in het landelijk gebied. Door het optimaal inrichten van het plangebied wordt voldaan aan het uitgangspunt om eerst bestaande stedelijke locaties te benutten voor stedelijke ontwikkeling.

Trede 3: Opvang buiten stedelijk gebied

- Stap 3 van de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling is niet aan de orde, aangezien er geen sprake is van uitbreiding met stedelijke voorzieningen buiten het bestaand stedelijk gebied.

Geconcludeerd wordt dat in onderhavige situatie sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling

Duurzaam bouwen

Duurzaamheid speelt een belangrijke rol bij de vernieuwing van de wijk. Hierbij wordt aandacht besteed aan verschillende aspecten van duurzaamheid:

- Sociale duurzaamheid; er worden een grotere differentiatie in woningtypes gerealiseerd;
- De woningen worden volgens het bouwbesluit gerealiseerd inclusief de geldende EPC norm van 0,4. De woningen worden voorzien van zonnepanelen. Op het gebied van duurzaamheid en energie heeft de renovatie een zeer goede impuls op het gebouw. Zo gaan onder meer de woningen van een energielabel F/G naar een energielabel A/B. Voor de bewoners betekent dit een verbetering van het wooncomfort en een verlaging van de stookkosten;
- Bij nieuwbouw een GPR aanhouden van minimaal 7,5. In de bestaande voorraad niet de GPR-methodiek als eindbeeld aanhouden, maar alle thema's die in GPR zitten en niet energiegerelateerd zijn, op een andere wijze proberen te realiseren;
- Er is veel aandacht besteed voor het behoud van bestaande bomen, zowel in het openbaar gebied als in de binnentuinen. Onder ander door de herplant op een alternatieve locatie worden alle gekapte bomen met vergunningsplicht 1 op 1 gecompenseerd met nieuwe bomen;
- Er wordt extra aandacht besteed aan natuurinclusief bouwen zowel ten aanzien van de bomen als de bebouwing (zie ook Groentoets Boerhaavewijk Noord, 13 juli 2016);
- Door de toename aan verhard oppervlak in de wijk zal een bijdrage geleverd worden aan de realisatie van extra wateropvang in andere delen van de Boerhaavewijk;
- Het bouwplan stimuleert het gebruik van de fiets doordat elk bouwblok over één of meerdere toegangen naar de bergingen beschikt.

Bezonnning

Er is een bezonningsstudie opgesteld voor de bebouwing in de Boerhaavewijk Noord (zie bijlage 9. Bezonningsstudie Boerhaavewijk, 117 woningen, INBO architecten, 15-02-2017). Het doel van deze studie is het inzichtelijk maken van de gewijzigde schaduwval ten gevolge van veranderingen in de bebouwing. De bezonningsstudie bestaat uit afbeeldingen waarbij de schaduw veroorzaakt door de bebouwing in de Boerhaavewijk Noord geprojecteerd wordt op de

omgeving, zowel binnen als buiten de planlocatie. Groenvoorzieningen, schuttingen en andere objecten zijn niet in de bezonningsstudie weergegeven.

In de bouwfysica worden de dagen 21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december als maatgevend beschouwd voor de bezonning in de verschillende seizoenen, waarbij 21 maart en 21 september nagenoeg gelijkwaardig zijn.

Voor de volgende data en tijdstippen zijn in de bezonningsstudie afbeeldingen gemaakt;

21 juni om 6:00, 8:00, 10:00, 12:00, 14:00, 16:00, 18:00, 20:00 en 22:00 uur

21 maart/ 21 september om 8:00, 10:00, 12:00, 14:00, 16:00, 18:00 en 20:00 uur

21 december om 10:00, 12:00, 14:00, 16:00 en 18:00 uur.

Op basis van de bezonningsstudie is de schaduwwerking op de gevels van de hoofdbebouwing als volgt beoordeeld:

- De schaduwwerking van de appartementencomplexen aan de Van de Beltstraat (1 t/m 79 oneven), de Ledeboerstraat (1 t/m 79 oneven) en de Roordastraat 1 t/m 79 oneven blijft in de nieuwe situatie dezelfde als de huidige situatie;
- De voorgestelde nieuwbouw is over het algemeen lager dan de bestaande bebouwing. De voorgestelde nieuwbouw werpt zijn schaduw dus minder ver dan de huidige bebouwing;
- Voor de maand december is er als gevolg van de aanwezigheid van het flatgebouw aan de Ekemastraat voor een groot deel van de dag sprake van schaduw over het zuidelijke deel van Boerhaavewijk Noord, zij het dat ook in de bestaande c.q. oorspronkelijke situatie grote delen van de omgeving in de schaduw liggen;
- Binnen het plangebied zelf hebben de nieuwe grondgebonden woningen hun eigen schaduwwerking aan de voor- of achterzijde, deze heeft geen invloed op aangrenzende bouwblokken.

4.15 Conclusie toets van de omgevingsaspecten

De oppervlakte van het project blijft onder de 100 hectare en er zullen minder dan 2000 woningen worden gerealiseerd. Het project blijft hiermee onder de drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordeling), maar een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' is wel verplicht. De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Gelet op de onderzoeksresultaten in dit hoofdstuk blijkt dat er geen belemmeringen zijn in het kader van milieuhinder, archeologie, bodem, water, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie, ecologie en duurzaamheid om medewerking te verlenen aan het vernieuwingsplan voor de Boerhaavewijk Noord.

Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven voorgenomen ontwikkeling, zijn uitgesloten. Er zijn geen significante effecten voor de instandhoudingsdoelstellingen van het nabij gelegen Natura2000-gebied.

Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

5. AFWEGING MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE HAALBAARHEID

De gemeente zal de omgevingsvergunning pas willen geven als de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid goed geregeld is. Tussen gemeente Haarlem en Elan Wonen is een anterieure overeenkomst gesloten. Dit om te voorkomen dat plannen in procedure worden genomen die niet uitgevoerd gaan worden. Omdat in dit geval de risico's bij de opdrachtgever liggen, verwachten wij op dit gebied geen belemmeringen.

5.1 Maatschappelijke haalbaarheid

Nut en noodzaak

Opgave vanuit de gebiedsvisie betreft fysieke ingrepen in bebouwing en openbare ruimte – renovatie, nieuwbouw en herinrichting – om zo de woonomgeving te verbeteren en beter aan te laten sluiten op het hart van de wijk. Het hierbij behorende programma is gericht op het brengen van diversiteit in de woningbouw door menging van sociale en vrijesector woningbouw, grondgebonden en gestapelde.

Van de nieuw te bouwen 117 woningen worden er 78 in de sociale huursector gerealiseerd en 39 in het middeldure koopsegment. De nieuw te bouwen eengezinswoningen in de sociale huursector zorgen voor vernieuwing van het sociale woningbestand. De toevoeging van middeldure koopwoningen is in overeenstemming met de woonvisie en voorziet in een behoefte in Schalkwijk en draagt bij aan een vitaler stadsdeel. Er ontstaat door de voorgestelde toevoegingen een kwaliteitsverbetering.

De keuze voor nieuwbouw in de vorm van grondgebonden woningen ter vervanging van de bestaande appartementen brengt wel consequenties met zich mee. De ruimtelijke configuratie en het ruimtebeslag van grondgebonden woningen heeft onder andere gevolgen voor het aantal woningen en groen en bomen in het gebied.

Aantal woningen

Het aantal sociale huurwoningen in Boerhaavewijk-Noord wordt verlaagd met 78 woningen. Dit gebeurt om meer diversiteit in woningaanbod te realiseren. Dit is positief voor de vitaliteit van de wijk.

De huurders zijn al verhuisd naar een passende woning in Boerhaavewijk of elders in de stad. De woningen worden nu onder de leegstandswet verhuurd.

De daling van het aantal sociale huurwoningen wordt opgevangen binnen andere projecten:

Nieuwbouw sociale huurwoningen op nieuwe locaties:

- Delftplein, Delftwijk 160 woningen (oplevering medio 2017)
- Land in Zicht, Indische wijk 19 woningen (opgeleverd december 2016)
- Belcanto, Boerhaavewijk 50 woningen (geplande oplevering 2019)

Uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen bij vervangende nieuwbouw:

- Hannie Schaftstraat, Slachthuisbuurt 40 woningen (geplande oplevering 2018)
- Hamelinkstraat, Slachthuisbuurt 28 woningen (geplande oplevering 2020/2012)

Daarnaast heeft Elan Wonen in de begroting de ambitie opgenomen om binnen vijf jaar 100 extra sociale huurwoningen te realiseren op nog te verkrijgen locaties. Hierbij is er vanuit de 'ongedeelde stad' gedachte een voorkeur voor Haarlem-West.

Groen en bomen

Ten behoeve van het vernieuwingsplan heeft een Groentoets plaatsgevonden. Als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling dienen in totaal 83 bomen gekapt te worden:

- 30 bomen vallen binnen het grondvlak van de nieuwbouwwoningen;
- Bij de overige 53 bomen heeft een afweging van belangen plaatsgevonden (zie bijlage 7 Groentoets).

Het karakter van het groen in het gebied verandert van onduidelijk gedefinieerd groen zonder duidelijke functie naar groen met een duidelijke betekenis voor de woningen en de wijk. Hiertoe zal een deel van het groen van Elan wonen privégroen worden. De bestaande groenstrook achter de gerenoveerde portiekflats, met daar doorheen lopend een bestaand wandelpad, een belangrijke stedenbouwkundige waarde in de opzet van de wijk, blijft behouden en wordt openbaar groen. Deze strook wordt daarmee ook echt openbaar bruikbaar, toegankelijk en sociaal veilig doordat er zich voorkanten en entrees van woningen op richten. Dit sluit naadloos aan op de ambitie van de Gebiedsvisie Boerhaavewijk om de gebruikswaarde van het groen te verbeteren.

Proces

De omliggende buurtbewoners zijn al meerdere malen betrokken bij het project, door middel van informatiebrieven en een informatieavond zijn de plannen van Elan wonen toegelicht. Er is onder andere toegelicht hoe wij om gaan met de bestaande huurders en in welke fasering met welke ingreep Elan wonen te werk zal gaan. Na de informatieavond van de, van de Beltstraat heeft Elan wonen de bewoners schriftelijk de vraag gesteld om akkoord te gaan met de plannen. Meer van 70% heeft aangegeven akkoord te gaan met de voorgenomen vernieuwing.

Participatie met omwonenden van de locatie heeft ook plaatsgevonden door het betrekken van de Wijkraad Boerhaavewijk. De wijkraad kan instemmen met de bouwplannen die Elan Wonen heeft voor dit deel van de Boerhaavewijk Noord (*'mooi plan wat goed in de wijk past'*).

Vanuit Elan Wonen is er met de bewoners een projectcommissie geformeerd die in het beginstadium met het planinitiatief hebben meegekeken. Vanuit het feit dat de meeste huurders niet op deze locatie terugkeren en al dan niet reeds zijn verhuisd, hebben de commissieleden zich in de loop der tijd grotendeels teruggetrokken. Vanuit participatie-oogpunt zijn de bewoners en omwonenden betrokken geweest en zal Elan Wonen de bewoners blijven informeren en betrekken.

De ontwerp stedenbouwkundige visie Boerhaavewijk Noord heeft van 6 oktober tot en met 16 november ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Procedure

Voorliggend document inclusief verbeelding is een ruimtelijke onderbouwing voor de uitgebreide afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3.

De WABO schrijft voor dat de ontwerp omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing gedurende (projectafwijkingsbesluit) gedurende 6 weken ter inzage wordt gelegd, afdeling 3:4 Awb. Tijdens deze ter inzage termijn kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen.

Na de termijn van zienswijzen worden deze toegevoegd aan onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

Het planvoornemen betreft de sloop van 156 portieketage woningen en de nieuwbouw van 117 eengezinswoningen. Gelet op het feit dat dit een afname van woningen is en een wijziging is van portieketage woningen naar eengezinswoningen, verwachten wij dat dit geen nadelige effecten op de omgeving heeft. Hierdoor mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan.

5.2 Economische en financiële haalbaarheid

Op 1 juli 2008 is Wet ruimtelijke ordening inwerking getreden. In deze wet is de Grondexploitatiewet opgenomen. Doelstelling van de wet is een goede regeling voor het kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Een van de belangrijkste items in de wet is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Een gemeente moet de kosten verhalen en mag er niet meer van afzien. Het verhalen van kosten kan op basis van de publiekrechtelijke als de privaatrechtelijke weg. De privaatrechtelijke weg heeft de voorkeur.

Het voorliggende plan is een initiatief van Elan Wonen. Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Voor de gemeente Haarlem zelf zijn er vooraf geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan. Er is geen sprake van op de initiatiefnemer te verhalen kosten. Wel kan met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst worden gesloten, zoals bedoeld in artikel 6.4a Wro. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Haarlem komt, maar voor rekening van de initiatiefnemer.

Ten behoeve van de planontwikkeling vindt er een grondoverdracht tussen Elan Wonen en de gemeente Haarlem plaats. De afspraken tussen gemeente en Elan Wonen zijn in december 2016 in een anterieure overeenkomst vastgelegd.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

6. CONCLUSIE VAN DE AFWEGINGEN

Door middel van de ruimtelijke onderbouwing zijn de ruimtelijke, beleidsmatige, milieukundige en haalbaarheidsaspecten van de voorgenomen renovatie, sloop- en nieuwbouw van de woningen binnen het vernieuwingsplan Boerhaavewijk Noord beoordeeld.

Het oppakken van de vernieuwing in de Boerhaavewijk Noord vóór 2018 is opgenomen in het Lokaal Akkoord Haarlem (de prestatieafspraken 2013-2016) tussen de gemeente Haarlem en de drie corporaties Ymere, Elan Wonen en Pré Wonen.

De ruimtelijke opbouw sluit aan op de bestaande stedenbouwkundige structuur en biedt een passende invulling van de locatie. De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van een versterking van de aanwezige stempel. Dit sluit aan op het DNA van het gebied en ondersteunt de modernistische ruimtelijke structuur van de woonbuurten in Schalkwijk.

De ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing kan door de voorgenomen sloop en nieuwbouw worden versterkt. De begane grond laag wordt transparanter en vriendelijker (geschikt voor wonen). De achterzijde van het gebouw wordt beter ingericht en heeft een functie als verblijfsruimte in plaats van groene restruimte.

Het bouwplan voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitseisen zoals gesteld in de nota Ruimtelijke Kwaliteit.

De renovatie zal ook voor de omgeving geen grote belemmeringen opleveren.

De ontwikkeling is in overeenstemming met het ruimtelijke beleid van Rijk, provincie Noord-Holland en gemeente Haarlem voor de planlocatie. De plannen sluiten daarbij ook geheel aan bij de eisen die de gemeente Haarlem heeft gesteld aan het uitwerkingsgebied 1 in het bestemmingsplan Schalkwijk en de gebiedsvisie Boerhaavewijk Noord.

Na onderzoek zijn er uit oogpunt van milieu geen belemmeringen gebleken ten aanzien van deze ontwikkeling.

Door de realisering van het plan worden geen andere belangen onevenredig geschaad. Er is breed draagvlak voor de ontwikkeling onder de huidige bewoners en de directe omgeving. De woningen zullen voor een brede doelgroep geschikt zijn.

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. Het bouwen van de appartementen betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een goede invulling van het plangebied.

Het nemen van een afwijkingsbesluit, als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3, van het vigerende bestemmingsplan in combinatie met het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwplan is daarom aanvaardbaar.

Uit de ruimtelijke onderbouwing volgt dat het voorgenomen project voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening.