

Fietszfabriek

bestemmingsplan "Fietszfabriek" (vastgesteld)

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 INLEIDING	7
1.1 Bestemmingsplan	9
1.2 Begrenzing van het plangebied	9
1.3 Aanleiding tot herziening van het bestemmingsplan	10
1.4 Doel van het bestemmingsplan	10
1.5 Geldende planologische regelingen	10
1.6 Bestemmingsplanprocedure	11
1.7 Leeswijzer plantoelichting	12
Hoofdstuk 2 ONTWIKKELING	13
2.1 Bestaande situatie	13
2.2 Beschrijving ontwikkeling	16
Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER	21
3.1 Rijksbeleid	21
3.2 Provinciaal beleid	23
3.3 Regionaal beleid	28
3.4 Gemeentelijk beleid	29
Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	41
4.1 Milieuzonering	41
4.2 Bodem	42
4.3 Geluid	44
4.4 Luchtkwaliteit	46
4.5 Externe veiligheid	48
4.6 Verkeer en parkeren	48
4.7 Waterparagraaf	50
4.8 Cultuurhistorie	56
4.9 Archeologie	59
4.10 Groenparagraaf	62
4.11 Natuurwaarden	65
4.12 Vliegverkeer	67
4.13 Kabels, leidingen straalpaden en andere belemmeringen	68
4.14 Niet-gesprongen explosieven	68
4.15 Mer-beoordeling	69
Hoofdstuk 5 JURIDISCHE ASPECTEN	71
5.1 Inleiding	71
5.2 Juridische planopzet	71
Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID	77
6.1 Economische uitvoerbaarheid	77
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	77
6.3 Handhaving	79

bestemmingsplan "Fietszfabriek" (vastgesteld)

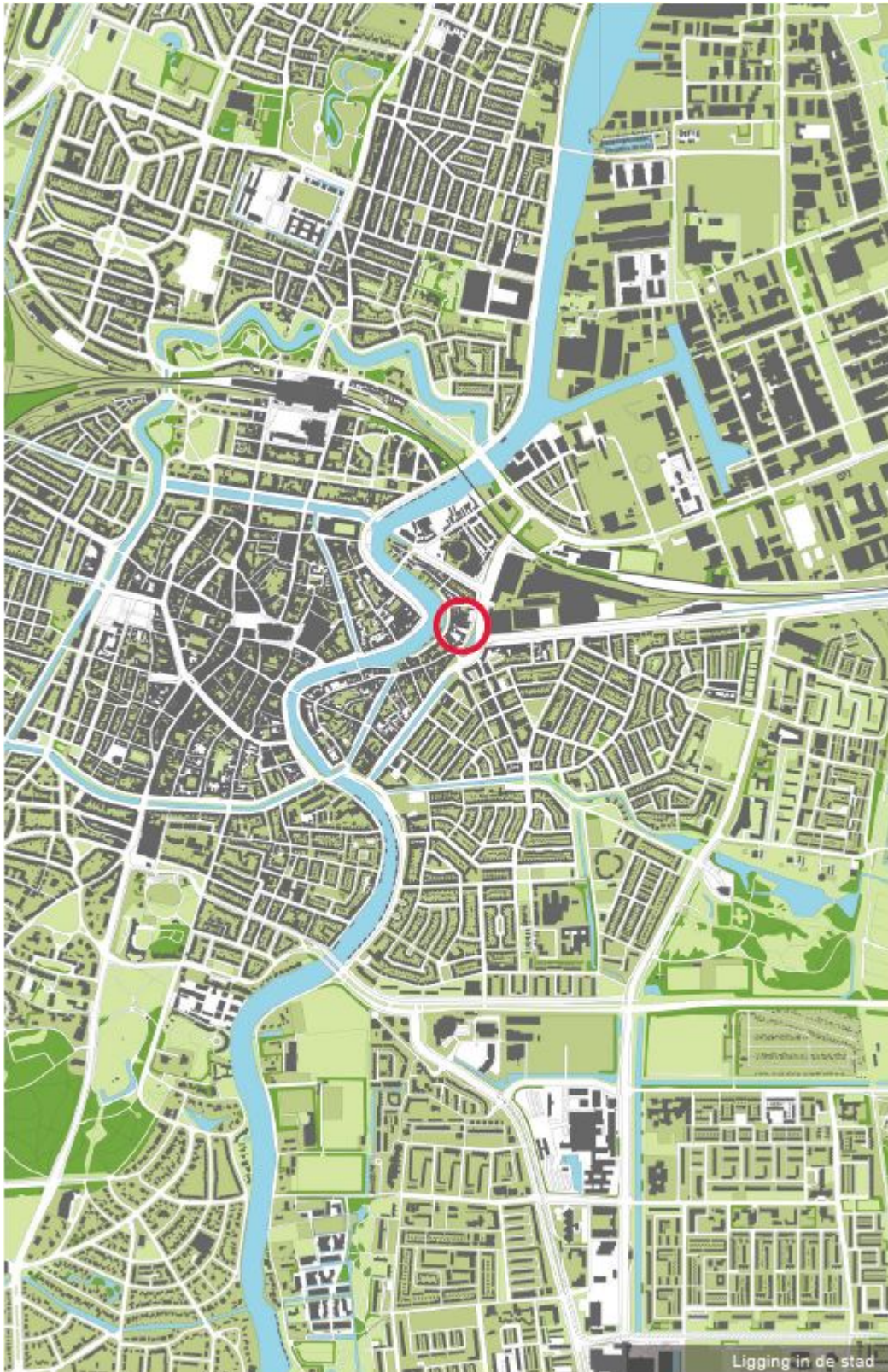
Toelichting

bestemmingsplan "Fietsznfabriek" (vastgesteld)

Hoofdstuk 1 INLEIDING

Tussen de Houtmarkt, Oostvest en Dijkstraat ligt het gebouwencomplex "de Fietsznfabriek". Kenmerkend is de prominente ligging van dit gemeentelijk eigendom; aan de rand van de binnenstad, langs het Spaarne en direct in zicht van de stadsentree.

De opgave is het ontwikkelen en herstellen van het bouwblok tussen Houtmarkt en Oostvest door middel van nieuwbouw en restauratie. De herontwikkeling biedt plek aan een gemengd binnenstedelijk woon- en werkmilieu. Op basis van het bestemmingsplan 'Papentorenvest' is ontwikkeling van het gebied mogelijk. In inrichting, programmering en bebouwing is met het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Fietsznfabriek (SPVE, Haarlem, juni 2017) aansluiting gezocht bij de kwaliteiten en potenties van de omgeving. Met het voorliggend bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden in overeenstemming gebracht met het SPVE en actueel ruimtelijk beleid. Met het bestemmingsplan is bovendien een extra vertaalslag gemaakt naar een gewenste stedenbouwkundige invulling voor het gebied door het binnenterrein aan te wijzen voor de realisatie van woningen in de vorm van een hof. Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt een actueel kader gegeven voor de verkoop en ontwikkeling van de Fietsznfabriek.



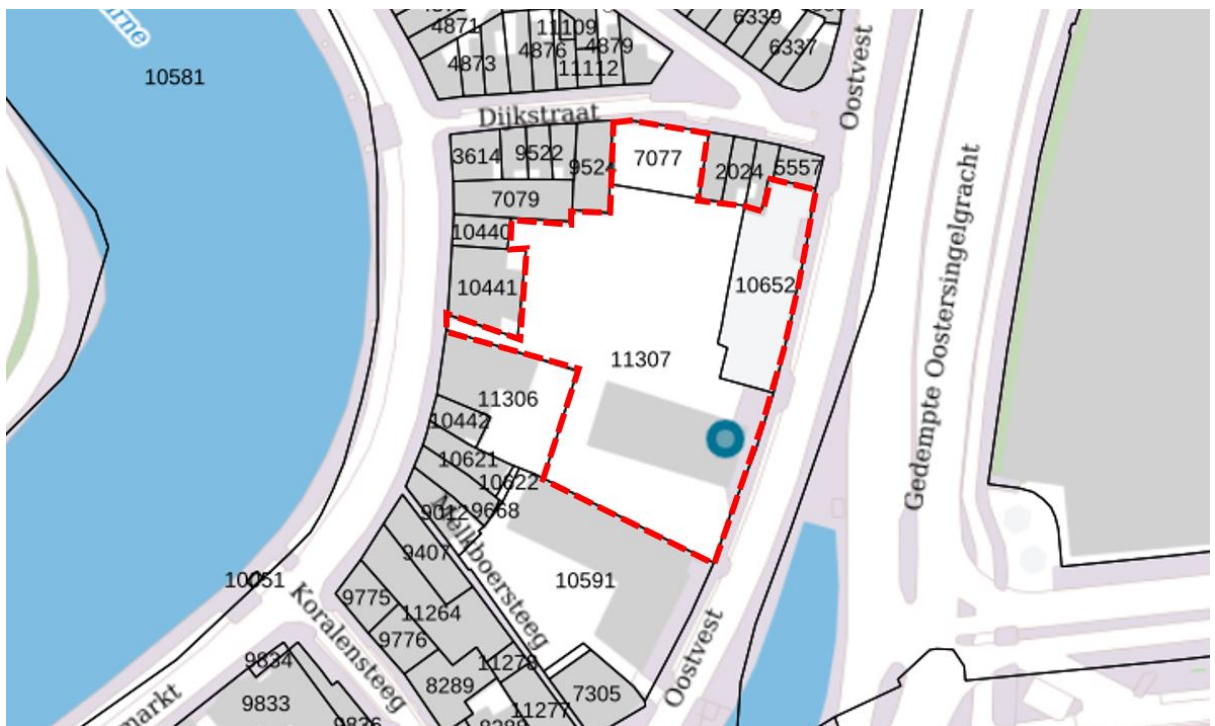
Afbeelding 1.1: Ligging van het bestemmingsplangebied, plangebied indicatief met rood kader aangegeven

1.1 Bestemmingsplan

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

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt aan de oostzijde van de straat de Houtmarkt. Deze ligt aan de oostzijde van het Binnen Spaarne. Aan de noordzijde wordt het begrensd door de Dijkstraat en aan de oostzijde door de Oostvest. Aan de zuidzijde vormt het gebouw Oostvest 60 de grens. Het perceel Houtmarkt 7 (in de verbeelding heeft het perceel het nummer 11306) behoorde oorspronkelijk tot het plangebied. Voor het perceel was echter geen planologische wijziging voorzien en is vooruitlopend op de ontwikkeling van het gebied separaat verkocht. Het perceel is daarom uit het plangebied gehaald.



Afbeelding 1.2: Bestemmingsplangebied

1.3 Aanleiding tot herziening van het bestemmingsplan

Voor het gebouwencomplex 'de Fietszfabriek' is een herontwikkeling voorzien. Voor deze herontwikkeling is een SPvE vastgesteld door de gemeenteraad. Dit SPvE is bijgevoegd als Bijlage 1 bij deze toelichting. Het SPvE is vertaald in voorliggend bestemmingsplan waarbij actuele beleidsuitgangspunten zijn meegenomen. Het bestemmingsplan is het kader waarbinnen de herontwikkeling door een ontwikkelaar kan worden gerealiseerd. De ontwikkelaar wordt gekozen via een selectieprocedure, waarbij naast het grondbod ook de kwalitatieve uitwerking van het woningbouwprogramma in de puntentelling meeweegt.

1.4 Doel van het bestemmingsplan

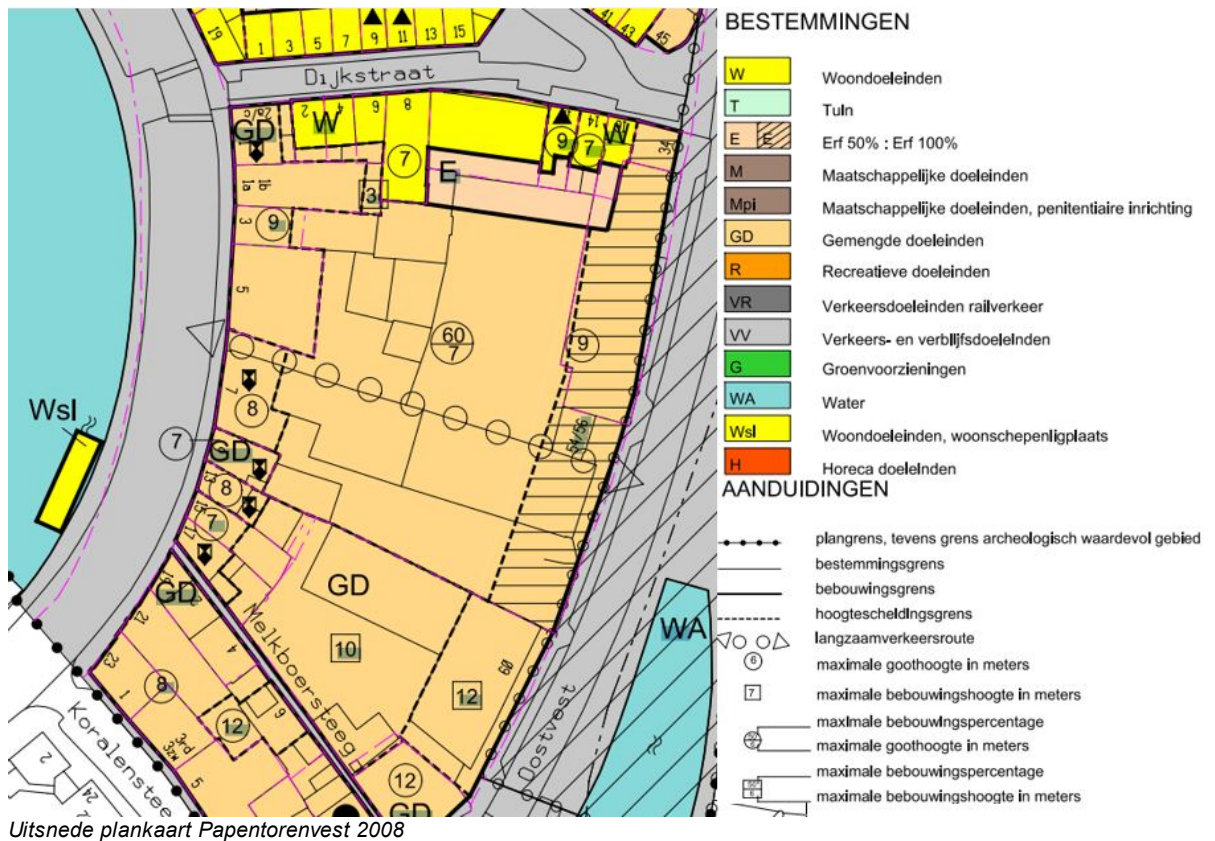
Het doel van voorliggend bestemmingsplan is om het SPvE zoals genoemd in 1.3 planologisch-juridisch mogelijk te maken en actueel planologisch beleid op te nemen. In het SPvE zat echter ook het perceel Houtmarkt 7. Dit perceel wordt individueel verkocht aan een derde partij en wordt daarom buiten de begrenzing van dit bestemmingsplan gelaten.

1.5 Geldende planologische regelingen

Binnen het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

Nummer	Naam van het plan	Vastgesteld
NL.IMRO.0392000010 9bp005-	Papentorenvest	17-4-2008
NL.IMRO.0392.BP012 0004-va01	Facetbestemmingsplan Archeologie	2-6-2009
NL.IMRO.0392.BP012 0001-va01	Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018	17-5-2018
NL.IMRO.0392.BP012 0003-va01	Reparatieplan B Haarlem 2019	21-11-2019
NL.IMRO.0392.BP012 0005-va01	Reparatieplan C Haarlem 2020	22-4-2021

Tabel: geldende bestemmingsplannen op het moment van opstellen voorliggend bestemmingsplan



Bij het van kracht worden van het bestemmingsplan Fietszfabriek verliezen de in voorgaande tabel genoemde plannen hun rechtskracht voor zover het het deel van het plangebied van bestemmingsplan Fietszfabriek betreft. De regels die met het vaststellen van de verschillende herzieningen van kracht waren zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

1.6 Bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan Fietszfabriek doorloopt de wettelijke procedure. Het concept ontwerpbestemmingsplan is op basis van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan de verschillende (semi)overheden en belangenorganisaties. Ook is in het kader van participatie overleg gevoerd met de betrokken wijkraad in het plangebied. De gemaakte opmerkingen van de wijkraad en de reacties op basis van het wettelijke vooroverleg, zijn betrokken bij het opstellen van het bestemmingsplan Fietszfabriek.

Het college van burgemeester en wethouders heeft het ontwerpbestemmingsplan vrijgegeven voor tervisielegging volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 3 november 2021 gepubliceerd, waarna het ontwerpbestemmingsplan samen met het ontwerpbesluit voor hogere waarden op basis van de Wet geluidhinder gedurende zes weken ter inzage is gelegd. In die tijd kon iedereen mondeling, digitaal dan wel schriftelijk zienswijzen indienen bij de gemeenteraad.

Na verwerking van de zienswijzen en ambtelijke aanpassingen besluit de

gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Een vastgesteld bestemmingsplan ligt zes weken ter inzage. Tijdens deze beroepstermijn kunnen belanghebbenden die een zienswijze bij de gemeenteraad naar voren brachten of aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen door de gemeenteraad aangebrachte wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. De Raad van State behandelt eventuele beroepen en nadat de Raad van State daarop heeft beslist wordt het bestemmingsplan geheel, gedeeltelijk of niet onherroepelijk.

1.7 Leeswijzer plantoelichting

Hoofdstuk 2 gaat in op de bestaande ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied. De ontstaansgeschiedenis van het gebied verklaart namelijk voor een belangrijk deel de huidige verschijningsvorm.

Hoofdstuk 3 behandelt het voor het plangebied relevante beleid.

Hoofdstuk 4 bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten en de resultaten van de verschillende onderzoeken. Het gaat hierbij om alle zaken die kunnen leiden tot ruimtelijke beperkingen. Het uitvoeren van onderzoeken en het maken van analyses van het plangebied is nodig overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Bro.

Hoofdstuk 5 beschrijft de visie op het plangebied en gaat in op de ontwikkelingen die gedurende het opstellen van het bestemmingsplan in het plangebied spelen.

Hoofdstuk 6 gaat in op de juridische aspecten van het bestemmingsplan. Er wordt een toelichting gegeven op de planregels, de zoneringslijst, de verbeelding, de waarderingskaart en de regeling voor bebouwing.

Hoofdstuk 7 beschrijft de financieel-economische uitvoerbaarheid en licht de uitkomsten van het gevoerde overleg toe.

De toelichting wordt tenslotte afgesloten met diverse bijlagen.

Hoofdstuk 2 ONTWIKKELING

2.1 Bestaande situatie

Tussen de Houtmarkt, Oostvest en Dijkstraat ligt de locatie "de Fietszfabriek". De locatie ligt aan de oostzijde van het Spaarne in de noordoosthoek van de middeleeuwse stadskern en bestaat grotendeels uit het terrein van de voormalige bierbrouwerij Het Scheepje die vanaf 1610 (met de bouw van Houtmarkt 7) tot 1913 actief was op deze locatie en historisch gezien kan worden als de belangrijkste brouwerij van Haarlem. Kenmerkend is de prominente ligging van dit gemeentelijk eigendom; tussen de Oostvest, die onderdeel is van de rand van de binnenstad en direct in zicht ligt van de stadsentree en Het Spaarne. De locatie ligt volledig binnen het in 1990 door het rijk aangewezen beschermde stadsgezicht van de binnenstad van Haarlem.

2.1.1 Ruimtelijk-historische ontwikkeling

In de dertiende eeuw was aan de oostzijde van het Spaarne de nodige nijverheid gevestigd in het open veld. Deze bedrijvigheid zou zich later uitbreiden tot de belangrijkste economieën van Haarlem, zoals de bierbrouwerijen aan het Spaarne en de textielnijverheid en scheepsbouw aan de Scheepmakersdijk.

Dit deel van de stad werd na 1426 bij de stad getrokken door de aanleg van een dubbele muur met muurtorens, stadspoorten en een brede gracht. Twee bruggen verbonden ter hoogte van het plangebied de locatie met de oude stad: de Catharijnebrug in het noorden (tussen de Zanderstoren en de Goude Vrouwetoren, de latere molen de Adriaan) en de St. Nicolaasbrug tussen Houtmarkt en Koudehorn.

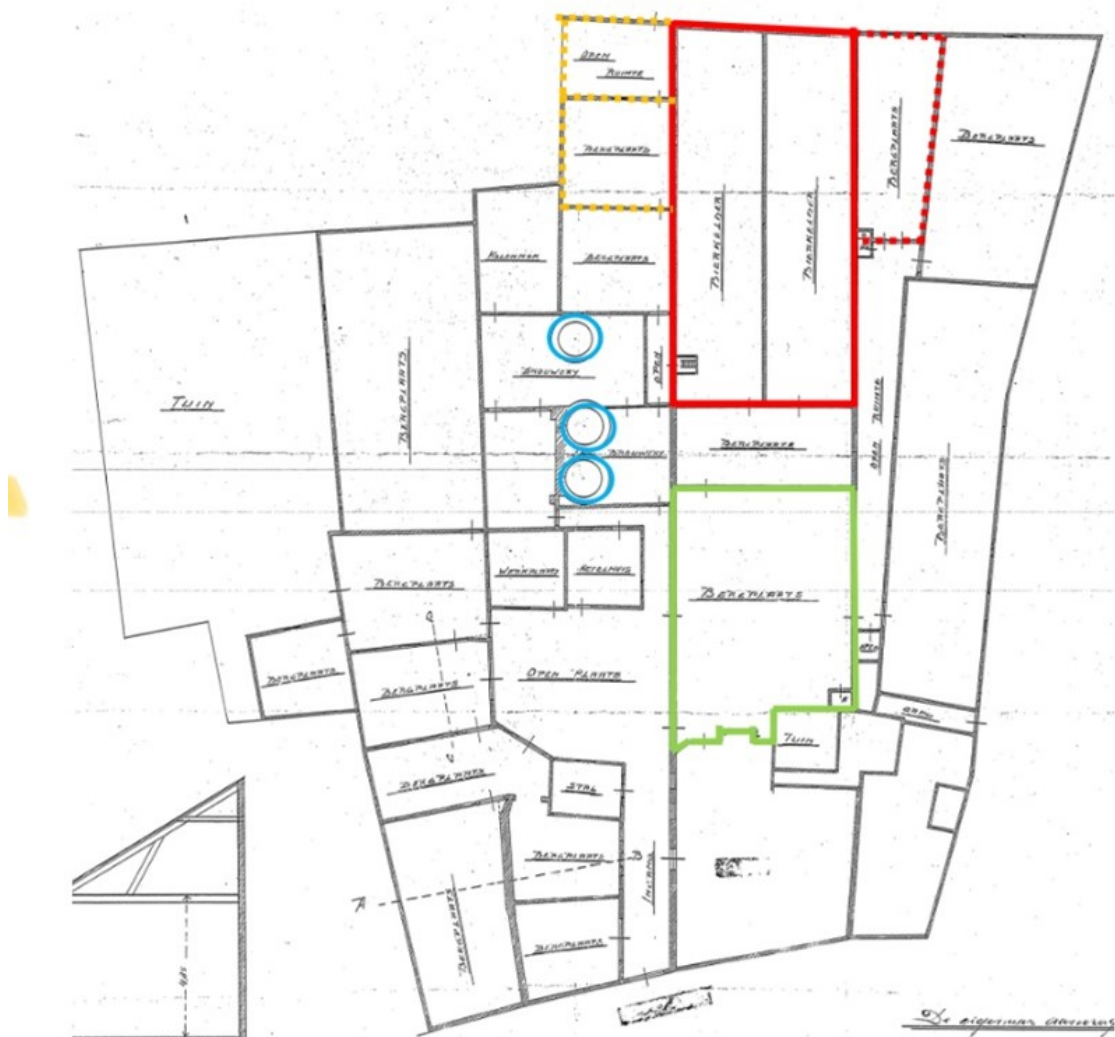
De structuur in de noordoosthoek van de middeleeuwse stad is grotendeels bepaald door de rivier, de dijk en de stadsmuur. Haaks daarop stonden de straten en steegjes, o.a. de huidige Melkboersteeg en de dichtgezette steeg direct ten zuiden van Houtmarkt 9. De huizen werden gebouwd met de noklijn haaks op de rooilijn.

Vanaf het Spaarne tot aan de nog altijd bestaande Amsterdamse poort (vroeger Spaarnwouderpoort genaamd) stonden er om de ca. 80 meter zware muurtorens. De huidige Oostvest is pal achter de thans verdwenen stadsmuur gelegen. De Amsterdamse poort werd gerealiseerd omstreeks 1355 en uitgebreid aan het eind van de 15de eeuw. De 'stadsbuitengracht' kende oorspronkelijk alleen een brug bij de Amsterdamse Poort. Dit was lange tijd de enige entree naar de stad in dit gebied. Pas toen in 1957 de route van de Oudeweg werd omgebogen naar de nieuwe verkeersbrug over het Spaarne naar de Prinsenbrug, kwam er een drastisch einde aan de betekenis van de Amsterdamse Poort als oostelijke toegang tot de stad.

2.1.2 Brouwerij Het Scheepje

In de 17de eeuw waren de aaneengeschakelde percelen in het plangebied vermoedelijk al allemaal onderdeel van de brouwerij Het Scheepje. Deze brouwerij werd omstreeks 1610 opgericht door voormalige schipper en de latere burgemeester van Haarlem Dirck Dirckszn. In het bouwhistorisch onderzoek naar de Oostvest 54-56 (MAB, 2018 Bijlage 2) wordt een indruk van het terrein van de voormalige brouwerij en de aanwezige bebouwing in de 17de eeuw gegeven, op basis van o.a. de kaart van Romein de Hooghe. Belangrijkste elementen die genoemd worden zijn dat het blok tussen de Houtmarkt en Oostvest vrijwel geheel gevuld was met panden. Aan de straten zijn de percelen langgerekt en met een oriëntatie die haaks op de straat is gesitueerd. Aan de Houtmarkt (huidige nummer 7) is het dubbelpand uit 1610, gebouwd in opdracht van Dirck Dirckszn aanwezig. Tegen de omwalling aan lagen drie aaneengeschakelde grote pakhuizen met tuitgevels en zadeldaken, die haaks op de Oostvest waren gesitueerd. Ook was een moutmolen ten behoeve van de brouwerij op het terrein aanwezig.

Afbeelding: een indruk van de aanwezige bebouwing in die periode wordt weergegeven op de kaart uit 1688 van Romeyn de Hooghe



Afbeelding: op een plattegrond uit 1916 van het terrein is de destijds bestaande toestand weergegeven, die grotendeels overeenkomt met de 19de eeuwse situatie. De blauwe cirkels geven de brouwketels weer. De groene omlijning betref de drielaagse bergplaats. De rode omlijning geeft de locatie aan waar vermoedelijk drie pakhuizen hebben gestaan, waarvan twee een zogenaamde bierkelder vormden. Ten noorden sloten een open ruimte en een laag bouwdeel aan op de pakhuizen (gele omlijning).

Op de navolgende foto uit 1917 is de bebouwing van de brouwerij aan de Houtmarkt te zien. Links van de Houtmarkt 7 is de poort naar het binnenterrein van de brouwerij te zien. De pakhuizen aan de linkerzijde van deze poort werden rond 1917 vervangen door pakhuis ten behoeve van de kaashandel, naar ontwerp van J.Ph. Peper, Houtmarkt 5.



Afbeelding: foto uit 1917 van de bebouwing van de brouwerij aan de Houtmarkt

Vanaf het derde kwart van de 19^e eeuw vindt een ingrijpende structuurwijziging plaats in het gebied. De stadsmuur rond Haarlem is vanaf 1866 gesloopt en in rond 1970 is de Oostvest gedempt. In 1913 wordt de brouwerij verkocht en worden de gebouwen in gebruik genomen ten behoeve van een kaashandel. In de loop van de daaropvolgende jaren wordt de bestaande bebouwing in fasen vrijwel geheel gesloopt en wordt op de fundering van de 17de eeuwse voorlopers in twee fasen (1928 en 1935) het nog aanwezige kaaspakhuis gebouwd (Oostvest 54-56). Doordat de nieuwe bouwdelen tussen de bestaande bebouwing kwam te staan sloten de afmetingen van de nieuwbouw veelal aan op die van de voormalige bierbrouwerij. De nieuwbouw op nummer 54-56 zou tot 1954 in gebruik zijn als pakhuis. Dit zorgde voor een sober uiterlijk van het gebouw, zonder een indeling. In 1954 werd het pand ingericht als drukkerij voor de firma Vernhout en Van Sluyters.

2.1.3 Huidige situatie

Met uitzondering van het rijksmonument Houtmarkt 7 aan het Spaarne en het voormalige kaaspakhuis is de bebouwing verdwenen. Aan de oostzijde is de lege ruimte die het dempen van de stadsbuitengracht heeft opgeleverd zeer dominant. Deze hoofdinfrastructuur is onduidelijk geworden. De verschillen in schaal van de bebouwing versterken dat onbestemde beeld. Eén van de belangrijkste monumenten van Haarlem, de Amsterdamse Poort, is daardoor vervreemd van zijn context.

2.2 Beschrijving ontwikkeling

De Fietszfabriek leent zich uitstekend voor de realisatie van een duurzaam en kwalitatieve woon- en werkmilieu. Als eigenaar van het terrein kan de gemeente sturen op een hoog ambitieniveau op het gebied van een groene en duurzame inrichting. De locatie is in dat verband ook aangewezen als pilotlocatie voor natuurinclusief bouwen. Ook kan via de selectieprocedure worden aangestuurd op een zo hoog mogelijk haalbare duurzaamheidscore. De Fietszfabriek is ook een locatie waar bijzondere eisen gelden voor de nieuwbouw. Er moet rekening worden gehouden met de omringende vaak monumentale panden en het beschermde stadsgezicht.

Het huidige bestemmingsplan 'Papentorenvest' uit 2008 maakt al de bouw van een gemengd woon- en werkmilieu mogelijk. Dit bestemmingsplan is echter verouderd. Daarom is eerst in 2017 het SPVE voor de ontwikkeling vastgesteld waarin voor inrichting, programmering en bebouwing aansluiting wordt gezocht bij de kwaliteiten en potenties van de omgeving. De gevelwanden aan de Oostvest en de Dijkstraat worden op basis van het SPVE afgemaakt, aansluitend in de schaal en richting van de bestaande bebouwing.

Uit historische analyse blijkt dat er ten zuiden van de Houtmarkt 5 een steeg heeft bestaan. Om de fijnmazige structuur van de buurten langs het Spaarne te benadrukken willen we een steeg terugbrengen tussen de Houtmarkt en de Oostvest en een hofje aan deze steeg introduceren. Belangrijke bruikbare historische elementen voor de Fietszfabriek zijn:

- De fijnmazige structuur van de buurten langs het Spaarne (het oorspronkelijk ommuurde stadsgedeelte, en de zone tussen de Harmenjansweg en het Spaarne);
- De dominante oriëntatie op het Spaarne;
- De aanwezigheid van meerdere stegen met kleinschalige bebouwing;
- De voormalige (en mogelijk toekomstige) ligging aan een gracht; de Oostvest met bebouwing van een wat grotere hoogte en pandbreedte, de maximale pandbreedte is 12 meter;
- Bestaande bedrijfsbebouwing aan de Oostvest, haaks op het Spaarne heeft een grotere maat en beslaat een deel van het binnen gebied tussen de Oostvest en het Spaarne;
- Nokrichting is hoofdzakelijk haaks op de rooilijn;
- Behoud en herbestemmen van het voormalig kaaspakhuis/ drukkerij.

Het beoogde programma bestaat uit ongeveer 60 woningen die conform de woonvisie en de doelgroepenverordening gerealiseerd moeten worden in de verhouding 30-40-30 voor wat betreft de categorieën sociaal, middelduur en duur. Daarnaast bestaat langs de Oostvest de mogelijkheid van een niet-woonprogramma in de plint. Hierbij kan worden gedacht aan dienstverlening, kantoren of een atelier. Het zijn functies die zich goed lenen bij een woonmilieu en geen milieuhinder veroorzaken. Aan de ontwikkelaar wordt niet een verplichting opgelegd om werken te realiseren, maar deze optie blijft voor toekomstige bewoners open.

In het 'Stedenbouwkundig programma van eisen 'Fietszfabriek 2017' staan de

voorwaarden voor de ontwikkeling genoemd. Deze zijn in dit bestemmingsplan vertaald. De stedenbouwkundige uitgangspunten volgens SPVE zijn:

Voormalige Drukkerij

- Renovatie en herbestemming voormalig kaaspakhuis/drukkerij
- Uitvoeren van een bouwhistorische verkenning (nb. is in 2018 uitgevoerd).
- Handhaven van robuuste uitstraling en ongedeelde karakter van het gebouw
- Bebouwing ten zuiden van drukkerij voegt zich naar drukkerijgebouw (Maximum goothoogte 10 meter aan straat)

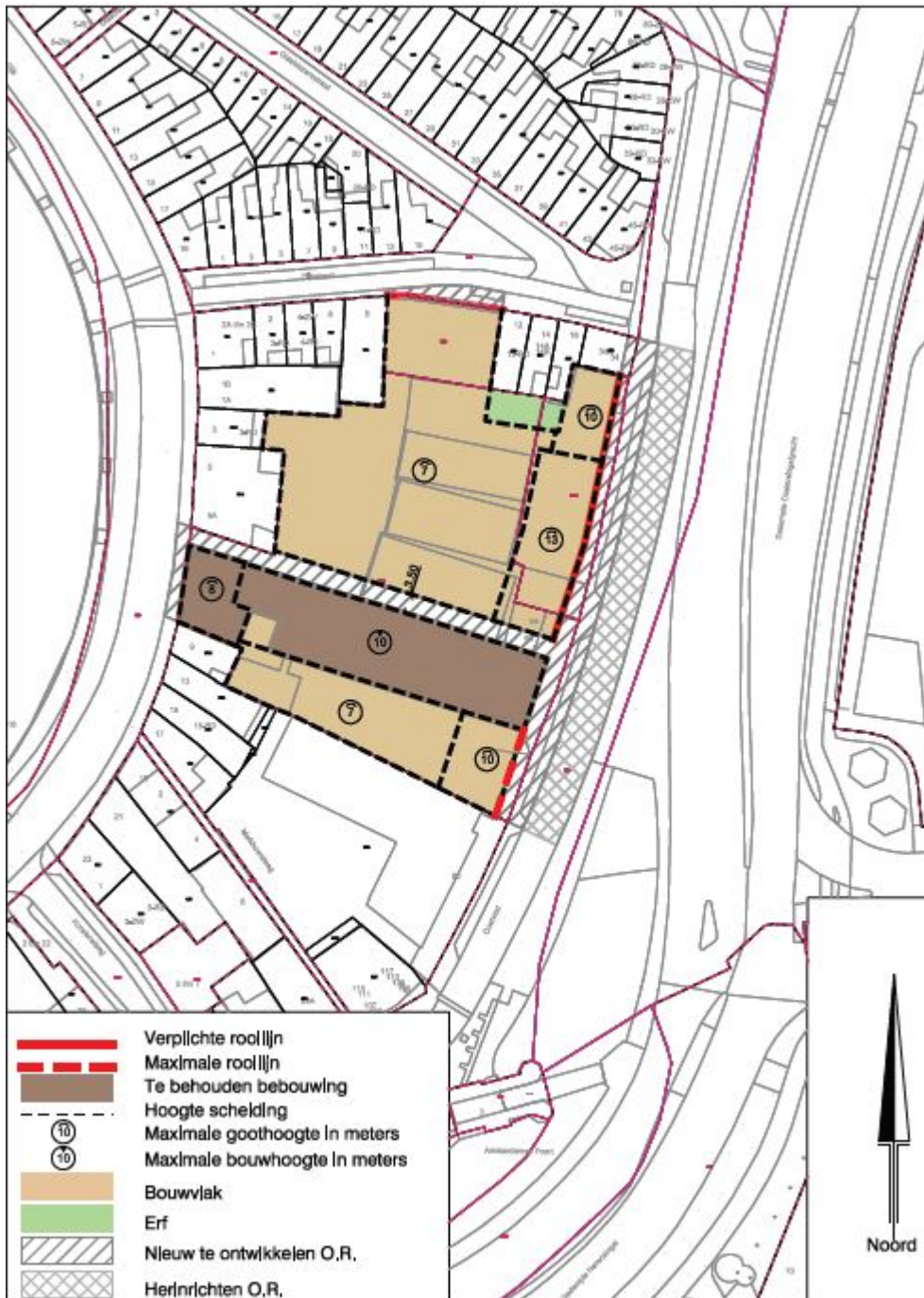
Zijde Oostvest

- Invulling van onbebouwde ruimte door aanhelen rooilijn conform tekening
- Maximum goothoogte 10 en 13 meter (zie tekening) zodat nieuwe invulling aansluit bij maat en diversiteit van de Gedempte Oostersingel.
- Minimum bouwhoogte begane grond is 4 meter.
- Maximale pandbreedte is 12 meter. Geparcelleerde structuur benadrukken.
- Nokrichting is hoofdzakelijk haaks op de rooilijn
- Gemengde invulling plint is wenselijk maar wonen is toegestaan
- Toegang parkeervoorziening aan de Oostvest, op plek waar de verstoring minimaal is. Inrit parkeren; middels een poort; geen hellingbaan op straat
- Anticiperen dat deze bebouwing op termijn aan een gracht komt te liggen
- Voorkanten en ontsluiting naar de straat

Zijde Dijkstraat

- Bebouwen van onbebouwde perceel aan de straat met woningen
- Bebouwing in zelfde rooilijn als aanliggende panden

bestemmingsplan "Fietszfabriek" (vastgesteld)



Na de vaststelling van het SPVE zijn er aanvullende voorwaarden door de raad geformuleerd, die eveneens in het bestemmingsplan en de selectieprocedure worden meegenomen.

Uit bouwhistorische en -constructieve verkenning volgt dat de voormalige drukkerij zich goed leent voor herbestemming naar wonen. De drukkerij wordt bij voorkeur ontwikkeld voor sociale woningbouw vanwege de mogelijkheid om naast het pand op maaiveld te parkeren.

Uit een volumestudie volgt dat 17 sociale woningen in de drukkerij mogelijk zijn. Gelet op de woningverdeling biedt het plan Fietszfabriek dan ruimte voor ongeveer 60 woningen.

Het parkeren in het plan moet ondergronds worden opgelost. Hierdoor ontstaat er de mogelijkheid om hofwoningen te realiseren met een groene semi-openbare ruimte, aansluitend aan de steeg die de Houtmarkt met de Oostvest verbindt. De ondergrondse parkeervoorziening wordt dwingend voorgeschreven.

Naast de drukkerij is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een bouwvolume toe te voegen. Deze wijzigingsbevoegdheid mag worden gebruikt als de ontwikkelaar de parkeerbehoefte voor het gehele plan weet op te lossen, inclusief de parkeerplaatsen op maaiveld. Daarnaast moet aan enkele stedenbouwkundige randvoorwaarden worden voldaan, zoals het in acht nemen van voldoende ruimte tussen de panden zodat het achterterrein bereikbaar blijft en een maximale goothoogte van 10 meter.

bestemmingsplan "Fietszfabriek" (vastgesteld)

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Voorbeelden van nationale belangen zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit.
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

De belangrijkste keuzes die worden gemaakt richten zich op het volgende. De opwekking van duurzame energie moet worden ingepast met oog op omgevingskwaliteit. Iedereen krijgt de komende jaren te maken met de overstap naar duurzame energie. Daarvoor zijn bijvoorbeeld meer windmolens en zonnepanelen nodig. Clustering is daarbij van belang en zonnepanelen worden in eerste instantie op en aan gebouwen gerealiseerd.

Ook moet er ruimte zijn voor een overgang naar een circulaire economie. Hergebruiken van grondstoffen materialen en benutten van duurzame energiebronnen wordt steeds belangrijker. De inrichting van de leefomgeving moet een aantrekkelijk vestigingsklimaat zoveel mogelijk bevorderen. Een aantrekkelijke omgevingskwaliteit vraagt goede inpassing van bedrijven, logistieke functies en datacentra.

Tot 2030 moeten er ongeveer 1 miljoen woningen gebouwd worden. Er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige,

gezonde en veilige leefomgeving ervaren. Dat vergt grote investeringen in openbaar vervoer, veilige fiets en wandelpaden, meer groen, ontmoetingsruimte en wateropvang in de stad, en goede verbindingen met recreatiegebieden in de nabijheid van de stad.

Het landgebruik moet in balans zijn met natuurlijke systemen. Bijvoorbeeld door kringlooplandbouw. Zo wordt een goede bodem- en waterkwaliteit en biodiversiteit bevorderd. Om te kunnen blijven genieten van het landschap moet behoud van de kwaliteit van het landschap sterker meewegen in de keuzes die worden gemaakt.

Planspecifiek

Het voorliggende bestemmingsplan zorgt voor de realisering van woningen voor verschillende doelgroepen. De inrichting van het plangebied wordt duurzaam met maatregelen voor afvoer van hemelwater, een wandelpad als doorsteek tussen de Oostvest en de Houtmarkt waarmee het tussenliggende woongebied een aantrekkelijk gebied met ontmoetingsruimte wordt. Het plan is hiermee in lijn met de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 zijn het Barro en Rarro (Regeling algemene regels ruimtelijke ordening) in werking getreden. In het Barro zijn regels opgenomen met betrekking tot onderwerpen die een nationaal belang hebben. Het gaat hierbij onder meer om Rijksvaarwegen, de ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Het voorliggende initiatief raakt geen onderwerpen uit het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Deze ladder is gericht op vraaggericht programmeren en het zorgvuldig benutten van ruimte. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte bevat en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, een motivering is opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Planspecifiek

Uit jurisprudentie blijkt dat bij de ontwikkeling van meer dan 11 woningen sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van meer dan 11 woningen waardoor er kan worden gesproken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Echter, op basis van het vigerende bestemmingsplan Papentorenvest zijn reeds woningen toegestaan, waardoor er

planologisch geen sprake is van een toename. Desalniettemin bestaat er een evidente behoefte aan woningen. Dit blijkt zowel uit paragraaf 3.1.1 als uit paragraaf 3.2.2.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 heeft de provincie Noord-Holland de "Omgevingsvisie NH2050 – Balans tussen economische groei en leefbaarheid" vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2014. De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, cluster ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

Ambities

Noord-Holland heeft een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau. Om deze ook voor de toekomst vast te kunnen houden, richt de provincie zich op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven. Dit is de hoofdambitie. Als subambities zijn er een aantal opgenomen:

I. Leefomgeving

a. Klimaatverandering

Noord Holland moet voorbereid zijn op klimaatverandering en waterrobuust worden ingericht.

b. Gezondheid en veiligheid

De ambitie is het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van bodem-, water- en lucht, externe veiligheid, geluidbelasting en (ontwikkelingen in) de ondergrond. Gestreefd wordt naar een gezonde leefomgeving, wat inhoudt: een woon-werkomgeving waar je zo min mogelijk wordt blootgesteld aan ongezonde stoffen en veiligheidsrisico's en die een gezonde levensstijl ondersteunt.

c. Biodiversiteit en natuur

De ambitie is om de biodiversiteit in Noord-Holland te vergroten, ook omdat daarmee andere ambities/doelen kunnen worden bereikt. Dit betekent dat ontwikkelingen zoveel mogelijk natuurinclusief zullen zijn.

II. Gebruik van de leefomgeving

a. Economische transitie

De ambitie is een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor. Economische ontwikkelingen dienen qua aard, omvang en vorm aan te sluiten bij de regio of plek.

b. Wonen en werken

De ambitie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn.

c. Mobiliteit

De ambitie is dat de inwoners en bedrijven van Noord-Holland zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden. Clustering van functies is een belangrijk duurzaamheidsprincipe.

d. Landschap

De ambitie is het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

III. Energietransitie

De ambitie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op (een maximale inzet op opwekking van) hernieuwbare energie.

Sturingsfilosofie

In de aanpak om de ambities waar te maken geldt het principe 'lokaal wat kan, regionaal wat moet' als sturingsfilosofie. Daarbij staat de opgave altijd centraal. Deze bepaalt het schaalniveau, de samenstelling van samenwerkende partijen en de tijdsperiode. Vanuit een gedeelde visie op de (bestaande en toekomstige) kwaliteiten van een gebied.

Vijf bewegingen

Vanuit de ambities zijn een vijftal bewegingen opgesteld die laten zien hoe Noord-Holland wil omgaan met de opgaven die op onze samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren.

- a. Dynamisch schiereiland: Benutten van de unieke ligging, waarbij de kustverdediging voorop staat, waar toeristische- en recreatieve kansen worden benut en waar natuurwaarden worden toegevoegd.
- b. Metropool in ontwikkeling: De Metropoolregio Amsterdam gaat steeds meer als één stad functioneren en de reikwijdte wordt groter.
- c. Sterke kernen, sterke regio's: deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
- d. Nieuwe energie: het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
- e. Natuurlijk- en vitaal landelijke omgeving: het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

Planspecifiek

De voorliggende ontwikkeling waarbij een locatie binnen het bestaand stedelijke gebied van Haarlem wordt herontwikkeld is niet in strijd met de omgevingsvisie. Het versterkt het centrum van Haarlem door de toevoeging van een combinatie van wonen en werken waaraan voorafgaand een zorgvuldig besluitvormingsproces heeft plaatsgevonden.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

Op 16 november 2020 is de Omgevingsverordening NH2020 in werking getreden. Hierin zijn 21 provinciale verordeningen samengevoegd, waaronder ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Gezocht is naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijkste ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de Omgevingsverordening NH2020.

Het voorliggende plangebied is gelegen binnen Bestaand stedelijk gebied (BSG). De provincie geeft gemeenten binnen BSG veel beleidsvrijheid. De provincie stimuleert ontwikkelingen zoveel als mogelijk binnen BSG te realiseren. Binnen BSG is het wel van belang dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen regionaal worden afgestemd. Artikel 6.3 gaat hierover en luidt:

- 1. Een ruimtelijk plan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.*
- 2. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels aan de afspraken bedoeld in het eerste lid.*

Planspecifiek

De herontwikkeling die het voorliggende bestemmingsplan mogelijk maakt kan worden gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De realisatie van 60 woningen binnen het plangebied is opgenomen in de Monitor Plancapaciteit van de provincie. Het betreft het bouwplan 'Fietszfabriek (Oostvest, Spaarne) met kaartnummer 109. Plannen die zijn opgenomen in de Monitor Plancapaciteit zijn regionaal afgestemd. Hiermee wordt voldaan aan artikel 6.3 van de Omgevingsverordening NH2020.

3.2.3 Woonagenda 2020-2025

In de Woonagenda 2020 - 2025 heeft de provincie bepaald dat er voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen moeten komen. De woningbouwproductie moet omhoog, waarbij binnenstedelijk bouwen de voorkeur heeft. Buitenstedelijk zijn er ook mogelijkheden, maar dient er wel sprake te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik. De afstemming binnen de regio gebeurt via op te stellen 'woonakkoorden' tussen provincie en gemeenten. Tot dat de woonakkoorden zijn gesloten wordt voor de behoefte uitgegaan van de provinciale woningbouwmonitoren en de RAP's.

MRA sleutelgebieden

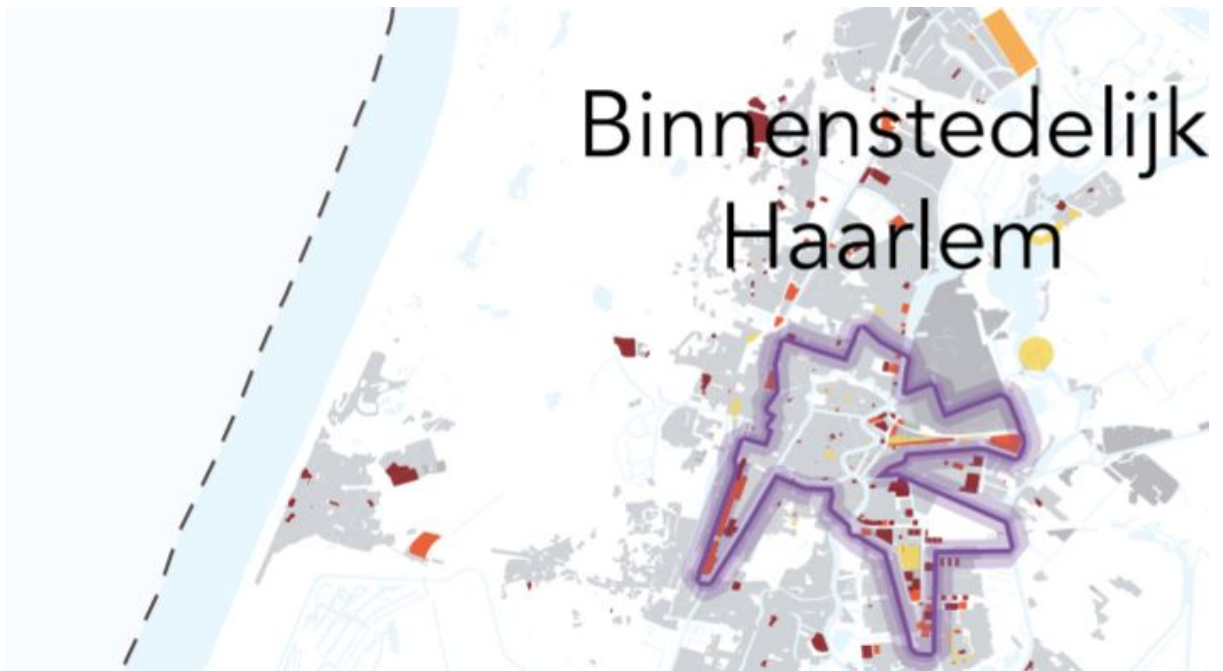
Haarlem is onderdeel van de Metropoolregio Amsterdam (MRA). De MRA is een (inter-)nationaal gewilde plek om te wonen en werken. De vraag naar woningen is en blijft groot. In de prognose uit 2019 werd voorzien dat de MRA tot 2040 circa 250.000 extra woningen nodig heeft om de groeiende bevolking onderdak te bieden. Naast de grote woningbouwopgave kent de MRA andere belangrijke maatschappelijke opgaven, zoals het verbeteren van de bereikbaarheid, het versterken van de economie en de energietransitie. Woningbouw draagt hier sterk aan bij, zolang dit zorgvuldig en in onderlinge afstemming gebeurt. De MRA werkt hieraan vanuit het programma Bouwen en Wonen in de MRA.

De vraagstukken rondom de bouwopgave, zoals de stijgende huizenprijzen, sterke (geconcentreerde) economische groei, het open houden van het metropolitane landschap en de toenemende druk op de mobiliteit, zijn groot en complex. Dit vraagt om nauwe samenwerking tussen de gemeenten, deelregio's en provincies Noord-Holland en Flevoland. Commitment en ondersteuning vanuit het Rijk is daarbij cruciaal om doorbraken te realiseren.

Deze (boven) regionale opgaven komen samen in een aantal gebiedsontwikkelingen die zo grootschalig en complex zijn, dat samenwerking tussen Rijk, MRA, provincies, deelregio's en gemeenten een noodzaak is om te zorgen voor duurzame en toekomstbestendige verstedelijking. Dit zijn de MRA sleutelgebieden. Door een selectie van sleutelgebieden te maken, geeft de MRA richting aan de gesprekken over kwaliteit, kwantiteit en prioriteit van de beoogde woningbouw in relatie tot andere grote opgaven.

Planspecifiek

De voorliggende planlocatie is gelegen binnen het sleutelgebied 'Binnenstedelijk Haarlem'. De planlocatie is aangegeven als te realiseren woningbouw vóór 2024. Het realiseren van 60 woningen waarvan een deel sociaal, een deel middelduur en een deel duur is komt tegemoet aan de grote behoefte die bestaat aan woningen.



Afbeelding: sleutelgebied Binnenstedelijk Haarlem (bron: Woonagenda 2020-2025)

3.2.4 Watervisie 2021

Met de Watervisie 2021 (vastgesteld op 16 november 2015) geeft de provincie Noord-Holland vervolg aan het Provinciaal Waterplan 2010-2015. De Watervisie is afgestemd met de Stroomgebiedbeheerplannen uit de Kaderrichtlijn Water. De Watervisie is een strategisch beleidsdocument voor de periode 2016-2021 en beschrijft de ambitie en kaders voor het regionale waterbeheer in Noord-Holland richting 2021 met doorkijk naar 2040. De Watervisie is integraal onderdeel van het strategisch omgevingsbeleid en heeft een directe relatie met de provinciale structuurvisie. In de Watervisie richt de provincie zich op de thema's veilig, schoon en voldoende water en werkt die uit in doelstellingen voor onder andere veilige dijken en duinen, robuuste inrichting van het achterland, rampenbeheersing bij overstromingen, kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater, zoetwatervoorziening en het tegengaan van wateroverlast.

Paragraaf 4.7 beschrijft hoe in het plangebied met de waterhuishouding wordt omgegaan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woonakkoord Zuid-Kennemerland / IJmond 2021-2025

De regio Zuid-Kennemerland/IJmond bestaat uit de gemeenten Beverwijk, Bloemendaal, Haarlem, Heemskerk, Heemstede, Velsen en Zandvoort en werkt in deze samenstelling al acht jaar samen. Sinds 2012 heeft deze regio afspraken gemaakt over wonen in een Regionaal Actieprogramma (RAP) Wonen. Eerst in het RAP 2012-2015. Daarna in het RAP 2016-2020 'De regio Zuid-Kennemerland/IJmond geeft thuis!', dat door het voorliggende woonakkoord is vervangen.

De opgaven die in het RAP 2016-2020 zijn beschreven, gelden grosso modo nog steeds. Het Woonakkoord is dan ook in veel opzichten een voortzetting van de lijnen uit het RAP. Dit geldt bijvoorbeeld voor het woningbouwprogramma, waarbij de geactualiseerde RAP-afspraken uit 2019 worden voortgezet. Het Woonakkoord legt wel een aantal nieuwe accenten. Zo is duurzaamheid een belangrijker onderwerp geworden en vraagt ook de huisvestingssituatie van diverse doelgroepen meer aandacht. Het woonakkoord bestaat uit een meerjardig bestuursakkoord en een uitvoeringsagenda met concrete acties en afspraken gericht op de uitvoering.

De hoofdstad van de provincie is een prettige woonstad met bedrijvigheid en cultuur. Het is de relatief jongste gemeente in de regio, door de instroom van jonge huishoudens. De woningvoorraad groeit binnenstedelijk door nieuwbouw, herstructurering en transformaties. Er vinden dan ook tal van verhuizingen plaats binnen de regio, zowel binnen deelregio's als tussen deelregio's waarbij Haarlem een centrale functie vervult. Ook blijkt hieruit de sterke samenhang met de MRA: er verhuizen meer huishoudens vanuit Amsterdam naar de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond dan andersom. Met name Haarlem is in trek.

De relevante opgaven kunnen als volgt worden samengevat:

- I. Er worden versneld voldoende woningen toegevoegd om te voorzien in de verwachte groei van de woningbehoefte en om het huidige woningtekort te verminderen. In elk segment wordt van Haarlem een toevoeging verwacht. Aandacht is nodig voor de vraag naar grondgebonden woningen.
- II. Er wordt zoveel mogelijk binnenstedelijk gebouwd en bij OV-knooppunten.
- III. Elke gemeente realiseert in de woningbouwproductie 30% sociale huur.
- IV. Elke gemeente voegt middensegment toe.
- V. Huisvesting van kwetsbare doelgroepen krijgt aandacht.
- VI. Er wordt meer klimaatadaptief en natuurinclusief gebouwd.

Planspecifiek

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een ontwikkeling gefaciliteerd ten behoeve van divers aanbod aan woningen, bestaande uit 30% sociale huur, 40% middeldure woningen en 30% dure woningen. Met een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het aanbod sociale woningen nog verder te vergroten waardoor ook naar rato meer woningen mogelijk binnen het plangebied. Er is bij de uitvoerbaarheid rekening gehouden met een worstcase scenario van maximaal 80 woningen. Gelet op het beschikbare volume zal dat

aantal waarschijnlijk niet worden gehaald.

Op het binnenterrein wordt een grondlaag gerealiseerd om hemelwater op te kunnen vangen en vertraagd af te voeren. Tevens heeft een groene invulling een positief effect op de temperatuur ter plaatse. Geconcludeerd wordt dat voorliggende planontwikkeling in lijn is met het regionale woonakkoord.

3.4 Gemeentelijk beleid

Voor zover niet genoemd in hoofdstuk 4 Milieu- en Omgevingsaspecten

3.4.1 Structuurplan Haarlem 2020

Het Structuurplan geeft op hoofdlijnen de ruimtelijke ambities en wensen voor de stad voor de periode 2005-2020. In de toekomst wil Haarlem de bestaande aantrekkelijkheid behouden en verder uitbreiden. Haarlem wil voor zijn inwoners een levendige en veilige stad zijn met veel aandacht voor een leefbare woonomgeving en voldoende voorzieningen voor alle leeftijdsgroepen. Voor bedrijven moet Haarlem nog interessanter worden als vestigingsplaats. De strategische ligging vlakbij Schiphol, Amsterdam en IJmond, de goede bereikbaarheid over de weg en per openbaar vervoer, en de aanwezigheid van een hoogopgeleide beroepsbevolking spelen daarbij een cruciale rol.

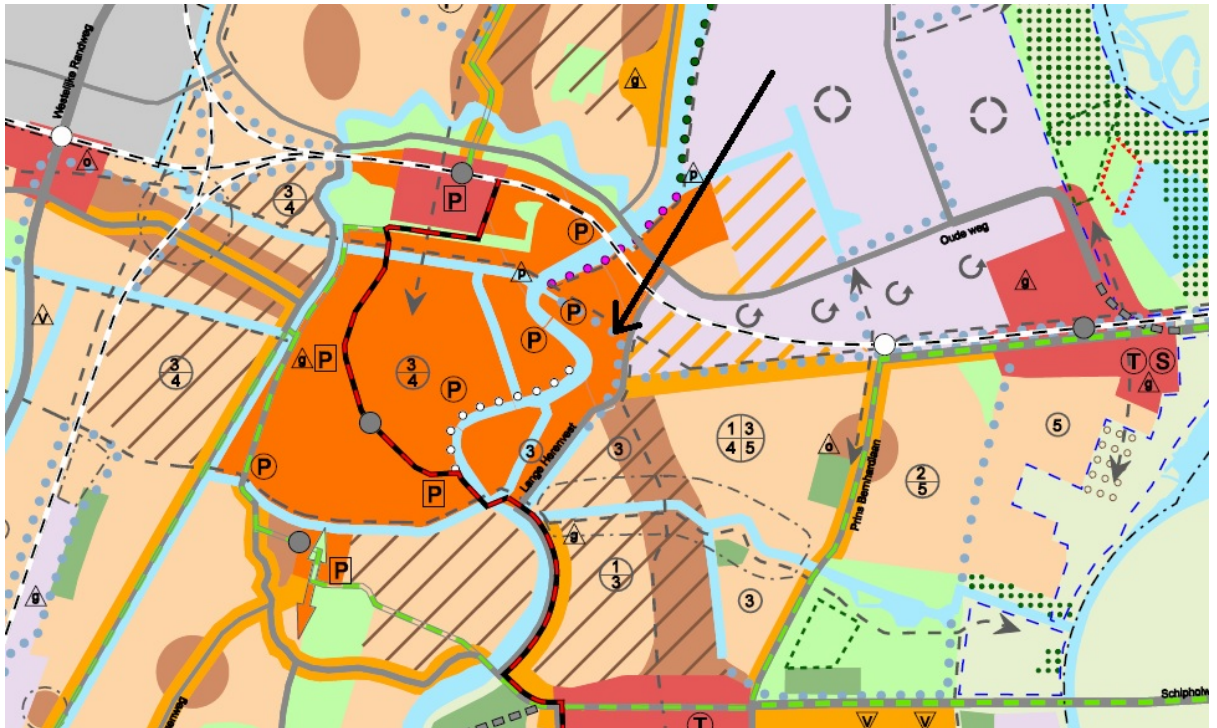
De speerpunten van beleid zijn profilering op een duurzaam goed woonklimaat, versterking van de zakelijke dienstverlening en versterking van de culturele en toeristische wervingskracht.

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.

De doelstelling voor wonen is de mogelijkheden voor passende huisvesting van Haarlemse (en regionale) burgers te vergroten. De beschikbare ruimte mag intensiever worden gebruikt door meer realisatie van functiemenging van wonen en werken.

Planspecifiek

In het structuurplan maakt de planlocatie deel uit van het centrumstedelijk gebied. De ontwikkeling aan de oostzijde van het Spaarne (Spaarnesprong) wordt gezien als een feitelijke vergroting van de binnenstad. In de binnenstad zijn er intensieve en extensieve bebouwde delen. Aan zowel de oostkant als de westkant van het Spaarne zijn er goede mogelijkheden voor functiemenging op gebouw- en bouwblokniveau. Combinaties van wonen en werken versterken hier het stedelijk klimaat. Het vergroten van het domein van de binnenstad betekent behoud van bestaande recreatieve voorzieningen in wijken en buurten en uitbreiden van de meer stedelijk recreatieve functies aan de oostzijde van het Spaarne. De gemeente wil het Spaarne en zijn oevers beter benutten om recreatieve routes in de stad versterken. Dat is niet alleen voor de inwoners van Haarlem maar ook om meer bezoekers aan te trekken en zo de economie te versterken.



Afbeelding: uitsnede Structuurplan 2020, locatie met zwarte pijl aangegeven

Het voorliggende bestemmingsplan maakt een mix van wonen en werken mogelijk. Er is ruimte voor verschillende woonsegmenten en doelgroepen. Er is aansluiting bij het Structuurplan Haarlem 2020.

3.4.2 Structuurvisie openbare ruimte

Op 21 december 2017 is de 'Structuurvisie openbare ruimte 2040' door de gemeenteraad vastgesteld. De Structuurvisie openbare ruimte is een deelherziening van het Structuurplan uit 2005, en gaat alleen over de openbare ruimte en het buitengebied.

De drie belangrijkste thema's uit de structuurvisie zijn: mooi, veerkrachtig en sterk. Uit deze thema's volgen de vier belangrijkste doelen van de structuurvisie:

- I. Aantrekkelijke stad
- II. Gezonde stad
- III. Metropolitane economie
- IV. Bereikbare stad



Afbeelding: uitsnede visiekaart

De planlocatie is onderdeel van de zone 'Binnenstad'. de ontwikkelrichting die wordt gekozen stelt de verblijfskwaliteit voor voetgangers en fietsers centraal. Het streven is een gemengd voetgangersgebied te creëren waarbij andere verkeersdeelnemers te gast zijn. Een lagere snelheidslimiet – de maatgevende snelheid is die van de voetganger en de fietser - en een beperkt aantal motorvoertuigen maken de binnenstad geschikt voor menging van de verkeersdeelnemers. Uitzondering hierop vormen de assen voor HOV en de fiets door het centrum. De overige buslijnen profiteren van de goede doorstroming op de HOV-assen. Geparkeerde auto's- en fietsen, van zowel bewoners als bezoekers, worden zoveel mogelijk ondergebracht in garages. Het gebruik van de fiets heeft een dusdanige vlucht genomen dat de openbare ruimte het aantal geparkeerde fietsen amper aankan. Openbare fietsenstallingen halen de bezoekersfietsen van de straat. Ook bij woningbouwprojecten zullen veel meer dan in het verleden worden voorzien van een fietsstalling.

Planspecifiek

In voorliggend plan is een parkeergarage opgenomen waar het grootste deel van het parkeren in het plan wordt opgelost. Voor het sociale deel van de woningen is parkeren op maaiveld mogelijk op eigen terrein. De doorgang voor voetgangers tussen de Oostvest en de Houtmarkt zorgt voor een voetgangersvriendelijke buitenruimte. Het bestemmingsplan vindt aansluiting bij de toekomstvisie die wordt nagestreefd met de Structuurvisie openbare ruimte 2040.

3.4.3 Stedenbouwkundig kader

Het stedenbouwkundig kader voor de voorliggende ontwikkeling is vastgelegd in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) Fietszfabriek (juni 2017), welke is bijgevoegd bij deze toelichting als Bijlage 1. Voor de inhoud wordt korthedshalve verwezen naar de bijlage. In paragraaf 2.2 is uitvoerig ingegaan op de eisen van het stedenbouwkundig kader en de aanvullingen daarop die in de afgelopen jaren op basis van voortschrijdend inzicht zijn gedaan.

3.4.4 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. De Nota Ruimtelijke Kwaliteit (2012) bestaat uit twee delen. Het eerste deel is de Visie op Ruimtelijke Kwaliteit. Deel twee is het Beoordelingskader voor Ruimtelijke Kwaliteit. De in deel 2 opgenomen criteria hebben betrekking op alle vergunningplichtige plannen.

Het plangebied ligt in het gebiedstype 'historische kern' van Haarlem. Dit gebied is onderdeel van de 'beschermende regie'. De beschermende regie is gericht op de gebieden die het historische 'gezicht' van Haarlem vormen. Het gaat om gebieden waarvan de structuur, de architectuur en de openbare ruimte van bijzondere kwaliteit en van (cultuur)historische waarde zijn. De beschermende regie is gericht op het behouden en versterken van de zichtbare relatie tussen geschiedenis, (inrichting van de) openbare ruimte, architectuur en functie. Die herkenbaarheid maakt de stedelijke ruimte tot een prettige plek om te bezoeken en om in te wonen. De regie is behoudend en gedetailleerd. De bij het beschermd gezicht behorende toelichting vormt de basis van de criteria.

De ligging van de historische kern en de loop van de hoofdstraten hangt samen met de ondergrond en de waterlopen. Kenmerkend zijn aaneengesloten straatwanden, bestaande uit onderling sterk verschillende individuele gebouwen, direct aan straat of dijk. De openbare ruimte kenmerkt zich als stenig met een harde overgang van openbaar naar privé. Er zijn veel historische en monumentale gebouwen aanwezig met bijzondere detaillering.

Planspecifiek

Met voorliggend bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om aaneengesloten bebouwing te realiseren dat direct is gelegen aan de straat, de te realiseren steeg, of het openbare binnenterrein. De voormalige drukkerij de Oostvest 54 krijgt een bescherming binnen het bestemmingsplan. Hiermee vindt het plan aansluiting bij de Nota Ruimtelijke kwaliteit. In het uiteindelijke omgevingsvergunningstraject vindt de daadwerkelijke toetsing plaats.

3.4.5 Wonen

3.4.5.1 Woonvisie 2021-2025

In de Woonvisie Haarlem 2021 - 2025 'Samen Doorbouwen aan een Duurzaam (t)huis' geeft richting aan het woonbeleid op de lange termijn tot 2030 en handvatten voor de uitvoering ervan in de periode 2021-2025. Belangrijkste doel is een toegankelijke, diverse en inclusieve stad te zijn die een duurzaam (t)huis biedt aan een breed scala van doelgroepen. De komst van voldoende (betaalbare) woningen is hierbij een randvoorwaarde.

De bouwambitie tot 2030 ligt hoog. Gelet op de resterende opgave van de ambitie 2016 tot en met 2025 (7.200 woningen 2020-2025), de actualisatie van de raming van de aanvullende woningbehoefte (8.000 woningen 2019-2030) en de beschikbare plancapaciteit waarvoor visies zijn vastgesteld, wordt de ambitie voor de periode 2020-2030 vastgesteld op 8.000-10.000 woningen. De ambitie is dat er 3.200 tot 4.000 sociale huurwoningen bij komen. Doorstroming moet worden gestimuleerd door naast het bouwen van middeldure woningen ook voorrang te geven aan doorstromers vanuit sociale huurwoningen.

Haarlem wil een inclusieve stad zijn, een stad voor iedereen. Voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen is extra aandacht. Door de gemeente en partners worden woonvormen ontwikkeld voor Haarlemmers die uit de maatschappelijke opvang of een beschermd woonvorm komen.

Op het gebied van duurzaamheid wordt gestreefd naar het voorkomen van hittestress en wateroverlast.

Stadsdeel Centrum

Het centrum van Haarlem is beschermd stadsgezicht, zowel voor de bebouwing als de omgeving en het stadsbeeld. De bestaande bebouwing varieert en is vaak tussen de drie en vier bouwlagen. Het woningaanbod is divers, zowel in bouwstijl als bouwjaar en functie. De openbare ruimte is compact. Dat zorgt voor aantrekkingskracht voor bepaalde woningzoekenden, waaronder jongeren en studenten, hoger opgeleiden, maar van oudsher ook voor ouderen die in de hofjes wonen. Op verschillende plekken in het centrum worden op kleine schaal woningen gebouwd, vooral door particulieren.

3.4.5.2 Spelregels voor woningbouwprogrammering

Er zijn in de Nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment spelregels vastgesteld voor de realisatie van sociale- en betaalbare huur en koopwoningen. Voor de ontwikkeling die met het voorliggende bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt geldt een woningbouwprogrammering van 30% sociaal, 40% middelduur en 30% overig. Daarnaast zijn de kwalitatieve eisen aan de woningen, zoals de minimale oppervlakte per woning, zoveel mogelijk worden geborgd in de regels van het bestemmingsplan, maar ook in de koopovereenkomst die wordt gesloten bij de verkoop van de gronden van het plangebied. Hierin wordt ook de programmeringseis opgenomen.

3.4.5.3 Doelgroepenverordening Woningbouw Haarlem 2020

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. Het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen, kan door het opstellen van een doelgroepenverordening. De doelgroepenverordening heeft primair betrekking op nieuwbouw. De gemeente kan hierdoor sturen op een goede mix aan aanbod van (huur)woningen.

De mogelijkheid om te sturen op de bouw van een bepaald percentage van categorieën woningen, de woningbouwplannen, de volkshuisvestelijke doelen van de gemeente Haarlem en specifiek de Woonvisie 2021-2025 en de Nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment van 18 december 2018 vormen de uitgangspunten voor deze doelgroepenverordening.

Om de doelgroepenverordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan vastgelegd worden. In deze verordening zijn de sociale huurwoning, middeldure huurwoning en sociale koopwoning omschreven aan de hand van de huur en koopprijsgrenzen. De doelgroepenverordening geeft tevens aan voor welke doelgroepen de te bouwen sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen bedoeld zijn. De doelgroepen worden bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. Ook regelt de verordening dat de sociale en middeldure huurwoning en sociale koopwoning gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen. Dit zijn de instandhoudingstermijnen.

De beoogde ontwikkeling voorziet in meerdere segmenten van woningen. De realisatie van circa 17 sociale huurwoningen, met een uitbreidingsmogelijkheid van maximaal 6 woningen, draagt bij aan de te realiseren sociale huurwoningen binnen Oost. De realisatie van ongeveer 60 woningen voorziet in een bijdrage aan de toevoeging van 10.000 woningen tot en met 2025.

Planspecifiek

De voorliggende herontwikkeling is in lijn met de Woonvisie en het gemeentelijk woonbeleid. Er wordt gebouwd naar de behoefte die er bestaat, zowel op het gebied van wonen als op het gebied van duurzaamheid. De Nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment en de doelgroepenverordening zijn toegepast in het bestemmingsplan "Fietszfabriek" door in de planregels sociale huur en middeldure huur expliciet op te nemen.

3.4.6 Economie

3.4.6.1 Economische visie Haarlem

De aanleiding voor de Economische visie Haarlem is de behoefte aan voldoende werkgelegenheid in de stad, een gezonde arbeidsmarkt en een duurzame en circulaire economie. Voor de uitbraak van de coronacrisis leverde de economische groei van 3% per jaar Haarlem veel nieuwe bedrijven en werkgelegenheid op. Dit zorgde voor een banengroei van meer dan 2% per jaar. De nieuwe situatie vraagt om meer flexibiliteit op de korte termijn maar laat de lange termijn doelstellingen onverlet. Voldoende werkgelegenheid in de stad is een belangrijk doel. Met de groei van het aantal woningen de komende jaren is het van belang dat er een woon-werkbalans blijft bestaan. Geconstateerd wordt dat de balans beter kan en dat er te weinig ruimte is voor bedrijven om te groeien of zich te vestigen. Dit heeft tot gevolg dat de woon-werkpendel en dus het aantal verkeersbewegingen van en naar de stad toeneemt.

Er is sprake van een toenemende behoefte aan locaties waar bedrijven zich kunnen vestigen. Ingezet wordt op nieuwe multifunctionele woon-werkgebieden waarin voldoende ruimte voor werken is meegenomen.

Planspecifiek

Het voorliggende bestemmingsplan biedt ruimte aan een gemengde invulling voor werken en wonen. Dit sluit aan bij de Economische visie Haarlem.

3.4.7 Duurzaamheid en energie

Het Haarlems beleid ten aanzien van Duurzaamheid kent eisen en wensen. De Richtlijn Duurzaam Bouwen Haarlem (in ontwikkeling) vat dit beleid samen in concrete 'randvoorwaarden' en 'doeleinden' voor het bouwen. Randvoorwaarden zijn gebaseerd op het rijksbeleid of bestaande wetten zoals bijvoorbeeld aardgasvrij bouwen en compensatiemaatregelen voor water en ecologie. Doeleinden zijn ambities van de gemeente zoals natuurinclusief en circulair bouwen. Wanneer nieuw beleid wordt gemaakt of wordt aangescherpt wordt dat in de richtlijn toegevoegd. Bij elk project kan bepaald worden of er doeleinden zijn die als aanvullende randvoorwaarden gesteld worden. Bij elke stap van het ontwikkelproces wordt het pakket aan duurzaamheidsmaatregelen scherper geformuleerd:

- **Initiatiefase:** In de eerste fase worden de duurzaamheidskansen en -risico's van de locatie gesignaleerd en verwoord in de startnotitie. Het ambitieniveau ten aanzien van duurzaamheid wordt (zo specifiek mogelijk) vastgesteld. Er wordt beoordeeld of/welke doeleinden toegevoegd kunnen worden aan de randvoorwaarden.
- **Definitiefase:** Het pakket aan randvoorwaarden wordt op haalbaarheid onderzocht en opgenomen in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE). Door vaststelling in de Raad van dit stuk worden de randvoorwaarden bestendigd. Daarnaast kan het vastgelegd worden in afspraken als: samenwerkingsovereenkomst of anterieure overeenkomst.

- **Ontwerpfase:** De randvoorwaarden worden verwerkt in het ontwerp door de ontwikkelende partij in een Stedenbouwkundig Plan (SP) en Inrichtingsplan (IP). De gemeente toetst het resultaat aan het eind van deze fase, vóór bestuurlijke vaststelling (college van BenW).
- **Vorbereidingsfase:** In het geval van een omgevingsplan kunnen de eisen vertaald worden in beleidsregels van het Omgevingsplan (OP) en worden de uitgangspunten juridisch geborgd.

Randvoorwaarden en doeleinden:

Energie en Warmte

- **Randvoorwaarde:** Aardgasvrij bouwen

Aardgasvrij bouwen wordt reeds als voorwaarde bij het bouwen gesteld. Het Rijk heeft per 1 juli 2018 de gaswet gewijzigd waardoor nieuwe gebouwen in principe geen gasaansluiting meer krijgen. Gemeente heeft de 'routekaart naar aardgasvrij 2040' vastgesteld.

- **Randvoorwaarde:** Bijna energieneutraal bouwen (BENG)

BENG vervangt per jan 2020 de (EPC). Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat alle aanvragen van omgevingsvergunningen per 1 jan 2020 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Deze vervangt de energieprestatiecoëfficiënt (EPC). De BENG is opgebouwd uit drie indicatoren: de maximale energiebehoefte, het maximale primair fossiel energiegebruik en het minimale aandeel hernieuwbare energie. De BENG-eisen gelden alleen voor nieuwbouw.

- **Doeleinde:** Energieneutraal en -leverend bouwen

De BENG-eisen gaan niet uit van volledige energieneutraliteit. De 'versnelling Duurzaamheidsprogramma' (2017) zet in op een klimaatneutraal Haarlem in 2030. Bij nieuwe bouwontwikkelingen waar de gemeente de randvoorwaarden bepaald, zal maximaal op deze ambitie ingezet moeten worden door energieneutraliteit of energieleverende gebouwen te realiseren.

- **Doeleinde:** checklist Warmtebron

Nieuwbouwprojecten kunnen bijdragen aan de energietransitie van omliggende bestaande bouw. De checklist geeft een indicatie of een ontwikkeling in theorie geschikt is voor een collectief warmtesysteem (Energierostrategie Haarlem, 2019).

- **Doeleinde:** Warmtevoorziening via bodemwarmte

Om te voorzien in de benodigde warmtevraag wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van een bodemwarmtevoorziening. Indien in de omgeving al een warmtenet aanwezig is waar op kan worden aangesloten heeft dit de eerste voorkeur. Wanneer dit niet mogelijk is, wordt dit gemotiveerd.

Bodemwarmtevoorzieningen moeten passen binnen eventueel aanwezige

(lokale) bodemenergieplannen. (Routekaart aardgasvrij 2040, en Routekaart Versnelling Duurzaamheidsprogramma)

Klimaatadaptatie

- Randvoorwaarde: Watertoets en watercompensatie

Een ontwikkeling mag niet leiden tot verslechtering van de waterhuishouding of een versnelde toename van de af- en aanvoer van water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden op naastgelegen percelen / gebieden en er wordt rekening gehouden met de gewenste stroombaan van het hemelwater. De watertoets is een wettelijke verplichting bij planvorming en moet uitwijzen of/hoeveel gecompenseerd dient te worden. Het watersysteem wordt robuust ingericht met waterbergings- en afvoermogelijkheden conform de watertoets.

- Doeleinde: Toekomstbestendig watersysteem

Het extra hemelwater wordt zoveel bovengronds geborgen en afgevoerd naar open water. Bij nieuwbouw wordt een toekomstbestendig watersysteem aangelegd met voldoende waterbergingscapaciteit. Dat houdt concreet in dat de ontwikkeling minimaal 70 mm water per m² moet kunnen bergen op eigen terrein gedurende in een etmaal.

- Doeleinde: Aanpak droogte en hittestress

Een gebiedsontwikkeling mag niet bijdragen aan een versnelde bodemdaling, verslechtering van waterkwaliteit en hittestress in bestaand stedelijk gebied.

Groen en Ecologie

- Randvoorwaarde: Natuurtoets en compensatiemaatregelen ecologie

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet deze met een natuurtoets beoordeeld worden op ecologische effecten. Een quickscan ecologie maakt standaard deel uit van de uit te voeren onderzoeken. Deze quickscan kan als basis dienen voor een mitigatie- of compensatieplan in het kader van een ontheffingsaanvraag. Het ontwerp houdt rekening met uitkomsten van de quickscan en wordt hierop aangepast en past, als behoud niet mogelijk is, compenserende maatregelen toe. De compenserende maatregelen worden genomen voor de aangetroffen (beschermde) soorten. (o.a. Wet natuurbescherming 2017 en Ecologisch Beleidsplan 2013-2030, gemeente Haarlem)

- Doeleinde: Natuurinclusief bouwen

Om een gezonde, aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving voor mens en dier te maken, moet de natuur een volwaardige plaats krijgen bij het ontwerpen van nieuwbouw en (openbare) ruimte hier omheen. Behoud en aansluiten op de bestaande ecologische waarden is uitgangspunt. Indien behoud niet mogelijk is, dienen in het bouwproject compensatiemaatregelen te worden getroffen. Daarnaast liggen er grote kansen voor bevordering van natuur binnen bouwprojecten d.m.v natuurinclusief bouwen.

De Fietszfabriek is als pilotlocatie aangewezen voor natuurinclusief bouwen. Dit betekent dat bij de ontwikkeling van het plangebied wordt ingezet op natuurinclusief bouwen. Momenteel is de planlocatie bijna volledig verhard. Bij de herontwikkeling zal dan ook extra groen moeten worden toegevoegd in deze versteende omgeving. Dat kan in de vorm van openbaar groen, groen op privéruimte en door het toepassen van begroeide gevels en daken. Middels het puntensysteem voor natuurinclusief bouwen kan hier invulling aan gegeven worden en zal ook eenvoudig een verbetering van de natuurwaarden worden bereikt. Het puntensysteem zorgt ervoor dat er verschillende natuurinclusieve maatregelen genomen worden aan de gevels en daken van de bebouwing en in de directe omgeving binnen de grenzen van het plangebied. Het puntensysteem wordt in de verkoopprocedure gehanteerd. Dit bestemmingsplan zorgt voor de goede omstandigheden waarbinnen het natuurinclusief bouwen wordt ingevuld. Zo zijn grote delen van het plangebied voor 'Tuin' aangewezen en worden hofwoningen gerealiseerd met een groene invulling. Door een leeflaag van minimaal 1 meter te eisen bij de bouw van de ondergrondse parkeervoorziening heeft nieuw aan te planten groen kans van slagen.

Op de locatie waar de wijzigingsbevoegdheid is voorzien staan enkele bomen (zie boomanalyse in Bomenonderzoek Oostvest 54-56). Als deze bomen plaats moeten maken voor woningbouw, moet dit groen in het plan worden gecompenseerd.

Circulair bouwen en ontwikkelen

- Randvoorwaarde: Milieu Prestatie Gebouwen (MPG)

Voor nieuwbouw dienen de waardes gehanteerd te worden conform bouwbesluit 2018. De Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. De MPG is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht. Er geldt voor de MPG een maximum grenswaarde van 1,0. (Bouwbesluit 2018)

- Doeleinde: verbeterde Milieu Prestatie Gebouwen

Het verhogen van de ambitie ten aanzien van de MPG is een concrete maatregel die bijdraagt aan deze doelstelling. Dat betekent dat waar mogelijk een lagere MPG-norm wordt voorgeschreven (hoe lager de norm, hoe beter de prestatie), te weten: 0,8.

- Doeleinde: Duurzame GWW

De Aanpak Duurzaam GWW helpt om op een uniforme en systematische manier de juiste processtappen te zetten. Door duurzaamheid te verankeren in de bedrijfsprocessen geven partijen binnen de GWW-sector op een zelfde manier invulling aan duurzaamheid in projecten en zijn verwachtingen vooraf duidelijk. De aanpak Duurzaam GWW wordt gevolgd voor planvorming, aanleg, aanbesteding, beheer en onderhoud. Van de private partijen die GWW aanleggen wordt gevraagd mee te werken aan deze aanpak. (Grondstoffenakkoord, Green Deal Duurzaam GWW 2.0)

- Doeleinde: Registratie materialen

De bestaande stad is de grondstoffenmijn van de toekomst. Het opstellen van een materialenpaspoort en de registratie daarvan in het Madaster 7, of vergelijkbaar registratiesysteem, draagt bij aan het hergebruik van materialen. Het betreft een relatief eenvoudig uitvoerbare maatregel omdat het in de ontwerpfase wordt toegepast en geen uitvoeringskosten betreft.

- Doeleinde: Toekomstbestendig ontwerpen

Flexibiliteit bieden voor functionele verandering op termijn kan hoge kosten en materiaalverspilling bij een herbestemming of woningaanpassing voorkomen. De woonvisie vraagt aandacht voor flexibiliteit en duurzaamheid. (Doorbouwen aan een (t)huis, Woonvisie Haarlem 2017 - 2020).

- Doeleinde: Afvalinzameling integreren in ontwerp

De voorzieningen voor (gescheiden) inzameling van afval dienen bij de oplevering van nieuwbouwlocaties al op orde moeten zijn, zodat geen noodoplossingen worden ingezet. Daarom dienen voorzieningen zoals ondergrondse en in pandige containers in een vroege fase van het ontwerp geïntegreerd te worden.

Mobiliteit

- Doeleinde: Stimuleren fiets en voetgangers door de bebouwing

Voor iedere nieuwe woning schrijft het Bouwbesluit 2012 voor om een eigen berging voor het stallen van fietsen en scootmobielen met een minimale oppervlakte te realiseren. Op grond van de gelijkwaardigheidsbepaling mag er op een andere manier aan worden voldaan dan is aangegeven. De "Beleidsregel bergingen nieuwe woongebouwen Haarlem 2018" geeft voorwaarden daar aan. Tevens wordt er bij woongebouwen rekening gehouden met levensloopbestendigheid (d.m.v. stalling voor scootmobielen). Bij de Fietsznfabriek wordt de ontwikkelaar gevraagd om de fietsenbergingen eveneens ondergronds op te lossen.

- Doeleinde: Stimuleren fiets en voetgangers door de openbare ruimte

Het aantal autoritten moet gereduceerd worden en het is de bedoeling dat er minder parkeerplaatsen in de openbare ruimte komen. Ook bij (ver)bouwprojecten moet dit principe leidend zijn. Bijvoorbeeld met een aantrekkelijke looproute naar de dichtstbijzijnde HOV-halte of NS-station, autoparkeren op afstand en voldoende en comfortabele fietsenbergingen of -stallingen die gemakkelijker bereikbaar zijn dan de parkeerplaatsen voor auto's.

- Doeleinde Duurzaam mobiliteitsplan

Binnen de 'beleidsregels parkeernormen' is het mogelijk om gebruik te maken van een mobiliteitsplan. Het uitwerken van een locatie specifiek mobiliteitsplan is een goede methode om bij te dragen aan de duurzame mobiliteitstransitie én te voorzien in voldoende ruimte voor parkeren. Voor de Fietsznfabriek is een

mobiliteitsplan opgesteld Bijlage 4. Dit gaat nog niet uit van deelconcepten of andere mobiliteitsoplossingen. De ontwikkelaar kan ervoor kiezen om met een nieuw mobiliteitsplan meer te sturen op duurzame mobiliteit. Dat plan kan elementen bevatten over bijvoorbeeld deelauto's, goede fietsontsluiting i.c.m. nabijheid en OV etc. Het uitgangspunt blijft echter dat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost en de parkeerdruk in de omgeving als gevolg van de ontwikkeling niet toeneemt.

- Doeleinde: Fietsparkeren in ontwerp

In het ontwerp moet er aandacht zijn voor het fietsparkeren voor bewoners, maar ook voor bezoekers. Slimme locaties, goed bereikbaar en zeer comfortabel waardoor gebruikers verleid worden de fiets te verkiezen boven de auto. Een goede integratie van (voldoende) fietsparkeren in het ontwerp moet als doel hebben de ruimtelijke kwaliteit vergroten én om het gebruik van de fiets te stimuleren. In de Fietsznfabriek worden fietsparkeren in de ondergrondse parkeerkelder opgelost, waar ook oplaadpunten e.d voor elektrische fietsen mogelijk zijn. Fietsparkeren voor bezoekers vindt in beginsel in de openbare ruimte plaats. De ontwikkelaar moet hiervoor met een goed concept komen.

- Doeleinde: Laadpunten auto

Als onderdeel van de energietransitie wordt elektrisch rijden gestimuleerd door het vergroten van de laadinfrastructuur (laadvoorzieningen). Bouwontwikkelingen moeten voldoende laadvoorzieningen realiseren. Het CROW heeft hiervoor een richtlijn opgesteld, dit kan als basis gebruikt worden. (CROW ,publicatie 381, 2018).

- Doeleinde: Smart Mobility in ontwikkelzones

De ontwikkelzones worden duurzame toekomstwijken, waarbij op het gebied van mobiliteitsconcepten geëxperimenteerd wordt en met zo efficiënt mogelijke ruimtebehoefte wordt gebouwd. Initiatiefnemers worden uitgedaagd om te komen met een passend experiment voor een mobiliteitsconcept, waarbij ze ook oog hebben voor de bestaande omgeving.

Planspecifiek

De herontwikkeling die met voorliggend bestemmingsplan planologisch wordt gefaciliteerd zal uiteindelijk worden uitgevoerd door een nog te bepalen ontwikkelaar. Bij het ontwerp van de bebouwing zal worden gestuurd op de in deze paragraaf genoemde beleidsaspecten. In de selectieleidraad voor de verkoop van het terrein worden bovengenoemde kwaliteitseisen opgenomen.

Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Milieuzonering

4.1.1 Inleiding

Milieuzonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld. Door toepassing te geven aan deze handreiking wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat die bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt.

In de handreiking zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. De richtafstand geldt vanaf de grens van de inrichting tot de bestemmingsgrens van omliggende woningen en betreft nadrukkelijk een leidraad en geen norm. Indien goed gemotiveerd en onderbouwd door middel van relevant milieutechnisch onderzoek, kan ervoor worden gekozen van de richtafstand af te wijken.

Milieu-categorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied ^a	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel: richtafstanden bedrijven en milieuzonering

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In gemengd gebied komen direct naast woningen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

De richtafstanden ten opzichte van de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied gaan uit van het principe van functiescheiding. Binnen gebieden met functiemenging heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. De

richtafstanden uit de VNG-handreiking zijn dan niet toepasbaar. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën:

- categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen
- categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen
- categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd langs een hoofdweg

4.1.2 Onderzoek

De omgeving van het plangebied is aan te merken als het omgevingstype gemengd gebied. Het plangebied wordt omgeven door voornamelijk woningen en lichte bedrijfsfuncties als kantoren en dienstverlening. Zowel het voorliggende plangebied als het gebied daarbuiten is in de bestaande situatie bestemd als gemengd. Aan de Dijkstraat zijn ook woonbestemmingen aanwezig. De bestaande gemengde bestemming heeft tot doel een functiemenging van wonen en werken mogelijk te maken.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt het principe van functiemenging voortgezet. In de regels is opgenomen dat naast de woonfunctie tevens bedrijfsactiviteiten uit de milieucategorie A en B zijn toegestaan.

Bedrijfsactiviteiten tot maximaal deze milieucategorie passen binnen een woonomgeving omdat zij niet conflicteren met de woonsituatie. Omdat het voorkomen van de genoemde bedrijfsfuncties tussen (en onder) woonfuncties reeds mogelijk is in het vigerende bestemmingsplan, worden er als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan geen bedrijven in hun bedrijfsvoering beperkt en tevens is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen de woningen.

4.1.3 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.2 Bodem

4.2.1 Inleiding

Op grond van de Wet bodembescherming wordt getoetst of de aanwezige bodemkwaliteit een belemmering vormt voor de beoogde functies in het bestemmingsplangebied. Het bestemmingsplangebied wordt beoordeeld op basis van de bodemkwaliteitskaart en wordt beoordeeld op de aan/afwezigheid van locaties verdacht die verdacht worden van bodemverontreiniging. Ook worden eerder uitgevoerde onderzoeken in het bestemmingsplangebied beoordeeld.

4.2.2 Onderzoek

In het verleden zijn binnen het plangebied enkele bodemonderzoeken uitgevoerd:

1. Tjaden, kenmerk: M23.900/RD, d.d. 26-03-1993 (Houtmarkt 3/9)
2. Witteveen en Bos, kenmerk: Hlm 85.1, d.d. 02-1994 (Oostvest 36 t/m 50)

3. De Ruiter Milieutechnologie B.V., kenmerk: A0950741.111960, d.d. 31-07-1995 (nader onderzoek n.a.v. het onderzoek genoemd onder 2)
4. De Ruiter Milieutechnologie B.V., kenmerk DGS/IO/A960712.112960, d.d. 16-07-1996 (nader onderzoek n.a.v. de onderzoeken genoemd onder 2 en 3)
5. DDS, kenmerk: 9341311, d.d. 20-02-2002 (verkennend bodemonderzoek)
6. DDS, kenmerk: 0801201, d.d. 15-12-2008 (verificatieonderzoek)

De resultaten van de genoemde onderzoeken zijn samenvattend beschreven in paragraaf 2.7 van de bijgevoegde rapportage Verkennend bodem- en asbestonderzoek van DDS dat naar aanleiding van de voorgenomen herontwikkeling is uitgevoerd. De rapportage is bijgevoegd als Bijlage 7. De hiervoor genoemde onderzoeken zijn bij het onderzoek betrokken.

Voorafgaand aan het onderzoek zijn de potentiële bronnen van bodemverontreiniging bepaald. Het betreffen de vermoedelijk aanwezige oudstedelijke ophooglaag en de ophooglaag met slib uit het Spaarne. Tevens zijn het historisch gebruik als drukkerij en benzinepompinstallaties, en de hierbij aanwezige tanks potentiële bronnen van verontreiniging. De hypothese voor de locatie is 'verdacht'. Tevens wordt de bodem als asbestverdacht aangemerkt vanwege verwachte puinbijmengingen.

Naar aanleiding van de verkregen resultaten worden de volgende conclusies vastgesteld:

- In de bodem is sprake van bodemvreemde materialen. Het betreft zwakke tot sterke bijmengingen met baksteen en metselpuin. Plaatselijk zijn matige bijmengingen met sintels en zwakke bijmengingen met kool aangetroffen.
- Ter plaatse van boringen 01 en 04 zijn zintuigelijk olie gerelateerde waarnemingen gedaan. In beide boringen is de grond sterk verontreinigd met minerale olie. Ter plaatse van boring 01 is tevens het grondwater sterk verontreinigd met minerale olie. Ter plaatse van boring 04 is het grondwater niet onderzocht.
- De grond is licht verontreinigd met enkele zware metalen, minerale olie en PCB. Tevens zijn plaatselijk matig tot sterke verhogingen met koper aangetoond. Op basis van het gemiddelde gehalte koper is er naar inzien van DDS geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.
- Het grondwater is, met uitzondering van de voorgenoemde sterke verontreiniging met minerale olie, hooguit licht verontreinigd met enkele aromaten.
- Visueel is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.
- Analytisch is geen noemenswaardige gehalte asbest aangetoond.

Naar aanleiding van de onderzoeksresultaten wordt de hypothese 'verdacht' voor de onderzoekslocatie gehandhaafd.

De bodem is plaatselijk sterk verontreinigd met minerale olie. Op basis van de verkregen onderzoekresultaten valt niet uit te sluiten dat voor meer dan 25 m³ aaneengesloten grond en/of 100 m³ grondwater de interventiewaarde voor de verhoogde parameter wordt overschreden. Geadviseerd wordt om nader bodemonderzoek te verrichten naar de mate en omvang van de aangetroffen

verontreiniging met minerale olie (inclusief vluchtige parameters). Nader bodemonderzoek dient uitsluitsel te geven of er ten aanzien van de verontreiniging in de grond en het grondwater sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet Bodembescherming. Van een geval van ernstige bodemverontreiniging wordt gesproken indien de gemiddelde gehalte/concentratie van een verontreinigende stof in meer dan 25 m³ grond en/of 100 m³ grondwater de bijbehorende interventiewaarde overschrijdt.

4.2.3 Conclusie

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten worden er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen verwacht met betrekking tot de voorgenomen herontwikkeling van de locatie.

Het plangebied is echter momenteel volledig verhard, waardoor nader onderzoek naar bodemverontreiniging en sanering wordt bemoeilijkt. Als onderdeel van het gereedmaken van de locatie als bouwterrein wordt de betonnen plaat in het gebied door de gemeente verwijderd. Het terrein wordt vervolgens aan de ontwikkelaar geleverd in de staat waarin het zich bevindt. De ontwikkelaar is daarna verantwoordelijk voor vervolgonderzoek voor bodem- en archeologie. Via de verkoopprocedure wordt deze verantwoordelijkheid verlegd.

4.3 Geluid

4.3.1 Inleiding

In het kader van de Wet geluidhinder moeten geluidsgevoelige objecten voldoen aan de wettelijk bepaalde normering als het gaat om de maximale geluidsbelasting op de gevels. De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen;
- onderwijsgebouwen;
- ziekenhuizen;
- verpleeghuizen;
- verzorgingstehuizen;
- psychiatrische inrichtingen;
- kinderdagverblijven.

Relevante geluidbronnen in het kader van de Wet geluidhinder zijn wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en industrielawaaai. Op het moment dat een van bovenstaande functies ontwikkeld wordt in de nabijheid van voornoemde geluidbronnen of binnen de zones daarvan, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Vervolgens kan worden bepaald of er sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen de geluidsgevoelige gebouwen.

4.3.2 Onderzoek

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidzone van de Gedempte Oostersingelgracht, Gedempte Herensingel/Lange Herenest, Amsterdamsevaart, Papentorenvest, Koudenhorn/Donkere Spaarne, het spoortracé en industrieterrein Waarderpolder. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van de Oostvest, Dijkstraat, Houtmarkt en Koralesteeg. De geluidsbelasting op de gevels van de geplande appartementen van weg- en railverkeer en industrie zijn door Sweco Nederland BV in haar rapport van 26 juli 2021 inzichtelijk gemaakt. Het rapport is als Bijlage 6 bijgevoegd.

4.3.2.1 Wegverkeerslawaai

De intensiteiten op de Dijkstraat, Houtmarkt en Koralesteeg zijn erg laag, daarom zijn deze wegen van ondergeschikt belang en niet verder onderzocht.

De geluidsbelasting ten gevolge van verkeer over de Gedempte Oostersingelgracht veroorzaakt een overschrijding van de hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De hoogst berekende waarde is 57 dB. Deze waarde is inclusief correctie art. 3.4 uit het RMG 2012. Deze waarde is niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Maatregelen om de geluidsbelasting terug te brengen tot onder de 48 dB stuiten op bezwaren van technische en stedenbouwkundige aard.

De geluidsbelasting ten gevolge van verkeer over de Gedempte Herensingel/Lange Herenest, Amsterdamsevaart, Papentorenvest, Koudenhorn/Donkere Spaarne en de Oostvest veroorzaakt geen overschrijding van de hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. Daarom is er geen aanvullend onderzoek nodig voor deze wegen.

4.3.2.2 Railverkeerslawaai

De berekende geluidsbelasting ter plaatse van de woningen ten gevolge van railverkeer bedraagt ten hoogste 50 dB. De ten hoogste toelaatbare waarde van 55 dB uit de Wet geluidhinder wordt niet overschreden. Daarom is er geen aanvullend onderzoek nodig.

4.3.2.3 Industrielawaai

De geluidsbelasting ten gevolge van het industrieterrein Waarderpolder veroorzaakt een overschrijding van de hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 50 dB(A). De hoogst berekende waarde is 52 dB(A). Deze waarde is niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A). Maatregelen om de geluidsbelasting terug te brengen tot onder de 50 dB(A) stuiten op bezwaren van technische en stedenbouwkundige aard.

4.3.2.4 Besluit hogere waarden

Ten gevolge van het wegverkeer op de Gedempte Oostersingelgracht en industrieterrein Waarderpolder wordt de ten hoogste toelaatbare waarde overschreden. Aan de voorwaarden die zijn gesteld in hogere waardenbeleid van de gemeente Haarlem wordt voldaan:

- Het treffen van maatregelen stuit op bezwaren van technische en stedenbouwkundige aard.

- De woningen komen in de plaats van bestaande bebouwing en zorgen voor een afscherming op de nieuwe te bouwen woningen op het middenterrein en de bestaande woningen aan de Houtmarkt.

- Alle woningen hebben tenminste een geluidsluwe zijde.

Om deze reden wordt gelijktijdig bij het vaststellen van het bestemmingsplan een besluit hogere waarde wet Geluidhinder genomen.

Bij het nader uitwerken van de woningen en de aanvraag van de bouwvergunning moet rekening gehouden worden met de volgende zaken:

- Verblijfsruimten moeten zoveel mogelijk aan de geluidsluwe zijde liggen.
- Tenminste een slaapkamer moet aan de geluidsluwe zijde liggen.
- Voor de gevelisolatie uitgaan van de gecumuleerde geluidsbelastingen.

4.3.3 Conclusie

Met het verlenen van hogere waarden op basis van de wet Geluidhinder kan aan de bij die wet gestelde geluidseisen worden voldaan. Het bestemmingsplan is op het aspect geluid uitvoerbaar.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Inleiding

In Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit. Om te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarin de grenswaarden worden overschreden of bestaande overschrijdingen toenemen, moet bij het opstellen van ruimtelijke plannen getoetst worden aan de wettelijke grenswaarden. De gevolgen van een ruimtelijk besluit voor de luchtkwaliteit hangen direct samen met de eventuele verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan dan wel de bestaande toestand.

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan bestaat er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NO_x, SO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

4.4.2 Onderzoek

Om te bepalen of een ontwikkeling in 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit, is de NIBM-tool ontwikkeld. Uit het uitgevoerde verkeersonderzoek (zie paragraaf 4.6) volgt dat er rekening kan worden gehouden met 395 verkeersbewegingen. Hierbij is uitgegaan van een worstcase scenario van 80 woningen.

De navolgende afbeelding toont de NIBM-tool die is ingevuld voor 395 verkeersbewegingen. Opgemerkt moet worden dat in de verkeersrapportage wordt uitgegaan van een werkdaggemiddelde en de NIBM-tool rekent met wekdaggemiddelden. De werkdaggemiddelden liggen 11% hoger dan de weekdaggemiddelden. In feite zou het aantal van 395 nog moeten worden verlaagd met 11%. Er is echter voor gekozen om worse case te rekenen. Uit de berekening blijkt dat 395 voertuigbewegingen niet in betekenende mate zijn. Berekend is voorts dat bij ene hoeveelheid verkeersbewegingen van 1.250 nog steeds geen sprake zal zijn van een overschrijding van de grenswaarde voor NIBM.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (wekdaggemiddelde)		395
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,38
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,07
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding: NIBM-tool, ingevuld voor de voorliggende ontwikkeling

4.4.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over risicobronnen (bedrijven die met gevaarlijke stoffen werken of transportroutes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd) en risico-ontvangers (personen of objecten die risico lopen). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij risicovolle inrichtingen en leidingen gelden wettelijke afstanden, voor vervoer van gevaarlijke stoffen is dat voorlopig nog niet het geval.

Wat betreft de risico-ontvangers maakt de wetgeving onderscheid in kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op iemand die continu op die plaats aanwezig is. Het PR kan weergegeven worden met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt meestal begrensd door de 1% letaliteitsgrens. Dit is de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Het plangebied bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van een risicobron. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} kan daarmee niet over de planlocatie vallen. Toetsing van grens- en richtwaarden is dan ook niet aan de orde. Het verantwoord van het groepsrisico is, omdat de planlocatie buiten het invloedsgebied valt, niet nodig.

4.5.1 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.6 Verkeer en parkeren

4.6.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient inzichtelijk te worden gemaakt wat het effect van de ontwikkeling is op de verkeers- en de parkeersituatie. Daarbij is de parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en de ontsluiting van belang. Voldoende parkeercapaciteit is van belang en dient te worden gewaarborgd. Ongewenste en onveilige verkeerssituaties dienen te worden tegengegaan.

4.6.2 Onderzoek

Door Goudappel zijn parkeer- en verkeerskundige onderbouwingen opgesteld die zijn bijgevoegd als Bijlage 4 en Bijlage 5. Voor de onderbouwing is uitgegaan van een volledige invulling met woningen, onderverdeeld in 30% sociaal, 40% middenduur en de rest dure woningen. Er is uitgegaan van twee scenario's, namelijk een maximum van 80 woningen, wat een overschatting is van het werkelijk te realiseren aantal dat waarschijnlijk circa 60 woningen is. In het onderzoek is uitgegaan van de 'Beleidsregels parkeernormen, 2015, gemeente Haarlem' en met de aangepaste normen voor woonfuncties die zijn vastgesteld op 25 en 31 januari 2019. Voor de sociale huurwoningen is gerekend met een een parkeernorm van 0,6 inclusief bezoekersparkeren.

Parkeren

Een ander uitgangspunt is dat de bewoners van de middeldure en dure woningen moeten parkeren in de parkeergarage en de bewoners van het sociale deel op maaiveld. Het terrein dat hiervoor is aangewezen is het buitenterrein ten zuiden van de voormalige drukkerij (Oostvest 54-56). Hiermee rekening houdende volgt er uit de onderbouwing voor het scenario met 80 woningen dat er 77 parkeerplaatsen in de parkeergarage nodig zijn en 13 parkeerplaatsen op maaiveld. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met een ondergrondse parkeervoorziening die ruimte biedt voor 78 parkeerplaatsen. Op maaiveld naast de voormalige drukkerij zijn 13 parkeerplaatsen mogelijk. Hiermee staat vast dat bij het realistische scenario van ongeveer 60 woningen ook voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd kan worden. Ingeval de wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de Oostvest wordt gebruikt waardoor parkeergelegenheid op maaiveld niet kan worden benut, moet de ontwikkelaar op andere wijze in voldoende parkeergelegenheid voorzien. Uitgaande dat er minder woningen worden gerealiseerd dan worst-case is doorgerekend, kan de parkeerbehoefte van de extra sociale woningen en het verlies van de parkeergelegenheid op maaiveld ondergronds worden opgelost.

Fietsen

De fietsparkeerplaatsen worden ondergronds opgelost. Hiervoor geldt op grond van de volumestudie voor het plangebied die uitgaat van maximaal 60 woningen de volgende berekening van het aantal op te lossen fietsparkeerplaatsen.

	norm	aantal	totaal
50 - 75 m ²	3	18	54
75 - 100 m ²	4	24	96
100 - 125 m ²	5	14	70
>125 m ²	6	4	24
totaal			256

Verkeer

Het gemeentelijk beleid heeft geen eigen normen voor het bepalen van de

verkeersgeneratie. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie wordt gebruik gemaakt van CROW kencijfers. CROW maakt onderscheid in stedelijkheidsgraad en locatie. Conform de ligging van de locatie en de stedelijkheidsgraad van Haarlem wordt aansluiting gezocht bij CROW categorie 'zeer sterk stedelijk gebied' en locatie 'schil centrum'.

Er is gebleken dat als gevolg van de herontwikkeling een verkeersgeneratie optreedt van 395 motorvoertuigen per etmaal. In de ochtendspits is berekend dat er circa 36 motorvoertuigbewegingen in het drukste uur worden gegenereerd. In de avondspits genereert de ontwikkeling op het drukste uur circa 28 motorvoertuigbewegingen. Verkeerskundig zijn dit lage intensiteiten. Op het maatgevende moment in het drukste uur komt dit neer op circa één motorvoertuigbeweging per 1,5 tot 2 minuten in het drukste uur.

De ontwikkeling krijgt twee ontsluitingen op de Oostvest; een voor de ontsluiting van het parkeren op maaiveld voor de sociale huurwoningen en een voor de ontsluiting van de parkeergarage. De verkeersgeneratie voor de sociale huurwoningen bedraagt in het drukste uur circa 6 motorvoertuigbewegingen. De verkeersgeneratie vanuit de parkeergarage bedraagt maximaal 30 motorvoertuigbewegingen. Het verkeerseffect van de ontwikkeling is hiermee verwaarloosbaar klein.

4.6.3 Conclusie

Vanuit zowel het aspect parkeren als verkeer worden geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan verwacht.

4.7 Waterparagraaf

4.7.1 Inleiding

Een belangrijk ordenend principe bij ruimtelijke plannen is het waterbeheer: de zorg voor veiligheid tegen overstromingen en voor voldoende en gezond oppervlaktewater. Waterbeheerders worden in een zo vroeg mogelijk stadium betrokken bij het proces van ruimtelijke planvorming. De Watertoets is hiervoor het wettelijk geregelde procesinstrument, zie www.dewatertoets.nl. De resultaten van het doorlopen van dit proces van afstemming zijn weergegeven in deze waterparagraaf. Deze paragraaf benoemt de waterbeheerder, beschrijft het relevante beleid en het huidige watersysteem en gaat in op de effecten daarop van ruimtelijke ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

4.7.2 De waterbeheerder in het plangebied

Het hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheerfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

4.7.3 Beleid

4.7.3.1 Rijksbeleid

4.7.3.1.1 Bestuursakkoord Water

Het Bestuursakkoord Water (2011) vervangt het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003 en geactualiseerd in 2008) en het Bestuursakkoord Waterketen (2007). In het Bestuursakkoord Water zetten het Rijk, provincies, gemeenten, waterschappen en drinkwaterbedrijven in op versterking van de watersector door te investeren in kennis, innovatie en samenwerking mede ter uitvoering van de Europese Kaderrichtlijn Water. Het doel is een mooi, veilig, schoon, gezond en duurzaam beheer van het watersysteem en de waterketen tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.

4.7.3.1.2 Nationaal Waterplan en Deltaprogramma

Het in december 2015 vastgestelde Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021 met een vooruitblik richting 2050. In het plan zijn de afspraken uit het Bestuursakkoord Water en de Deltabeslissingen uit het Deltaprogramma opgenomen. Het NWP2 richt zich op een klimaatbestendige inrichting van het watersysteem met een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

Het Deltaprogramma anticipeert op ons veranderende klimaat en heeft als doel Nederland te beschermen tegen overstromingen en te zorgen voor voldoende zoetwater. Uit het Deltaprogramma zijn vijf zogenaamde Deltabeslissingen voortgekomen, waaronder de Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie, dat zich richt op een klimaatbestendige (her)ontwikkeling in bebouwd gebied.

4.7.3.2 Provinciaal beleid

4.7.3.2.1 Watervisie 2021

Met de Watervisie 2021 zoals vastgesteld op 16 november 2015 geeft de provincie Noord-Holland vervolg aan het Provinciaal Waterplan 2010-2015. De Watervisie is afgestemd met de Stroomgebiedbeheerplannen uit de Kaderrichtlijn Water. De Watervisie is een strategisch beleidsdocument voor de periode 2016-2021 en beschrijft de ambitie en kaders voor het regionale waterbeheer in Noord-Holland richting 2021 met doorkijk naar 2040. De Watervisie is integraal onderdeel van het strategisch omgevingsbeleid en heeft een directe relatie met de provinciale structuurvisie. In de Watervisie richt de provincie zich op de thema's veilig, schoon en voldoende water en werkt die uit in doelstellingen voor onder andere veilige dijken en duinen, robuuste inrichting van het achterland, rampenbeheersing bij overstromingen, kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater, zoetwatervoorziening en het tegengaan van wateroverlast.

4.7.3.3 Beleid waterbeheerder

4.7.3.3.1 Waterbeheerplan Rijnland

In het Waterbeheerplan 2016 – 2021 geeft het Hoogheemraadschap van Rijnland (hierna te noemen: Rijnland) zijn ambities aan en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. De vier hoofddoelen zijn

1. waterveiligheid
2. voldoende water
3. schoon en gezond water en
4. waterketen.

Bij het doel 'waterveiligheid' wordt gestreefd naar het beschermen tegen overstromingen, gevolgbepanking en het voorbereiden op eventuele calamiteiten. Bij voldoende water wordt gestreefd naar juiste waterpeilen, instandhouding van het watersysteem, voorkomen van wateroverlast en voldoende zoetwater. Bij schoon en gezond water wordt gestreefd naar het verminderen van watervervuiling, ecologisch beheer en onderhoud, het realiseren van schone meren, plassen en natuurgebieden en schone en veilige zwemwaterlocaties. Bij het doel waterketen wordt gestreefd naar het op een doelmatige wijze verwerken van afvalwater en het verduurzamen van de verwerking van afvalwater en het optimaal hergebruiken van afvalwater. Het Waterbeheerplan 2016 – 2021 van Rijnland is te vinden op www.rijnland.net.

4.7.3.3.2 Keur en beleidsregels Rijnland

Rijnland dient haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder adequaat te kunnen uitvoeren. De "Keur" is een verordening van de waterbeheerder met juridisch bindende regels (gebod- en verbodsbepalingen). Zo zijn werken en werkzaamheden in en bij waterkeringen (dijken, kaden, duinen) en watergangen (sloten, vaarten, plassen) zonder of in afwijking van een vergunning op grond van de Keur niet toegestaan. Ook het aanbrengen van verhard oppervlak (bebouwing, bestrating) en het onttrekken van grondwater zijn in veel gevallen vergunningsplichtig. In de "Beleidsregels" die bij de "Keur" horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De "Keur en Beleidsregels" van Rijnland zijn te vinden op www.rijnland.net.

4.7.3.3.3 Beleid riolering en afvalwaterzuivering Rijnland

Rijnland geeft de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater. Naast een voorkeursvolgorde voor afvalwater geldt voor de behandeling van hemelwater de zorgplicht. Rijnland geeft daarbij de voorkeur aan brongerichte maatregelen boven 'end-of-pipe' maatregelen.

Hierbij geldt de volgende toelichting. 'Hemelwater kan de capaciteit van riolering en zuivering aanzienlijk belasten. Dat is niet wenselijk en vaak ook niet nodig. Zeker bij nieuwbouw ontwikkelingen is het gescheiden aanbieden van hemelwater en afvalwater vaak een doelmatige maatregel. Rijnland volgt hierbij een de voorkeursvolgorde (rijksbeleid), waarbij vooropstaat het voorkomen van het ontstaan van afvalwater. Ten behoeve van afvalwater is het zoveel mogelijk beperken van verontreiniging en waar mogelijk afvalwaterstromen scheiden het uitgangspunt. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). De uiteindelijke afweging wordt lokaal gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing

centraal staat'.

Het te lozen hemelwater mag geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater veroorzaken. Maatregelen om dit te bereiken zijn duurzaam bouwen, infiltratie, het toepassen van berm- of bodempassage en straatkolken met extra voorzieningen. Als ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of- als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel.

4.7.3.4 Gemeentelijk beleid

4.7.3.4.1 Integraal waterplan Haarlem

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 ontwikkelen en behouden van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. Het plan functioneert als strategisch kader voor gerelateerde beleidsvelden zoals het grondwater-, afvalwater-, en baggerbeleid. Om ervoor te zorgen dat het Haarlemse waternetwerk bestand is tegen klimaatsverandering (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, het graven van nieuwe watergangen en het weer open leggen van gedempte grachten. Doelstelling voor het oppervlaktewater is het creëren van een veilig watersysteem met voldoende afwaterend en bergend vermogen, een adequate doorstroming en maximale benutting van gebiedseigen water. Als streefbeeld heeft de gemeente voor ogen een verbeterd waternetwerk dat uitgebreid is met nieuw water.

4.7.3.4.2 Gemeentelijk Rioleringsplan

Het GRP is een beleidsmatig en strategisch plan waarin het verbreed rioleringsbeheer (incl. financiën) en de visie op riolering voor de langere termijn worden beschreven. Met het GRP beschikt de gemeente over een instrument om systematisch inzicht te krijgen in de te beheren en onderhouden rioleringsobjecten en de wijze waarop de gemeente invulling geeft aan de wettelijke (milieu)eisen. Door het opstellen van het GRP wordt het verbreed rioleringsbeleid inzichtelijk en toetsbaar. Er zijn vier doelstellingen voor het GRP van toepassing, te weten:

- het doelmatig inzamelen van het afvalwater en het hemelwater;
- het transporteren van het rioolwater naar een geschikt lozingspunt;
- het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast;
- het beperken van vervuiling door overstorten middels aanleg van randvoorzieningen (o.a. BBB's) en afkoppelen.

Compensatieregeling

Een algemene regel met betrekking tot de waterkwantiteit is het compenseren

van een eventuele toename van verharding (wegen, gebouwen). Indien verharding in een gebied toeneemt, zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezwaar als gevolg van de toegenomen verharding te voorkomen. Gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland stellen als richtlijn dat - indien gebouwd wordt en hierbij meer dan 500 m² onverhard oppervlak omgezet wordt naar verhard oppervlak - minimaal 15 procent van de toename aan verharding gecompenseerd dient te worden in de vorm van oppervlaktewater.

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 ontkoppeling van het rioolstelsel, waarbij het ontkoppelde water in de bodem geïnfiltreerd wordt. Tevens onderschrijft het Waterplan de noodzaak op het vlak van baggeren, afkoppelen, saneren overstorten, inrichten natuurvriendelijke oevers, en afkoppelen schone verharding, en het creëren van extra open water ter compensatie van toegenomen verharding

4.7.4 Watertoets

Voor het voorliggende bestemmingsplan is een digitale watertoets uitgevoerd via www.dewatertoets.nl. Naar aanleiding van deze watertoets is het overleg met waterschap Rijnland opgestart. De verhardingstoename binnen het gebied is beperkt omdat in de bestaande situatie het plangebied al bijna geheel verhard is. Omdat er een ondergrondse parkeergarage wordt gerealiseerd is een goede afstemming met het waterschap van belang. Hierna worden de verschillende wateraspecten belicht.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Aan de westzijde is het Spaarne aanwezig. Deze is gecategoriseerd als oppervlaktewaterlichaam, maar de invloed vanuit het plangebied is niet aanwezig. Hetzelfde geldt voor het primaire oppervlaktewaterlichaam de Herensingel die aan de oostzijde aanwezig is.

Waterkwantiteit

Tot voor kort was vrijwel het gehele plangebied verhard met bebouwing. De bebouwing is nu gesloopt. Daar waar bebouwing aanwezig was is tot op heden nog een betonplaat aanwezig. Aan de noordoostzijde is een deel onverhard en halfverhard terrein aanwezig dat zal worden bebouwd. Delen aan de binnenzijde van het plangebied krijgen een leeflaag van 1 meter, om die delen groen in te kunnen richten. Deze delen zijn dus niet (volledig) verhard. De toename aan volledige verharding betreft circa 425 meter, waarvan een deel op dit moment al halfverhard is.

Riolering

Rond het bestemmingsplangebied is een gemengd rioolstelsel aanwezig. Hierin

wordt zowel het afvalwater als regenwater verzameld en naar de rioolzuivering in de Waarderpolder gevoerd. Door het aanbrengen van de eerder genoemde leeflaag van 1 meter wordt het hemelwater eerst opgevangen en vertraagd afgevoerd naar het gemengde riool. Dit heeft een positief effect bij hevige regenval.

Ondergrondse bebouwing

Onder het noordelijke deel (vanaf de steeg) wordt de mogelijkheid geboden om een parkeerkelder te realiseren. Om te onderzoeken wat de effecten zijn op de mogelijk aanwezige grondwaterstromen is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd dat is bijgevoegd als Bijlage 8.

Uit het onderzoek blijkt dat er barrièrewerking optreedt als gevolg van de parkeerkelder. Geconstateerd is dat er een belangrijke grondwaterstroming aanwezig is (van en naar) de openbare ruimte. Rekening houden met grondwaterstroming uit de omgeving is noodzakelijk voor een grondwaterneutraal ontwerp. Geconcludeerd wordt dat er drie oplossingsrichtingen mogelijk zijn:

1. Op basis van de berekening wordt geconcludeerd dat gaten in damwanden en een grondverbetering (0,3 m dik) onder de barrière toegepast moet worden met een doorlatendheid van 100 m/dag. Uit het grondwaterzakboekje wordt afgeleid dat de grondverbetering mag bestaan uit "uiterst grof, zwak silthoudend, zand" of vergelijkbaar. Er is onder de kelder 49,4 m³ (overcapaciteit) ruimte voor slibdelen welke in de gebruiksfase in het systeem zullen komen.
2. Op het moment dat er geen damwanden achterblijven en er 0,3 m grondverbetering rondom en onder de barrière toegepast wordt volstaat een doorlatendheid van 58 m/dag (uitgaande van de bovengrens k-waarde in bestaande situatie). Uit het grondwaterzakboekje wordt afgeleid dat de grondverbetering mag bestaan uit "uiterst grof, zwak silthoudend, zand" of vergelijkbaar.
3. Op het moment dat de grondverbetering wordt vervangen door een leiding, dan volstaat een Ø40mm leiding van voor naar achteren. Wel zal een leiding en filter onderhoudbaar en vervangbaar moeten zijn (vuil moet uit de leiding en filter gehaald moeten kunnen worden om langdurig functioneren mogelijk te maken). Aanbevolen wordt de diameter van het filter (en gat) met een factor 1,5 te verhogen ten opzichte van rekenwaarde hoofdstuk 3.4, dit in verband met filterweerstand. Er is in de leidingen 0,339 m³ (overcapaciteit) ruimte voor slibdelen welke in de gebruiksfase in het systeem zullen komen.

Met de voorgenoemde maatregelen wordt de verslechtering van de grondwaterstroming met 100% gereduceerd.

Conclusie

Voor het realiseren van de parkeerkelder is een watervergunning nodig. Hiervoor moet de ontwikkelaar een aanvraag doen bij het hoogheemraadschap. De conclusie van de watertoets is dat er maatregelen kunnen worden genomen

waarmee er geen significante verslechtering van de (grond)watersituatie zal optreden. Het bestemmingsplan mag op dit punt derhalve uitvoerbaar worden geacht.

4.7.5 Resultaten overleg met waterbeheerder

Het hoogheemraadschap Rijnland heeft via het vooroverleg laten weten in te stemmen met de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Cultuurhistorie

4.8.1 Rijksbeschermd stadsgezicht

Sinds 5 december 1990 is de binnenstad van Haarlem en de Haarlemmerhout aangewezen als 'beschermd stadsgezicht' in de zin van de Erfgoedwet, dadelijk Omgevingswet. Dat betekent dat het bijzondere ruimtelijke en functionele karakter van het gebied in een bestemmingsplan wordt beschermd. Het gehele plangebied valt binnen het beschermd stadsgezicht. Voor het beschermd stadsgezicht is destijds overwogen:

"dat de ontstaansgeschiedenis van Haarlem en de Haarlemmerhout op de strandwal aan het Spaarne in het stratenpatroon herkenbaar bewaard is gebleven, dat de ruimtelijke ontwikkeling grotendeels binnen de structuur en schaal van de begin 17e -eeuwse stad heeft plaatsgevonden, dat het bebouwingsbeeld in grote delen van de oude stad nog zeer samenhangend en waardevol is en dat het gebied mitsdien een beeld oplevert dat van algemeen belang is vanwege zijn schoonheid en zijn ruimtelijke structurele samenhang".

In het gehele als beschermd stadsgezicht aangewezen gebied is het patroon van straten en waterlopen in samenhang met de schaal van de bebouwing van belang.

De toelichting op het aanwijzingsbesluit geeft de volgende nadere typering van de te beschermen waarden die in de nabijheid van het bestemmingsplangebied liggen:

"Het gedeelte van de oude stad oostelijk van het Spaarne is veel kleiner dan het westelijk van de rivier gelegen stadsdeel. De opbouw ervan is tamelijk eenvoudig en wordt in sterke mate bepaald door de loop van de rivier.

Hoofdelement van de oostelijk uitleg is de (dijk-)straat evenwijdig aan de rivier, die buiten de stad doorliep als dijkweg naar Amsterdam. Aan de rivier is over grote lengte een kade met zelfstandige bebouwing ontstaan.

Ten noorden van de Amsterdamse Poort, de enige resterende poort van de middeleeuwse ommuring, blijft het stedelijk gebied beperkt tot de smalle strook direct langs de rivier. De bajonet in de Scheepmakersdijk is ruimtelijk zeer sprekend. De bijzondere plaats van het westelijk einde van de Scheepmakersdijk als smalle landtong tussen rivier en Papentorenvest is als gevolg van de demping van een groot deel van die vest, de verwijdering van de brug naar de Koudenhorn en de sloop van de destijds op de punt gesitueerde molen duidelijk verzwakt, maar toch nog wel herkenbaar."

4.8.2 Beschermd bebouwing

Oostvest 54-56

Het uit twee bouwdelen bestaande gebouw aan de Oostvest 54-56 is in 1928 en 1935 tot stand gekomen. Beide delen zijn gemaakt naar een ontwerp van de regionale architect J. PH. Peper (1891- 1980) en deden van oorsprong dienst als kaaspakhuis. Vanaf 1954 is het gebouw in gebruik geweest als drukkerij. Vanaf het einde van de twintigste eeuw heeft het een culturele functie gekregen, onder meer als onderkomen voor het poppodium Het Patronaat.

Aan de westzijde sloot het gebouw aan op de achterzijde van Houtmarkt 7. De gebouwdelen hebben overeenkomstige vormen met de bouwdelen die hier tot die tijd stonden. Deze voorgangers die onderdeel uitmaakten van de brouwerij Het Scheepje zijn in de zeventiende eeuw gebouwd. Muurwerk hiervan is zeer vermoedelijk nog aanwezig in de noordgevel van beide bouwdelen.

Planontwikkeling gaat uit van behoud en herbesteding van dit bedrijfspand. Op basis het genoemde bouwhistorisch onderzoek is voor dit pand een waarde-bouwhistorie opgenomen in het bestemmingsplan. Tevens is als gevolg van zienswijzen ook de aanduiding 'Orde-2' op het pand gelegd, waarmee via de dubbelbesteding 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' tevens wijzigingen aan de gevelindeling en bestaande bouwhoogte verboden worden als daarvoor geen omgevingsvergunning wordt verleend. Aanvragen om een omgevingsvergunning worden getoetst aan de redengevende omschrijving die in Bijlage 17 is opgenomen.

4.8.3 Beschermd bebouwing (direct) buiten het plangebied

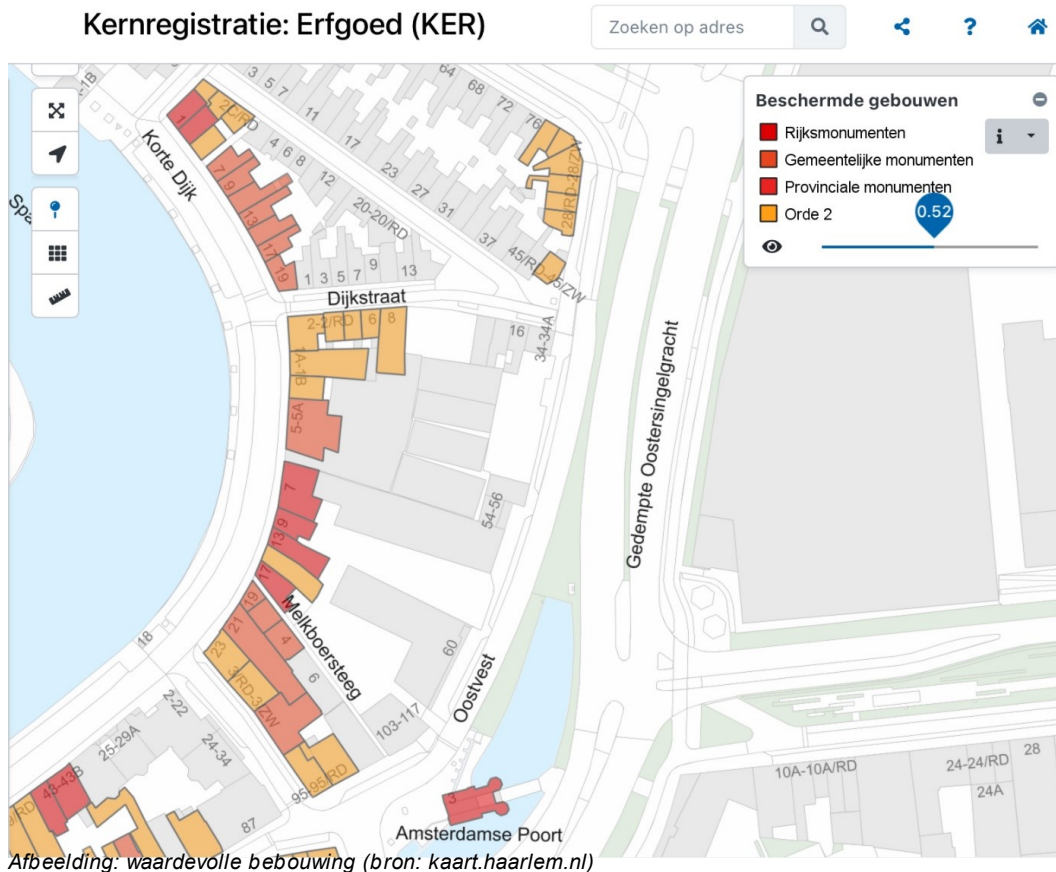
Brouwerij Het Scheepje, Houtmarkt 7

Grenzend aan het plangebied is één rijksmonument aanwezig, Houtmarkt 7. De voormalige brouwerij 'Het Scheepje' aan de Houtmarkt 7 is een beschermd rijksmonument (woonhuis, Rijksmonument nummer: 19283). Het monument bestaat uit twee bij elkaar behorende huizen (een noordelijk en zuidelijk woonhuis).

Het perceel waarop het pand zich bevindt gaat worden verkocht en het pand - dat onderdeel was van de bierbrouwerij - gaat worden gerestaureerd.

Overige bebouwing

Naast de bovengenoemd panden bevindt zich geen bebouwing in het plangebied. De bebouwing aan de Houtmarkt direct grenzend aan het plangebied bestaat volledig uit monumenten en beeldbepalende panden (orde 2). Ook langs de Dijkstraat zijn verschillende beeldbepalende panden gelegen.



4.8.4 Trafostations

Haarlem is bezig met een grote verstedelijkingsoperatie die leidt tot meer woningen, voorzieningen, werkgelegenheid in de bestaande stad. Ook de inrichting van de bestaande openbare ruimte wacht een grondige aanpassing ten behoeve van meer ruimte voor groen, waterberging en actieve mobiliteit.

Tegelijkertijd staat Haarlem aan de vooravond van een energietransitie die zal leiden tot een groeiende vraag naar elektriciteit en uitbreiding van het bestaande net en het aantal trafostations.

De drie opgaven samen zetten een enorme druk op de schaarse beschikbare ruimte onder en boven de grond. Als antwoord stelt Haarlem bij alle ontwikkelingen de eis nieuwe trafo's niet te plaatsen op openbaar gebied maar op te nemen in de bebouwing.

Traforuimtes veroorzaken straling dat een verhoogd risico op kinderleukemie met zich mee kan brengen. Op dit moment voert het Rijk nader onderzoek uit dat moet leiden tot een nieuw advies.

Uiteindelijk zal dit advies via het Besluit kwaliteit en Leefomgeving in het stelsel van de Omgevingswet worden opgenomen. Tot vaststelling van het definitieve besluit stelt Haarlem daarom als extra randvoorwaarde in projecten; geen verblijfsruimten direct naast of boven traforuimtes te bouwen. Dat betekent dat winkels, bepaalde werkruimtes, verkeersruimtes, bergingen, fietsenstallingen en dergelijke wel rondom de trafo kunnen worden gesitueerd.

In het plan is de nieuw te realiseren trafo aan de zuidzijde van de voormalige

drukkerij op maaiveld voorzien. Op het parkeerterrein is een hoek waar geen parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Deze locatie is geschikt voor een trafo vanwege de bereikbaarheid en de situatie waarbij geen sprake is van direct aangrenzende verblijfsgebieden.

4.9 Archeologie

4.9.1 Inleiding

In 1992 ondertekende onder andere Nederland het Verdrag van Valletta. Het doel van dit verdrag is het beschermen van het archeologische erfgoed als bron van het Europese gemeenschappelijke geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Het verdrag is verwerkt in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) en de Erfgoedwet. De gemeente is op basis van artikel 38a van die wet verplicht om rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. De drie belangrijkste uitgangspunten van de Wamz zijn:

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

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed beheert de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). Deze kaart bevat een overzicht van belangrijke archeologische terreinen in Nederland. De terreinen zijn beoordeeld op verschillende criteria en ingedeeld in diverse categorieën archeologische waarden. In aanvulling op de AMK is er de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). De IKAW geeft voor heel Nederland, inclusief de bodems van grote wateren, de kans aan op het aantreffen van archeologische resten bij werkzaamheden in de bodem. Die trefkans is aangegeven in vier categorieën.

4.9.2 De Haarlemse bodem

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

4.9.3 Haarlems Archeologiebeleid

Gemeenten zijn wettelijk verantwoordelijk voor het behoud van het eigen bodemarchief. Het rijke bodemarchief van Haarlem maakt het niet alleen noodzakelijk, maar ook zeer wenselijk om een gemeentelijk archeologiebeleid te voeren.

Het gemeentelijke beleid voor de archeologische monumentenzorg richt zich er in de eerste plaats op waardevolle archeologische vindplaatsen te behouden in de bodem (in situ). De uitgangspunten voor gemeentelijke beslissingen in Haarlem liggen vast in een beleidsnota archeologie. De archeologische verwachtingen die voor het Haarlemse grondgebied gelden zijn vertaald naar de Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH).

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

De regimes gelden voor bodemroerende activiteiten die plaats zullen vinden in het kader van plannen waarvoor in elk geval één van de volgende vergunningen vereist is:

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

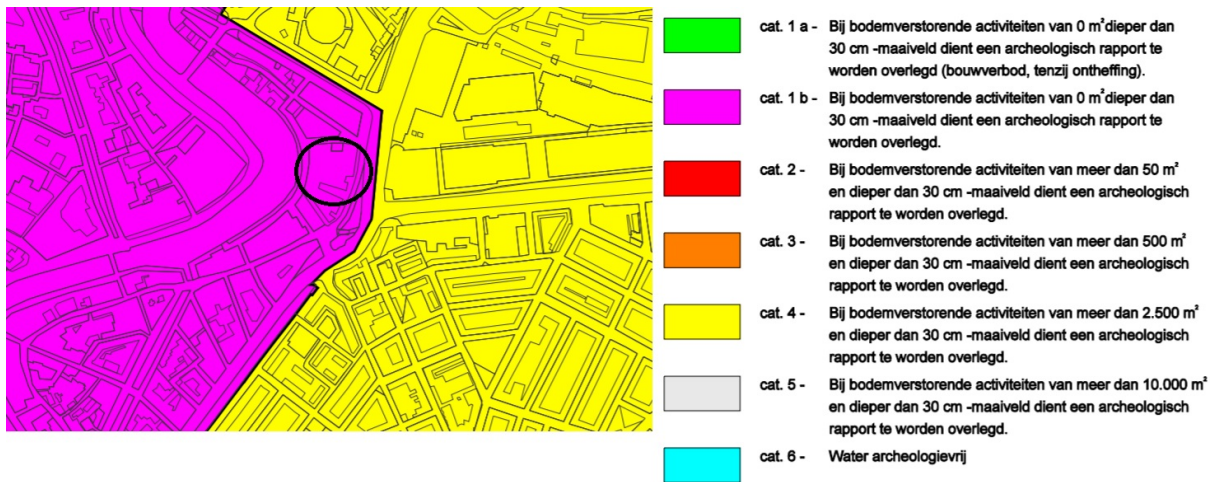
Het bestemmingsplan kent aan de gebieden die zijn weergegeven op de ABH de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toe. De planregels definiëren de relevante begrippen en bepalen welke archeologische voorwaarden aan een omgevingsvergunning kunnen worden verbonden.

Bij uitvoering van het gemeentelijke beleid moet ook rekening gehouden worden met beschermingsmaatregelen vanuit het Rijk.

4.9.4 Verwachtingswaarde plangebied

Op basis van het Facetbestemmingsplan Archeologie heeft het plangebied de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1b. Deze dubbelbestemming regelt dat archeologisch (bureau)onderzoek nodig is bij iedere verstoring die dieper gaat dan 0,30 meter onder maaiveld. Onderzoek is derhalve noodzakelijk.

bestemmingsplan "Fietszfabriek" (vastgesteld)



Uitsnede Archeologische Beleidskaart Haarlem

4.9.5 Onderzoek

Door IDDS is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek bestaat uit een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek. De rapportage is bijgevoegd als Bijlage 9.

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied op het strand heeft gelegen en dat in het plangebied een oeverzone van waarschijnlijk het Spaarne voorkwam. Van duinen op de strandvlakte zijn in het booronderzoek geen sporen aangetroffen. Het plangebied heeft ook in een veengebied gelegen. De archeologische verwachting van het strandzand en de opvulling van de oeverzone en het natuurlijke veenpakket (ook de zwak veraarde laag) is zeer laag. De landschappelijke situaties waarin deze afzettingen ontstonden waren zeer ongunstig voor de mens, te dynamisch en/of te nat voor gebruik of bewoning. In het plangebied komen verschillende antropogene (ophoog)pakketten voor. De archeologische verwachting voor de antropogene pakketten is hoog. Deze pakketten zijn door de mens ontstaan of aangebracht en bevatten dus archeologische resten. Het onderste antropogene pakket, ophooglaag 1, is waarschijnlijk ontstaan in de 13e-15e eeuw toen deze zone langs het Spaarne in gebruik werd genomen en daarna onderdeel werd van de stad. Ophooglaag 2 is waarschijnlijk te relateren aan de situatie in de 16e eeuw en ophooglaag 3 is waarschijnlijk aangebracht bij de bouw en uitbreiding van de brouwerij in de 17e tot 20e eeuw. Voor al deze ophooglagen geldt dus een hoge archeologische verwachting voor resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Deze resten kunnen aanwezig zijn tot ongeveer een diepte van 3,5 m -mv.

4.9.6 Conclusie

Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt geadviseerd om vervolgonderzoek uit te laten voeren. Vervolgonderzoek wordt aanbevolen vanaf het verwijderen van de huidige vloeren (verder slopen) tot en met het ontgraven van de parkeergarage tot een diepte van 4,0 m -mv ofwel -3,5 m NAP. Het archeologisch onderzoek zal bij de sloop van de vloeren bestaan uit een archeologische begeleiding. Bij de aanleg van de nieuwbouw zal waarschijnlijk een archeologische opgraving moeten worden uitgevoerd tot de maximale ontgravingsdiepte of tot een diepte van 4,0 m -mv ofwel -3,5 m NAP. Slechts omwille van goed gemotiveerde civiel- en/of milieutechnische redenen kan hiervan worden afgeweken. Een opgraving onder archeologische begeleiding kan alleen plaatsvinden in overleg met het bevoegd gezag.

Vanwege het benodigde vervolgonderzoek is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1b' opgenomen, waardoor het onderzoek verplicht is voordat er kan worden gebouwd.

Voor het archeologische onderzoek is een plan van aanpak gemaakt, dat in acht genomen moet worden bij verder archeologisch onderzoek. Dit plan van aanpak is aangehecht als Bijlage 15.

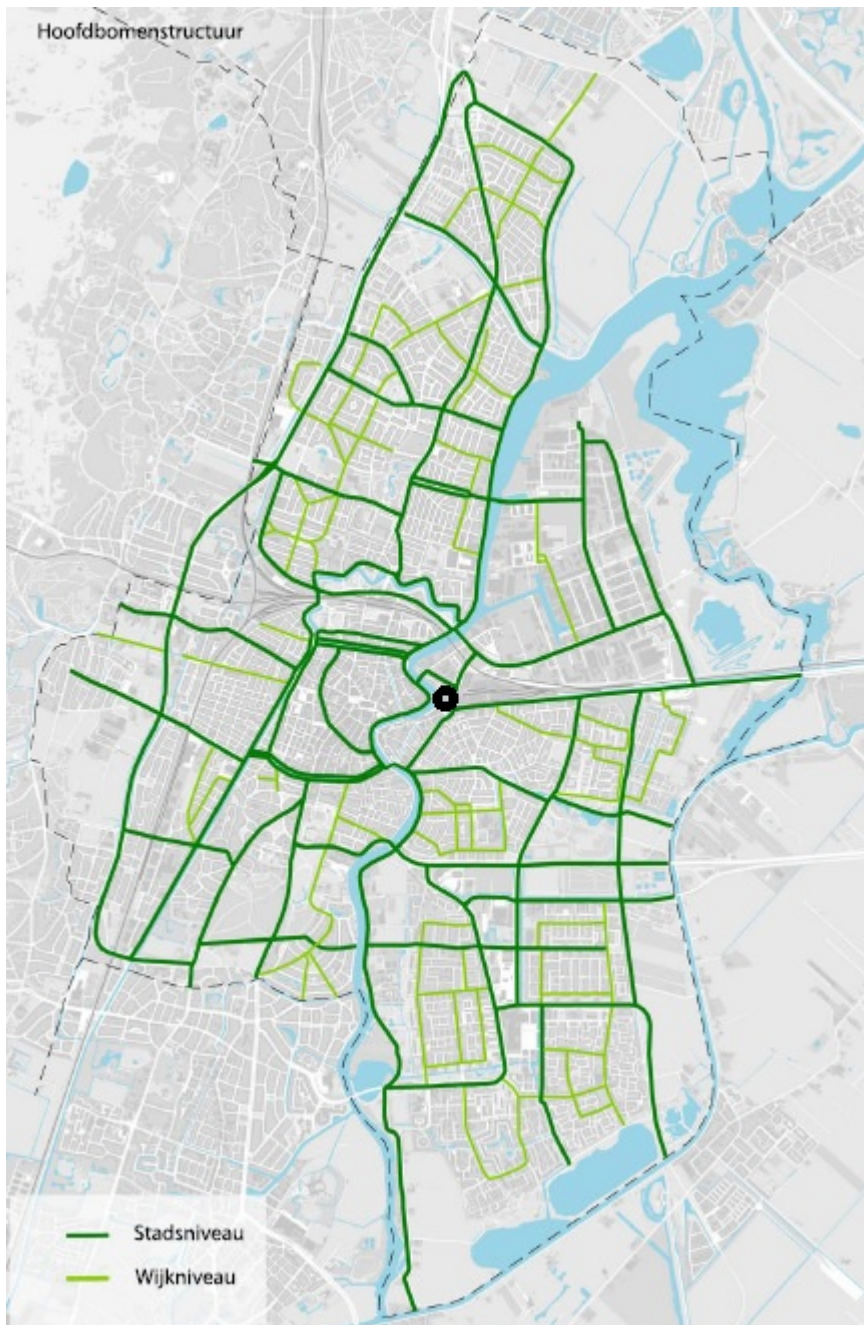
4.10 Groenparagraaf

4.10.1 Inleiding

4.10.2 Beleid

De hoofdgroenstructuur ligt vast in het Structuurplan Haarlem 2020. Doelstelling is zowel versterking van groen met ecologische waarde als van groen met stedelijke waarde. Dit wordt bereikt door het in stand houden en versterken van de bestaande groene gebieden en lijnen. In het plangebied bevindt zich geen bestaande groene gebieden of lijnen. Ook heeft het plan geen externe invloed op bestaande groene gebieden of lijnen.

Bomen vormen een belangrijk tegenwicht voor de versterking van onze leefomgeving. Het Bomenbeleidsplan 2009-2019 geeft de visie van de gemeente Haarlem op bomen en scheidt samenhang in de uitvoering van het bomenbeleid. Uitgangspunt voor de bomenstructuur is de verdere uitbouw en verbetering van het Haarlemse bomenbestand.

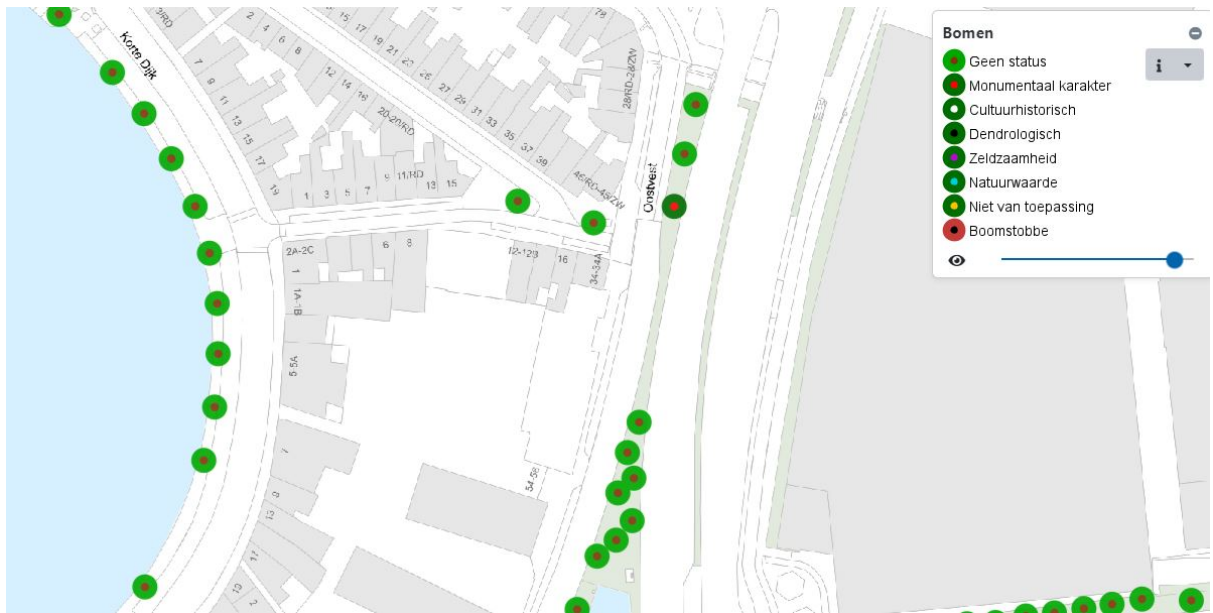


Afbeelding: hoofdbomenstructuur, planlocatie aangegeven met zwarte cirkel

De gemeente Haarlem beschikt verder over een Haarlemse Monumentale Bomenlijst (2009). Vanwege de waarden van monumentale bomen zal in beginsel geen omgevingsvergunning voor het kappen worden verleend voor deze bomen. De Bomenverordening beschermt monumentale bomen.

4.10.3 Beschrijving groen in het plangebied

Het plangebied is grotendeels verhard. Binnen het plangebied zijn geen bomen aanwezig met een gewaardeerde status. Ten zuiden van de voormalige drukkerij zijn enkele bomen aanwezig, maar deze zijn niet opgenomen in het gemeentelijke eigendomsoverzicht. Deze bomen zijn apart in beeld gebracht Bijlage 3. Verder is er in het plangebied vrijwel geen groen aanwezig.



Afbeelding: gewaardeerde bomen rond het plangebied

4.10.3.1 Effect ontwikkeling op het groen

Met de beoogde herontwikkeling van het plangebied wordt een verbetering gerealiseerd in de groene inrichting. Er wordt extra groen toegevoegd in de versteende omgeving. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een groen hof en veel ruimte voor tuinen. Via de pilot natuurinclusief bouwen wordt aangestuurd op het realiseren van begroeide gevels en daken. Groen levert een belangrijke bijdrage aan klimaatbestendigheid en vermindering van hittestress. Groene daken kunnen daarnaast ook water vasthouden. Met name daken met gras en kruiden zijn goed voor het vervullen van deze functie. Bovendien verhoogt een groen dak de isolatiewaarde. Vanuit ecologisch oogpunt zijn groene daken dus zeer gewenst. Vereist is de aanplant van minimaal 2 nieuwe bomen op het binnenterrein. Om deze duurzaam te kunnen laten groeien zijn er randvoorwaarden gesteld aan de groeiplaats:

1. Door het aanvullen van grond kan er verrijking optreden. Bij het aanvullen van grond moet worden aangesloten op de lokale bodemomstandigheden;
2. Door allerlei activiteiten ontstaat verdichting van de bodem waardoor groeiplaatsomstandigheden verslechterd worden. Bij inrichting van nieuwe plekken moet hier rekening mee gehouden worden.

Bij voorkeur wordt gekozen voor een inheemse boomsoort. Vormbomen zijn in de openbare ruimte niet toegestaan binnen het plangebied. Eventueel in het gebied aanwezige bomen moeten worden behouden en beschermd tijdens de bouwwerkzaamheden. Groeiplaatsomstandigheden moeten worden verbeterd. Indien een boom aan het einde van zijn levensduur is of hinderlijk in de weg staat kan een kapvergunning worden aangevraagd, nadat mogelijke alternatieven zijn onderzocht. Een te kappen boom wordt vervangen door een nieuw aan te planten boom, binnen het plangebied. Ook aanleg van extra verharding moet binnen het plangebied worden gecompenseerd.

De hiervoor beschreven eisen en randvoorwaarden worden bij wijze van een puntensysteem opgenomen in de selectieleidraad voor de verkoopprocedure

voor de gemeentelijke gronden. Hierdoor kan een grote groenambitie worden gestimuleerd terwijl tegelijk voldoende ruimte bestaat voor de ontwikkelaar voor het creatieve proces.

4.10.4 Conclusie

Bij uitvoering van het woningbouwprogramma vindt een vergroening plaats op een thans verharde stenige omgeving. Dit draagt bij aan het creëren van een fijne leefomgeving en zorgt voor het kunnen opvangen van hemelwater.

4.11 Natuurwaarden

4.11.1 Inleiding

Er is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

Wet natuurbescherming

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. Daarnaast kan de provincie ervoor kiezen om een gebied aan te wijzen als bijzonder nationaal natuurgebied- of landschap of als Nationaal Natuurnetwerk (NNN). Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Nationaal Natuurnetwerk

De term EHS werd in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan (NBP) van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. In 2013 veranderde de naam van Ecologische Hoofdstructuur naar Nationaal Natuurnetwerk (NNN). NNN is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in of in de nabijheid van het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'.

4.11.2 Beleid

Het ecologisch beleidsplan Haarlem 2013-2030 beschrijft hoe de gemeente, in samenhang met het realiseren van de duurzaamheidsdoelstelling en het bevorderen van groen participatie, de soortenrijkdom versterkt en zorgt voor een hogere ecologische waarde in de stad. Het doel is het kwalitatief verbeteren en verhogen van de ecologische waarden en de leefbaarheid. Bij een herontwikkeling moet worden bepaald of het project kansen biedt voor het ontwikkelen van nieuwe ecologische waarden en structuren.

Zoals in paragraaf 3.4.7 Duurzaamheid en energie is aangegeven is de Fietsznfabriek aangewezen als pilotlocatie voor natuurinclusief bouwen. Via de verkoopprocedure wordt de ontwikkelaar gestimuleerd in te zetten op natuurinclusief bouwen, door diverse maatregelen te treffen en een groene inrichting van het plangebied als uitgangspunt te nemen. Ook wordt de herplant van twee bomen verplicht gesteld, zoals aangegeven in het SPVE.

4.11.3 Soortenbescherming

In 2019 is een quick scan Wet natuurbescherming uitgevoerd om te bepalen of er ecologische waarden in het plangebied aanwezig waren. Inmiddels is een gedeelte van de bebouwing binnen het plangebied gesloopt. Het plangebied is onderzocht en beoordeeld op de aanwezigheid van en betekenis voor door de Wet natuurbescherming beschermde plant- en diersoorten.

Het plangebied is beoordeeld op vleermuizen, grondgebonden zoogdieren, vaatplanten, vogels, amfibieën en reptielen en overige beschermde soorten zoals libellen, vlinders, insecten en andere ongewervelden.

Uit bureaustudie en biotooptoets is naar voren gekomen dat het onwaarschijnlijk is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen of belangrijk leefgebied wordt aangetast van de in de Wet natuurbescherming beschermde soorten. Wel moet rekening gehouden worden met het broedseizoen voor vogels. De zorgplicht van de Wet natuurbescherming is altijd van toepassing.

4.11.4 Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Daarnaast maakt het plangebied geen deel uit van een ander beschermd gebied, zoals Natura 2000, belangrijk weidevogelleefgebied of strategische reservering natuur. Het Natura 2000-gebied Kennemerland-zuid ligt op 2,6 kilometer. Om te bepalen of ten gevolge van het plan significante negatieve effecten optreden in stikstofgevoelige habitattypen en/of stikstofgevoelige leefgebieden is door Sweco een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd, waarvan de notitie als Bijlage 11 is bijgevoegd.

In deze notitie zijn de uitgangspunten en resultaten vastgelegd van de berekeningen van de stikstofdepositie als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling, waarbij rekening wordt gehouden met de gebruiksfase. De aanlegfase van de voorgenomen planontwikkeling is niet beschouwd. De Wet stikstofreductie en natuurverbetering in een partiële vrijstelling voor de tijdelijke emissies gedurende de aanlegfase van bouwwerkzaamheden.

De volgende gebieden zijn meegenomen in de berekening:

- Kennemerland-Zuid (circa 2,6 kilometer tot plangebied)
- Polder Westzaan (circa 10,1 kilometer tot plangebied)
- IJperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske (circa 15,5 kilometer tot plangebied)

Er is in de gebruiksfase van de planontwikkeling geen toename van de stikstofdepositie >0,00 mol/ha/jaar in de omliggende Natura 2000-gebieden, op basis van de gehanteerde uitgangspunten. Effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in de gebruiksfase zijn daarmee op voorhand uit te sluiten.

De Wet stikstofreductie en natuurverbetering per 1 juli 2021 in een partiële vrijstelling van de vergunningplicht voor stikstofemissies afkomstig van bouwwerkzaamheden. De aanlegfase kan vanaf die datum buiten beschouwing gelaten worden voor de beoordeling van de vergunningplicht.

Voor de voorgenomen planontwikkeling is geen Wnb-vergunning benodigd voor het onderdeel stikstofdepositie, op basis van de gehanteerde uitgangspunten in deze notitie.

4.11.5 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.12 Vliegverkeer

Met ingang van 1 februari 2003 is het zogenoemde Luchthavenindelingbesluit (LIB) van kracht. In het LIB, onderdeel van de gewijzigde Wet Luchtvaart (ofwel de "Schipholwet"), is rond de luchthaven Schiphol een beperkingengebied aangewezen. Hierbinnen gelden beperkingen van de maximale hoogte van objecten, en van vogel aantrekkende bestemmingen en vogel aantrekkend gebruik. De hoogtebeperkingen zijn opgelegd om ervoor te zorgen dat vliegtuigen op een veilige manier van en naar de luchthaven Schiphol kunnen vliegen.

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

Ook zijn er beperkingengebieden opgenomen voor het gebruik van gebouwen opgenomen. Dit zijn de LIB-zones. Er zijn 5 zones: LIB 1 tot en met 5. Deze zones beperken het gebruik voor (beperkt) kwetsbare objecten, geluidgevoelige gebouwen en kent een afwegingsgebied voor geluid en externe veiligheid.

4.12.1 Onderzoek

Het voorliggende plangebied ligt niet in een van de LIB-zones of zones voor beperking van vogelaantrekkende bestemmingen.

4.12.2 Conclusie

Vanuit het aspect vliegverkeer gelden er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.13 Kabels, leidingen straatpaden en andere belemmeringen

4.13.1 Inleiding

In bestemmingsplannen worden uitsluitend kabels en leidingen (gas, water, elektra, rioolpersleidingen) opgenomen die ruimtelijke relevantie hebben en/of van belang zijn in het kader van beheer, externe veiligheid of gezondheidsrisico's. Het gaat dan altijd om de hoofdtransportstructuur. De planologisch relevante leidingen. De ligging van de leiding is globaal vastgelegd op provinciale risicokaarten. In elk bestemmingsplangebied bevinden zich uiteraard ook kabels en leidingen voor distributie en huisaansluitingen, maar die worden niet in het plan opgenomen.

4.13.2 Onderzoek

Er bevinden zich geen kabels en leidingen in het plangebied waarvoor een specifieke regeling nodig is. In dit licht zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4.14 Niet-gesprongen explosieven

Uit een historisch vooronderzoek naar ontplofbare oorlogsresten binnen de gemeente Haarlem, een beleidskaart en aanvullende bronnen, blijkt dat het plangebied voor een gedeelte verdacht is op het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten (OO) uit de Tweede Wereldoorlog. Verder onderzoek is daardoor noodzakelijk alvorens met de geplande civieltechnische werkzaamheden kan worden gestart. Het opstellen van deze Risicoanalyse heeft als doel de risico's van de te verwachten OO te beoordelen in relatie tot de toekomstige werkzaamheden en het toekomstige gebruik van het werkgebied. Tevens wordt inzicht gegeven in de mogelijke maatregelen om deze risico's te reduceren.

Door IDDS BV is deze risicoanalyse uitgevoerd. Het rapport van 21 juli 2021 is als Bijlage 12 bijgevoegd. Uit de analyse van het vooronderzoek uit 2016 is gebleken dat het werkgebied voor een gedeelte verdacht is op het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten, in de vorm van afwerpmunitie en submunitie, ten gevolge van een bombardement op 16 april 1943. Dit betekent dat er tijdens de uitvoering van de geplande civieltechnische werkzaamheden een risico is op het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten en een mogelijke detonatie hiervan. Op basis van extra bronnen en analyse van het bombardement, kon de horizontale afbakening in deze risiconalyse worden ingeperkt. Zodoende is slechts nog een klein gedeelte van het werkgebied verdacht op het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten. Binnen dit verdachte gebied hebben na oorlogs geen noemenswaardige grondroerende activiteiten plaatsgevonden om het gebied op verticale afbakening verder in te perken.

Binnen het werkgebied Fietszfabriek te Haarlem zijn er twee gebieden te onderscheiden, te weten een onverdacht gebied en een verdacht gebied. Als de grondroerende werkzaamheden zullen plaatsvinden binnen het onverdachte gebied, dan zijn verdere stappen inzake de opsporing van ontplofbare oorlogsresten niet benodigd. Wel wordt geadviseerd om met het protocol spontaan aantreffen ontplofbare oorlogsresten te werken (zie bijlage bij

analyse). Voor alle grondroerende werkzaamheden binnen het verdachte gebied geldt dat de geplande werkzaamheden de aanwezige ontplofbare oorlogsresten middels toucheren of verplaatsen kunnen initiëren. Zodoende zijn verdere stappen inzake de opsporing naar ontplofbare oorlogsresten benodigd.

Conclusie

Op basis van het NGE onderzoek volgt dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is, mits bij de bouwwerkzaamheden conform het protocol spontaan aantreffen ontplofbare oorlogsresten wordt gewerkt.

4.15 Mer-beoordeling

4.15.1 Inleiding

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, dient een toets uitgevoerd te worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

4.15.2 Onderzoek

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de realisatie van circa 60 woningen met bijbehorende voorzieningen. Daarmee is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject, welke voorkomt op bijlage D categorie 11.2 van het Besluit m.e.r.. Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer het betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Onderhavige ontwikkeling valt daarmee ruim onder de drempelwaarden. Er geldt geen directe m.e.r.-beoordelingsplicht, een vormvrije m.e.r.-beoordeling is wel noodzakelijk. Indien hieruit blijkt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet kunnen worden uitgesloten, geldt alsnog een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Omdat sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling is een aanmeldingsnotitie opgesteld en ingediend bij het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag heeft hierover op 13 oktober 2021 een besluit genomen en geoordeeld dat geen significante negatieve effecten te verwachten zijn en dat een nadere m.e.r.

beoordeling niet noodzakelijk is.

Volledigheidshalve zijn de aanmeldingsnotitie en het goedkeuringsbesluit ook als Bijlage 13 opgenomen bij deze toelichting. Voor de goede orde moet worden opgemerkt dat de bijlagen bij de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. al als bijlagen bij deze toelichting zijn opgenomen en derhalve niet nogmaals zijn toegevoegd als bijlagen bij de aanmeldnotitie

Hoofdstuk 5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is verder uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een verdere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen.

De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente Haarlem. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Er is één landelijke voorziening waar alle ruimtelijke plannen voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Hiertoe moeten alle bestemmingsplannen voldoen aan landelijk vastgestelde standaarden. In de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) zijn de hoofdgroepen van bestemmingen bepaald, zoals Wonen, Bedrijven e.d. Ook geeft de SVBP2012 bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Dat leidt ertoe dat de systematiek zoals gehanteerd in dit bestemmingsplan, op ondergeschikte onderdelen af kan wijken van de voorheen geldende planologische regelingen.

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

5.2 Juridische planopzet

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

Er is één landelijke voorziening waar alle ruimtelijke plannen voor iedereen volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn: www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiertoe moeten alle bestemmingsplannen voldoen aan landelijk vastgestelde standaarden. In de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012)

zijn de hoofdgroepen van bestemmingen bepaald, zoals Wonen, Bedrijven e.d. Ook geeft de SVBP2012 bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels.

De regels van het bestemmingsplan vallen op grond van de SVBP2012 in vier hoofdstukken uiteen.

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

5.2.1 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Dit artikel definieert de begrippen die in de regels worden gehanteerd. Daardoor wordt vermeden dat verschillende interpretaties van de begrippen tot verschillen van mening over de regelgeving zouden kunnen leiden. Bij toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de begrippen toegekende betekenis. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten gemeten moeten worden. Een aantal bepalingen schrijft de regeling SVBP2012 dwingend voor.

5.2.2 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 1

Deze bestemming is bedoeld om wonen-werken mogelijk te maken langs de Oostvest. Het plan is gericht op woningbouw maar het plan sluit niet uit dat de woningen langs de Oostvest in de plint voor andere functies worden gebruikt. Hierbij kan worden gedacht aan ateliers, bedrijven met een lichte milieucategorie die zich goed verhouden met het woonklimaat, dienstverlening en kantoren.

Artikel 4 Groen

De openbare groen gebieden zijn specifiek bestemd als 'groen', dit betreft het binnengebied bij de hofwoningen, dat een openbaar groen karakter moet krijgen. In de bestemming groen is tevens water toegestaan, alsmede de ondergrondse parkeervoorziening. Om groen te kunnen laten groeien moet op de ondergrondse parkeervoorziening een leeflaag van minimaal 1 meter worden aangebracht.

Artikel 5 Tuin - 1

Deze bestemming geldt voor gronden aangrenzend aan de nieuwbouwwoningen in het plan. De gronden zijn bedoeld als een meer besloten tuin voor de bewoners van het plan. In dat kader is het wenselijk dat de oppervlakte wordt gehandhaafd en er een openheid blijft. Deze bestemming staat daarom niet bij recht bebouwing van de gronden toe, anders dan nodig is voor de ondergrondse parkeergarage, een duurzame energievoorziening en/of nutsvoorzieningen. Bergingen en fietsenstallingen dienen inpandig en/of ondergronds opgelost te worden. Vergunningsvrij wordt uitgesloten om te voorkomen dat de binnentuin wordt verdeeld in losse percelen en dichtgezet wordt met gebouwde erfscheidingen en bijbehorende bouwwerken.

Artikel 6 Verkeer

De bestaande openbare straten en de te realiseren steeg in het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'verkeer'. In deze bestemming zijn tevens de benodigde voorzieningen voor deze bestemming opgenomen, als parkeervoorzieningen, trottoirs, straatverlichting en nutsvoorzieningen.

Artikel 7 Wonen

Deze bestemming is bedoeld voor percelen waarbij alleen het wonen binnen het plangebied is toegestaan. Beroepsmatige activiteiten aan huis zijn binnen de bestemming 'wonen' toegestaan onder de voorwaarde dat deze activiteiten ondergeschikt zijn aan het wonen. In deze bestemming zijn tevens de benodigde bijbehorende voorzieningen toegestaan zoals groenvoorzieningen, waterlopen, waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, bergingen, tuinen en erven.

Artikel 8 Waarde - Archeologie

De aanwezige archeologische verwachtingswaarden krijgen bescherming door het toekennen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1b'. De voor 'Waarde - Archeologie 1b' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

Artikel 9 Waarde - beschermd stadsgezicht

Het gehele plangebied ligt binnen het beschermde stadsgezicht. Hoewel een groot deel van de bebouwing na voltooiing van het plan uit nieuwbouw zal bestaan, is het wenselijk om diverse stedenbouwkundige eisen aan de nieuwbouw te stellen om het gewenste ruimtelijke beeld te borgen. Ook voorziet de dubbelbestemming in de mogelijkheid om nadere eisen te stellen aan onder meer de kapvorm om cultuurhistorische waarden in het gebied te borgen. Voor de voormalige drukkerij is tevens de bouwaanduiding 'orde-2' opgenomen, waarmee gevelindeling en bouwhoogte van het pand behouden dienen te blijven.

Artikel 10 Waarde - bouwhistorie

Vanwege de bouw- en cultuurhistorische waarde van de voormalige drukkerij is het volgens de regels in deze bestemming verboden om het pand geheel of gedeeltelijk te slopen, dan wel de bouwkundige onderdelen geheel of gedeeltelijke te verwijderen of te veranderen.

5.2.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbelregel

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

Artikel 12 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn de bouwregels voor de bestemmingen Gemengd-1 en Wonen opgenomen.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft algemene regels met betrekking tot ongewenst gebruik van gronden die in alle gevallen opgeld doen, tenzij dit in de specifieke gebruiksregels expliciet alsnog wordt toegestaan.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

Het bestemmingsplan als bindende verordening is opgebouwd uit objectief vastgelegde ruimtelijke begrenzingsen. De mogelijkheden en onmogelijkheden voor het bouwen en het gebruik zijn nauwkeurig vastgelegd. Die ruimtelijke en functionele begrenzing is een afgeleide van de basisgegevens van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), stedenbouwkundige afwegingen en het bestaande gebruik. In de praktijk kunnen afwijkingen voorkomen. Ook kan, bij nieuwe ontwikkelingen, veranderde wetgeving of voorschrijdend inzicht, toch behoefte zijn aan een andere maatvoering oif een andere functie van bouwwerken.

Starheid van bestemmingsregels mag niet de oorzaak zijn van gekunstelde oplossingen, waarmee de kwalitatieve doelstelling van het bestemmingsplan niet gediend is. Door middel van dit artikel is enige mate van flexibiliteit mogelijk. Zo kan er een afwijking plaatsvinden voor de in het plan aangegeven

maten tot ten hoogste 10%.

Het toepassen van een afwijkingsbevoegdheid gebeurt altijd met inachtneming van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, zodat belanghebbenden de mogelijkheid tot bezwaar/beroep hebben wanneer op grond van dit artikel van het plan wordt afgeweken.

Artikel 15 Overige regels

Parkeren, laden en lossen

Dit artikel legt een koppeling tussen de regels van het bestemmingsplan en de gemeentelijke beleidsregels voor het parkeren. De normen voor parkeren, stallen, laden en lossen zelf liggen namelijk niet vast in dit bestemmingsplan, maar in gemeentelijke beleidsregels. Die beleidsregels geven aan wanneer er sprake is van voldoende ruimte voor parkeren, stallen, laden en lossen. Uitgegaan wordt altijd van de gemeentelijke beleidsregels voor het parkeren zoals die gelden op het moment van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

15.1.3 geeft ook aan wat als strijdig gebruik van gronden en bouwwerken is aangemerkt. Strijdig gebruik is het gebruiken of laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij niet in voldoende mate ruimte is aangebracht en in stand wordt gehouden op eigen terrein voor parkeren, stallen, laden en lossen overeenkomstig het gemeentelijke beleid.

Tot slot bepaalt 15.1.4 dat er afgeweken kan worden onder de voorwaarden zoals die zijn genoemd in de gemeentelijke beleidsregels voor het parkeren. Ook hiervoor geldt dat uitgegaan dient te worden van de gemeentelijke beleidsregels voor het parkeren zoals die gelden op het moment van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

5.2.4 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

Het overgangsrecht is van toepassing op bestaande situaties (gebruik en/of bebouwing) die op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan niet passen binnen het nieuwe plan.

Het overgangsrecht houdt in dat gebruik en bebouwing dat in strijd is met het nieuwe bestemmingsplan, maar al aanwezig was ten tijde van de voorgaande plannen, onder voorwaarden, mag worden voortgezet. Ook bouwwerken die op basis van een geldige omgevingsvergunning nog gebouwd mogen worden, worden onder het overgangsrecht geschaard.

Het overgangsrecht is nadrukkelijk niet bedoeld voor bouwwerken die een gebruik kennen dat onrechtmatig is op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan. Er is geen sprake van legalisatie van al strijdig gebruik door dit bestemmingsplan en er kan ook nog steeds gehandhaafd worden. Ook bouwwerken die op de peildatum illegaal zijn, blijven illegaal.

Artikel 15 Slotregel

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het onderliggende bestemmingsplan.

Bijlage 1 bij de regels Zoneringslijst

De Zoneringslijst is opgenomen in bijlage 1 van de regels en geeft – voor zover passend binnen de bestemming – op basis van de hindercategorie aan welk type activiteiten zijn toegestaan. Activiteiten die niet in de lijst omschreven staan kunnen – voor zover passend binnen de bestemming – worden beoordeeld op basis van de hinder die ze (kunnen) veroorzaken. Vanuit milieuoverwegingen (zoals lawaai en stank) zowel als vanuit ruimtelijke overwegingen (een bedrijf met een vloeroppervlak van 90 m² ziet er geheel anders uit dan een bedrijf met een vloeroppervlak van 350 m²) is het wenselijk niet alle werkfuncties toe te laten. Daarom is als bijlage achter de regels een zogeheten Zoneringslijst opgenomen. Deze lijst vormt het planologische toetsingskader bij het al dan niet toelaten van een nieuw bedrijf. In deze bijlage wordt uiteengezet hoe de lijst is samengesteld en hoe de toetsing aan de Zoneringslijst verloopt. Naast deze planologische toetsing vindt ook altijd een toetsing plaats aan de Wet milieubeheer (onder meer het verlenen van een milieuvergunning) wanneer een nieuw bedrijf (de wet spreekt over een inrichting) gevestigd wordt.

Milieuzonering is het waar nodig ruimtelijk scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies. De in het gebied voorkomende activiteiten zijn overeenkomstig het huidige gebruik en bouwmogelijkheden in dit bestemmingsplan opgenomen. Voor bestaande werkfuncties die een hogere milieucategorie hebben dan het bestemmingsplan toelaat worden geen uitbreidingsmogelijkheden geboden. De milieuhinder van de bedrijfsfuncties moet passen binnen de voor het gebied geldende categorieën van de zoneringslijst. Bedrijven met een hogere milieuhindercategorie zijn alleen toegestaan waar dat is aangeduid op de verbeelding.

Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij ontwikkelingen die middels het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk aan te tonen in hoeverre de beoogde plannen financieel haalbaar zijn en wie de risicodragende partij is. In dit kader is in afdeling 6.4 Wro bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen, indien een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken indien het verhaal van de kosten van een grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd het vigerende juridisch-planologisch kader te herzien naar aanleiding van de gewenste realisatie van circa 60 woningen met bijbehorende voorzieningen. Er is hierdoor sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Daarom is het opstellen van een exploitatieplan noodzakelijk, tenzij de kosten van de ontwikkeling anderszins verzekerd zijn.

De gemeente Haarlem verkoopt de gronden die behoren tot het voorliggende plangebied. als onderdeel van de koop zal tussen de gemeente en de ontwikkelpartij een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin ingegaan wordt op het kostenverhaal. Hiermee zijn de kosten van de ontwikkeling anderszins verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Wettelijk vooroverleg

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept van het bestemmingsplan besproken met:

- Hoogheemraadschap Rijnland
- Liander
- Wijkraad Scheepmakersdijk

Hoogheemraadschap Rijnland

Het Hoogheemraadschap heeft gereageerd dat het geen bezwaar heeft tegen de planontwikkelingen. Het Hoogheemraadschap wijst er wel op dat voor de watergerelateerde aspecten de Keur (Waterwet) 2020 van Rijnland alsmede de bijbehorende uitvoeringsregels van toepassing zijn. Voor grondwateronttrekkingen bij het realiseren van de parkeergarage dient een vergunning/melding op grond van de Waterwet te worden aangevraagd.

De reactie is voor kennisgeving aangenomen. Bij de uitvoering zal rekening worden gehouden met de benodigde vergunningen/meldingen, de Keur en de uitvoeringsregels.

Liander

Liander heeft gereageerd dat er rekening dient te worden gehouden met minimaal één trafostation. In de regels van voorliggend bestemmingsplan is rekening gehouden met een trafostation.

Wijkraad

Tussen de wijkraad en de gemeente heeft regelmatig voortgangsoverleg plaatsgevonden. Dit overleg vindt blijvend plaats.

Bijeenkomst

In de aankondiging van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is gecommuniceerd over een bijeenkomst voor omwonenden van het plan om vragen te stellen. Helaas werden kort na de publicatie opnieuw coronamaatregelen van kracht waardoor een bijeenkomst niet kon worden gehouden. Bij de wijkraad is aangeboden om desgewenst een digitaal vragenuurtje te organiseren, mocht daar vanuit de wijk nog behoefte aan bestaan. Dit aanbod blijft ook staan na vaststelling en tijdens de uitvoering van het plan.

6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan 'Fietszfabriek' heeft met ingang van 4 november tot en met 15 december 2021 ter inzage gelegd.

Van de terinzagelegging is door de gemeente op 3 november 2021 mededeling gedaan in het Gemeenteblad van Haarlem (Gemeenteblad 2021, 389508) en in het huis-aan-huisblad. Tevens is de terinzagelegging op de website van de gemeente medegedeeld. Het ontwerpbestemmingsplan is elektronisch beschikbaar gesteld. Hiermee is aan de wettelijke kennisgevings- en terinzageleggingsvereisten voldaan. Gedurende de termijn van terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld (schriftelijk of mondeling) zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

In totaal zijn zeven zienswijzen ontvangen. Alle zienswijzen zijn beoordeeld en de reactie op de zienswijzen is in een wijzigingenoverzicht opgenomen. In het wijzigingenoverzicht is per onderdeel van de zienswijzen aangegeven of de zienswijze tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan heeft geleid. Het geanonimiseerde wijzigingsoverzicht is opgenomen als Bijlage 16.

6.3 Handhaving

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

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

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

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