

Bestemmingsplan  
Fietsnfabriek  
Gemeente Haarlem



M.E.R. - AANMELDINGSNOTITIE

Datum : 12 oktober 2021  
Project : Bestemmingsplan Fietszfabriek  
Status : Definitief 1.1



## Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	4
	Aanleiding .....	4
	Wettelijk kader.....	4
	Naam en adresgegevens initiatiefnemer .....	6
2.	Kenmerken van het project .....	7
	Aanleiding van de activiteit .....	7
	De locatie van het project.....	7
	Een beschrijving van de activiteit.....	7
	Functionele behoefte.....	7
	Het tijdspad van de activiteit .....	7
	Productieproces of wijze van aanleg.....	8
	Cumulatie-effecten met nabijgelegen projecten .....	8
	Een beschrijving van toekomstige ontwikkelingen .....	8
3.	Plaats van het project.....	8
4.	Kenmerken van het potentiële effect.....	9
5.	Conclusie .....	10

# 1. Inleiding

## Aanleiding

Tussen de Houtmarkt, Oostvest en Dijkstraat ligt het gebouwencomplex 'de Fietsnfabriek'. Een deel van de bebouwing is inmiddels gesloopt. 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. Voor de gronden is een herontwikkelingsopgave opgesteld. 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. In inrichting, programmering en bebouwing wordt aansluiting gezocht bij de kwaliteiten en potenties van de omgeving.

Voor de herontwikkeling is een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) vastgesteld door de gemeenteraad. Het SPvE wordt vertaald in het bestemmingsplan dat wordt opgesteld.

Deze Aanmeldingsnotitie op basis van het gewijzigde Besluit m.e.r. van 7 juli 2017, is opgesteld in het kader van de planologische procedure.

## Wettelijk kader

De milieueffectrapportage-procedure (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie, bestemmingsplan of vergunning. De wettelijke eisen ten aanzien van m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet Milieubeheer en in het Besluit m.e.r.

In de Wet Milieubeheer en in het Besluit m.e.r. wordt een onderscheid gemaakt in activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten) en activiteiten die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten).

De voorliggende ontwikkeling wordt beschouwd als de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. Hiermee valt de ontwikkeling onder categorie D 11.2: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

De omschrijving van de drempelwaarden behorend bij deze categorie is opgenomen in navolgende tabel.

D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m <sup>2</sup> of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.
-----------	---	---	---	---

Voor deze categorie D 11.2 activiteit uit de bijlage bij het Besluit m.e.r. geldt een ondergrens voor een m.e.r.-beoordelingsplicht. De activiteit die met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt blijft ruim onder deze drempelwaarden. Dit betekent dat er in dit geval geen m.e.r.-beoordeling, maar een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd dient te worden. In de herziene m.e.r.-richtlijn die per 7 juli 2017 in werking is getreden betekent dit o.a. dat een MER-aanmeldingsnotitie dient te worden opgesteld.

De voorliggende MER -aanmeldingsnotitie bevat de informatie op basis waarvan het bevoegd gezag kan en moet besluiten of er sprake is van "belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu", die het doorlopen van de m.e.r.-procedure wenselijk/noodzakelijk maken.

De toets wordt gedaan op basis van dezelfde criteria die ook gelden bij een m.e.r.-beoordeling. Deze beoordeling is dus gekoppeld aan de richtlijnen in bijlage III van de Europese Richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie criteria met uitgangspunten per criterium benoemd: kenmerken van de activiteit, plaats van de activiteit en kenmerken van het potentiële effect. Zie navolgende tabel.

criterium	Beoordelingscriterium
1. Kenmerken van de projecten	<p>Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de omvang van het project,</li> <li>• de cumulatie met andere projecten,</li> <li>• gebruik van natuurlijke hulpbronnen,</li> <li>• de productie van afvalstoffen,</li> <li>• verontreiniging en hinder,</li> <li>• risico van ongevallen, vooral gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.</li> </ul>
2. Plaats van de projecten	<p>Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het bestaande grondgebruik,</li> <li>• relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied,</li> <li>• het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. wetlands</li> <li>2. kustgebieden</li> <li>3. berg- en bosgebieden</li> <li>4. reservaten en natuurparken</li> <li>5. gebieden die in de wetgeving van lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; speciale beschermingszones door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG (= Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (= Habitatrichtlijn)</li> <li>6. gebieden waarin de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden</li> <li>7. gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid</li> <li>8. landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang</li> </ol> </li> </ul>
3. Kenmerken van het potentiële effect	<p>Bij de potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria van de punten 1 en 2 in het bijzonder in overweging worden genomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking),</li> <li>• het grensoverschrijdende karakter van het effect</li> <li>• de waarschijnlijkheid van het effect,</li> <li>• duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.</li> </ul>

### Naam en adresgegevens initiatiefnemer

Initiatiefnemer voor het bestemmingsplan is de gemeente Haarlem. De uiteindelijke herontwikkeling zal worden uitgevoerd door een derde partij.

## 2. Kenmerken van het project

### Aanleiding van de activiteit

Op de planlocatie was verouderde bebouwing aanwezig. De locatie binnen de stad biedt aanleiding voor een herontwikkeling ten behoeve van een gemengd binnenstedelijk woon-werkmilieu. Sloop van deze bebouwing en terreininrichting is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

### De locatie van het project

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.

### Een beschrijving van de activiteit

Op dit moment is over een groot gedeelte van het plangebied een betonplaat aanwezig. Het plangebied wordt voor een groot gedeelte opnieuw ingericht met bebouwing. Er wordt ruimte geboden aan circa 60 woningen. Het gebouw aan Oostvest 54-56 (de Oude Drukkerij) blijft behouden en krijgt een nieuwe functie. Tussen de Oostvest en de Houtmarkt wordt een steeg gerealiseerd ten behoeve van voetgangers en fietsers. Ten noorden van de steeg wordt een parkeergarage gerealiseerd om aan de parkeerbehoefte van de middeldure en dure woningen te voldoen. Het sociale deel van de woningen zal parkeren op maaiveld op het terrein ten zuiden van Oostvest 54.

### Functionele behoefte

Teneinde een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren dient op grond van artikel 3.1.6 Bro bij het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling gemotiveerd te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Voorliggende ontwikkeling kan worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een toets aan de ladder is daarom aan de orde.

De ontwikkeling voorziet in een grote behoefte aan woningen zoals blijkt uit diverse beleidsstukken op Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk niveau. Ook is er een behoefte om een mix tussen werken en wonen te realiseren. Bovendien staat het vigerende bestemmingsplan reeds een gemengd milieu toe waardoor er planologisch gezien geen sprake is van een toename aan woningen. Er wordt derhalve voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking..

### Het tijdspad van de activiteit

In het 4<sup>e</sup> kwartaal van 2021 zal worden gestart met de verkoop van de grond zodat spoedig na inwerkingtreding van het bestemmingsplan de omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden aangevraagd. De verwachting is dat de bouw zal starten in 2022 en gereed zal zijn in 2023. De ontwikkeling is voor onbepaalde tijd.

## Productieproces of wijze van aanleg

De sloop van de bestaande loods is sprake van afvoer van bouwafval en in de gebruiksfase van productie en verwijdering van (huishoudelijk) afval e.d. De doelstelling hierbij is de grondstoffen zo veel mogelijk in gesloten kringlopen te houden, ofwel door hergebruik/revisie/upcyclen ofwel door middel van herinvoering in productieprocessen. Voor de afvoer van afval worden de reguliere procedures en processen gevolgd, waardoor geen sprake is van belangrijke (rest)effecten in relatie tot een m.e.r.-procedure.

## Cumulatie-effecten met nabijgelegen projecten

Op dit moment zijn er ook geen grote projecten waarmee sprake is van cumulatie. De herontwikkeling van de Koepelgevangenis is gaande, de planologische procedure is reeds afgerond. Beide projecten beogen een nieuwe invulling van een reeds bestaand stedelijk gebied. Er is derhalve per saldo geen sprake van een significant cumulatie-effect.

## Een beschrijving van toekomstige ontwikkelingen

Er staan geen grote ontwikkelingen op de planning. Voor het plangebied zelf worden in het bestemmingsplan de kaders gegeven waarbinnen toekomstige ontwikkelingen mogelijk zijn. Deze zijn gelet op de hoge ambities voor kwaliteit in het gebied en de ligging van het plangebied binnen het beschermde stadsgezicht beperkt.

# 3. Plaats van het project

Een voorgenomen activiteit vindt altijd plaats in een bepaalde omgeving, bijvoorbeeld een binnenstedelijk gebied, een historisch veenlandschap of een gebied met hoge ecologische waarden. Deze verschillende gebieden zijn in meer of mindere mate kwetsbaar voor nieuwe activiteiten.

De planlocatie ligt aan de rand van de binnenstad van Haarlem. Het plangebied was tot voor kort vrijwel geheel bebouwd en verhard.

### Natuur

Het plangebied heeft geen (bijzondere) rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 ligt op ca. 2,6 km. Gezien deze afstand en de aard van de ontwikkeling zijn significant negatieve effecten op voorhand uit te sluiten. Dit is tevens bevestigd in een uitgevoerd stikstofonderzoek en quick scan ecologie.

### Archeologie

Het plangebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. Om die reden is archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat vervolgonderzoek nodig is. 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 betonplaat waarschijnlijk bestaan uit een archeologische begeleiding. Bij de aanleg van de nieuwbouw zal een archeologische opgraving moeten worden uitgevoerd tot de maximale ontgravingdiepte of tot een diepte van 4,0 m -mv ofwel -3,5 m NAP.

### Cultuurhistorie

Het plangebied is samen met de gehele binnenstad van Haarlem en de Haarlemmerhout in 1990 aangewezen als Rijksbeschermd Stadsgezicht. Het bestemmingsplan wordt opgesteld met inachtneming van de cultuurhistorische waarden die aanwezig zijn. De nieuwe invulling zal een verbetering opleveren in de samenhang van de bebouwing in de omgeving. Hiermee kan de context worden verbeterd. Binnen het plangebied is een beeldbepalend pand aanwezig die behouden dient te blijven. Het betreft Oostvest 54-56 (Oude Drukkerij). De bescherming wordt geregeld in het op te stellen bestemmingsplan. Het plangebied sluit tevens aan op diverse beeldbepalende panden en monumenten langs de Dijkstraat en Houtmarkt. In het bestemmingsplan wordt qua situering en bebouwingshoogte rekening gehouden met deze panden.

Er is geen sprake van een gevoelig gebied als bedoeld in onderdeel A van de bijlage bij het Besluit mer binnen het plangebied.

## 4. Kenmerken van het potentiële effect

De voorgenomen ontwikkeling kan nadelige gevolgen hebben voor het milieu. In dit hoofdstuk zijn de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling per onderwerp onderzocht en beschreven.

Het bereik van het mogelijke effect beperkt zich tot de directe omgeving. De effecten van de voorgenomen ontwikkeling zijn zeer beperkt van omvang en treden hooguit lokaal op. Effecten op het woon- en leefklimaat, op gevoelige gebieden en natuurgebieden zijn niet aan de orde. Bovendien staat het vigerende bestemmingsplan reeds veel bebouwing en functies toe. Ook is er geen sprake van grensoverschrijdende effecten.

Het plangebied is omschreven in hoofdstuk 2. Het studiegebied is het gebied tot waar de effecten als gevolg van de voorgenomen activiteit kunnen reiken. In voorliggend geval omvat het studiegebied vrijwel alleen de Oostvest die via de Spaarnwouderstraat en Amsterdamse Poort uitkomt op de Gedempte Herensingel. Dit omdat al het autoverkeer van en naar het plangebied gaat via de Oostvest. Er is in dit geval sprake van een onomkeerbare ontwikkeling.

Er is sprake van de realisatie van bebouwing met een gemengde invulling met een maximale omvang van circa 7.700 m<sup>2</sup>. Een deel hiervan betreft geen nieuwbouw maar verbouw. De effecten van de uiteindelijke bebouwing en gebruik zijn blijvend. Zoals echter al verwoordt in het voorgaande zijn deze effecten niet van dien aard dat sprake is van een onevenredige aantasting. Tijdens de aanlegfase zijn enige effecten merkbaar zoals bouwverkeer en – geluid. Deze effecten zijn tijdelijk en relatief beperkt en lokaal van aard. Vanuit overige aspecten zijn tevens geen onevenredige effecten te verwachten. Als gevolg van de parkeergarage zijn maatregelen nodig om de aanwezige

grondwaterstromen niet te belemmeren. Uit onderzoek en overleg met de waterbeheerder blijkt dat er daaruit geen belemmeringen voor de ontwikkeling voortvloeien.

## 5. Conclusie

Gezien het vorenstaande en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect, er sprake is van een relatief klein schaalniveau met bijbehorende minimale effecten. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar in dit geval is de invloed niet dusdanig dat er normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken. Bedacht hierbij moet worden dat het grootste deel van de voorliggende herontwikkeling reeds mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan.

Uit de effecten die in deze m.e.r.-aanmeldingsnotitie zijn beschreven kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit geldt zowel voor het plangebied als het studiegebied. Geconcludeerd wordt dat er geen m.e.r.-beoordeling of Plan-m.e.r. noodzakelijk is.