

Deliterrein - Schoterkwartier fase 2

bestemmingsplan "Deliterrein - Schoterkwartier fase 2" (vastgesteld)

Inhoudsopgave

Toelichting	7	
Hoofdstuk 1	INLEIDING	9
1.1	Bestemmingsplan	10
1.2	Begrenzing van het plangebied	10
1.3	Aanleiding tot het opstellen van het bestemmingsplan	11
1.4	Doel van het bestemmingsplan	11
1.5	Geldende planologische regelingen	11
1.6	Bestemmingsplanprocedure	12
1.7	Leeswijzer plantoelichting	12
Hoofdstuk 2	ONTWIKKELING	13
2.1	Bestaande situatie en omgeving	13
2.2	Beschrijving ontwikkeling	15
Hoofdstuk 3	BELEIDSKADER	21
3.1	Rijksbeleid	21
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	22
3.3	Beleid van het hoogheemraadschap	26
3.4	Gemeentelijk beleid	27
Hoofdstuk 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	37
4.1	Bedrijven en milieuzonering	37
4.2	Verkeer en parkeren	38
4.3	Bodemparagraaf	41
4.4	Externe veiligheid	43
4.5	Geluid	44
4.6	Luchtkwaliteit	47
4.7	Archeologie	48
4.8	Cultuurhistorie	49
4.9	Duurzaamheid en energie	50
4.10	Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen	56
4.11	Hoogbouw	56
4.12	Windhinder	66
4.13	Bezonnig	69
4.14	Groenparagraaf	71
4.15	Natuurwaarden	76
4.16	Vliegverkeer	78
4.17	Waterparagraaf	80
4.18	Ladder voor duurzame verstedelijking	83
4.19	MER-beoordeling	85
Hoofdstuk 5	JURIDISCHE ASPECTEN	87
5.1	Inleiding	87
5.2	Juridische planopzet	87
5.3	Hoofdpzet verbeelding	91
Hoofdstuk 6	UITVOERBAARHEID	93
6.1	Economische uitvoerbaarheid	93
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	93
6.3	Handhaving	96

Regels		99
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	101
Artikel 1	Begrippen	101
Artikel 2	Wijze van meten	109
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	113
Artikel 3	Groen	113
Artikel 4	Tuin - 2	115
Artikel 5	Verkeer	117
Artikel 6	Wonen	119
Artikel 7	Waarde - Archeologie	121
Hoofdstuk 3	Algemene regels	125
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	125
Artikel 9	Algemene bouwregels	127
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	129
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	131
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	133
Artikel 13	Overige regels	135
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	137
Artikel 14	Overgangsrecht	137
Artikel 15	Slotregel	139

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1	Stedenbouwkundig Programma van Eisen 2007 (SPVE)
Bijlage 2	Stedenbouwkundig Programma van Eisen partiële herziening Deliterrein 2018
Bijlage 3	Voorlopig ontwerp Schoterkwartier, Arons en Gelauff architecten (9 februari 2022)
Bijlage 4	Schetsontwerp Groene scheg, RROG (januari 2022)
Bijlage 5	Inrichtingsplan (28 januari 2022)
Bijlage 6	Mobiliteitsonderzoek Schoterkwartier Fase 2, Goudappel (8 mrt '23)
Bijlage 7	Advies op Mobiliteitsonderzoek Schoterkwartier (fase 2) politie (8 mrt '23)
Bijlage 8	Dossier bodemsanering
Bijlage 9	Quickscan externe veiligheid, Aviv (20 mei 2020)
Bijlage 10	Onderzoek omgevingsgeluid, Cauberg Huygen (18 mei 2022)
Bijlage 11	Archeologisch bureauonderzoek, Argo (19 mei 2020)
Bijlage 12	Stedenbouwkundig programma van eisen Deliterrein partiële herziening (januari 2018)

- Bijlage 13 Zichtlijnenstudie, Prevent Adviesgroep (8 juni 2020)**
- Bijlage 14 CFD-studie windhinder en windgevaar, Actiflow (2 december 2021)**
- Bijlage 15 Bezonningsstudie, Prevent Adviesgroep (25 mei 2020)**
- Bijlage 16 Quick scan ecologie, Els & Linde (24 april 2020)**
- Bijlage 17 Onderzoek stikstofdepositie, SAB (17 maart 2022)**
- Bijlage 18 Memo Mogelijkheden compensatie waterberging, Nelen & Schuurmans (15 februari 2022)**
- Bijlage 19 Aanmeldnotitie MER, Van Riezen & Partners (30 maart 2022)**

bestemmingsplan "Deliterrein - Schoterkwartier fase 2" (vastgesteld)

Toelichting

bestemmingsplan "Deliterrein - Schoterkwartier fase 2" (vastgesteld)

Hoofdstuk 1 INLEIDING



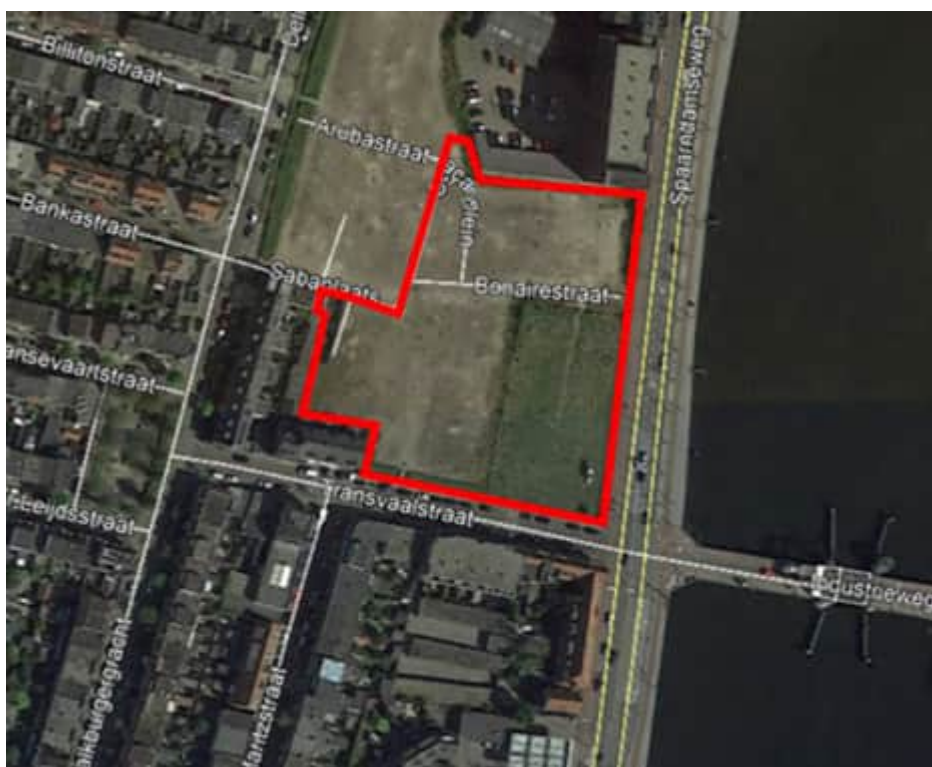
Afbeelding 1.1: Ligging van het bestemmingsplangebied

1.1 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Deliterrein - Schoterkwartier fase 2 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 van bestemmingsplan Deliterrein - Schoterkwartier ligt ten noordoosten van de binnenstad van Haarlem op het Deliterrein en beslaat een oppervlakte van circa 2.350 m². Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Transvaalstraat, aan de westzijde door de kavelgrens, aan de noordzijde door de Bonairestraat en aan de oostzijde door de Spaarndamseweg (zie afbeelding 1.2).



Afbeelding 1.2: Begrenzing plangebied (indicatief)

1.3 Aanleiding tot het opstellen van het bestemmingsplan

De reden om voor het plangebied Deliterrein - Schoterkwartier fase 2 een nieuw bestemmingsplan te maken is de beoogde nieuwbouw van woningen. Op grond van het geldende bestemmingsplan ligt hier een uitwerkingsplicht. Dat betekent, dat er zonder het vaststellen van een uitwerkingsplan een bouwverbod geldt. De nu beoogde ontwikkeling past echter niet binnen de uitwerkingsregels, zodat het nodig is om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Daarnaast valt het westelijke deel van dit bestemmingsplan binnen het plangebied van de beheersverordening Deliterrein/Sonneborn.

1.4 Doel van het bestemmingsplan

Hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan Deliterrein - Schoterkwartier fase 2 is het opstellen van een actueel juridisch kader, waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied mogelijk wordt gemaakt. Het juridisch kader is afgestemd op de gestelde kaders van het vastgestelde Stedenbouwkundig Programma van Eisen partiële herziening Deliterrein Juni 2017. De partiële herziening vormt met het SPvE 2007 een toetsingskader om het Deliterrein in Haarlem-Noord te herontwikkelen.

1.5 Geldende planologische regelingen

Binnen het plangebied Deliterrein - Schoterkwartier fase 2 gelden de volgende bestemmingsplannen:

nr.	Naam van het plan	Vastgesteld	Onherroepelijk
NL.IMRO.0392.BP5080003-0003	Spaarndamseweg e.o.	06-06-2013	
NL.IMRO.0392.BV5120001-va01	Beheersverordening Deliterrein/Sonneborn	08-03-2016	26-05-2016
NL.IMRO.0392.BP0120001-va01	Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018	17-05-2018	04-07-2018
NL.IMRO.0392.BP0120003-va01	Reparatieplan B Haarlem 2019	21-11-2019	

Tabel 1: Geldende bestemmingsplannen en beheersverordening op moment van opstellen bestemmingsplan.

Bij het van kracht worden van het bestemmingsplan Deliterrein - Schoterkwartier fase 2 zullen de in tabel 1 genoemde plannen, voor het deel dat ligt binnen het plangebied, hun rechtskracht verliezen. De regels van het parapluplan en het reparatieplan worden in het bestemmingsplan Deliterrein - Schoterkwartier fase 2 overgenomen.

1.6 Bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan Deliterrein - Schoterkwartier fase 2 doorloopt de wettelijke procedure. Het conceptontwerpbestemmingsplan wordt op basis van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan de verschillende (semi)overheden en belangenorganisaties. De reacties op basis van het wettelijke vooroverleg kunnen leiden tot aanpassing van het conceptontwerpbestemmingsplan Deliterrein - Schoterkwartier fase 2.

Vervolgens geeft het college van burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan vrij voor tervisielegging volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Na publicatie wordt het ontwerp gedurende zes weken ter inzage gelegd. In die tijd kunnen door eenieder zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad. De gemeente organiseert in deze periode een informatiebijeenkomst waarin het bestemmingsplan wordt toegelicht.

Na verwerking van de zienswijzen en mogelijke ambtelijke aanpassingen besluit de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Na aanpassing van het bestemmingsplan, met inachtneming van de door de raad aangebrachte wijzigingen, wordt het vastgestelde bestemmingsplan weer zes weken ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn). Belanghebbenden die een zienswijze bij de gemeenteraad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft aangebracht.

1.7 Leeswijzer plantoelichting

Dit hoofdstuk van de toelichting is de inleiding van het bestemmingsplan. Vervolgens gaat Hoofdstuk 2 in op de bestaande situatie en de toekomstige ontwikkelingen in het plangebied. Hoofdstuk 3 gaat in op het beleidskader. 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 op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische aspecten en licht de planregels, de verbeelding en de regeling voor bebouwing toe. Hoofdstuk 6 beschrijft de financieel-economische uitvoerbaarheid en licht de uitkomsten van het gevoerde vooroverleg toe. Bij de toelichting hoort ook een aantal bijlagen. Daarmee sluit de toelichting af.

Hoofdstuk 2 ONTWIKKELING

2.1 Bestaande situatie en omgeving

2.1.1 Korte historische schets

De verstedelijking van de westelijke oever van het Spaarne is vanaf 1910-1920 ter hand genomen. Hierbij ontstonden de Transvaalbuurt en de Indische Buurt, buurten die worden gekenmerkt door arbeiderswoningen in gesloten bouwblokken van meestal twee bouwlagen met een kap. Aan de Spaarne-oever bevonden zich enkele terreinen met industrie, waarvan de ontwikkeling al voor de verstedelijking was begonnen. Juist aan de Spaarndamseweg ziet men een mengeling ontstaan van eenvoudige woningbouw en vroege industrie waarbij beide elkaar gaandeweg in de weg lijken te zitten.

In 1908 kwam er een gasfabriek op het Deliterrein, waar zich het onderhavige plangebied bevindt. Zestien jaar later werd de fabriek gesloten. Op het terrein kwam later een stortplaats, een houthandel en zelfs een Shell verlaadepot. Ook de nu geplande herontwikkeling van het Deliterrein kende een lange geschiedenis. In 2006 begon de sanering van het terrein en kon er plek komen voor woningen en bedrijfsruimten.



Afbeelding 2.1: oude gasfabriek op het Deliterrein

2.1.2 Ruimtelijke structuur

De Deli-locatie is een fraaie binnenstedelijke locatie. Het centrum van Haarlem is op circa drie kilometer afstand gelegen. De ontsluiting is enorm verbeterd met de nieuwe Schoterbrug. Ook de herprofilering van de Spaarndamseweg heeft de wijk goed gedaan. De omliggende buurt kent enkele bedrijven en hoofdzakelijk eengezinswoningen. Een andere kwaliteit van de Deli locatie is de ligging aan het Spaarne. Dat er in de stedenbouwkundige plannen wordt uitgegaan van merendeel laagbouw eengezinswoningen en hoogbouw aan de zijde van het Spaarne is dus evident.

Deze locatie is een goede plek om woningen te realiseren die, samen met de woningen op de Shell-locatie, een nieuw aantrekkelijk woonmilieu vormen voor de Haarlemse woningmarkt.

Bebouwing

Het plangebied is momenteel onbebouwd en begroeid met gras.



Afbeelding 2.2: huidige situatie plangebied

Wegenstructuur

Het plangebied bevindt zich op de hoek van de kruising van de Spaarndamseweg, de Industrieweg en de Transvaalstraat. Ten noorden ligt de Bonairestraat. Er lopen geen wegen door het plangebied heen.

Water- en groenstructuur

Binnen het plangebied bevindt zich geen open water. Ten oosten van het plangebied loopt het Spaarne. De beoogde woningbouw heeft hierop geen invloed.

Het plangebied is in het verleden gesaneerd en bouwrijp gemaakt voor woningbouw. Er is er inmiddels weer gras gegroeid. Er bevinden zich geen bomen of struiken in het plangebied met uitzondering van enkele kleine aan de rand van het gebied. Deze zijn echter niet relevant voor de groenstructuur.

2.1.3 Functionele structuur

Bij het plangebied gaat het om een binnenstedelijke locatie. Het plangebied ligt braak en heeft momenteel dan ook geen functie. De omliggende buurt kent enkele bedrijven en hoofdzakelijk eengezinswoningen, maar ook woningen in gestapelde vorm.

2.2 Beschrijving ontwikkeling

2.2.1 Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) en spelregelkaart

In 2000 is voor het Deliterrein (Schoterkwartier) een SPvE door de gemeenteraad vastgesteld. In dit SPvE zijn uitgangspunten opgesteld voor de planontwikkeling met wonen als hoofdfunctie. In augustus 2007 is een aangepast SPvE 'Deli' door de gemeenteraad vastgesteld (zie Bijlage 1). De aanleiding voor het aanpassen van het SPvE lag primair bij het actualiseren van het woningbouwprogramma, de bouwhoogten en de parkeernormen. Het SPvE 2007 bestaat uit een visie, wensen en eisen en een op hoofdlijnen uitgewerkt stedenbouwkundig plan.

Door de crisis in 2010 bleek dit stedenbouwkundig plan, ontworpen op basis van het SPvE 2007 niet haalbaar. In 2013 is de planvorming met projectontwikkelaar AM als eigenaar van het voormalige Shell-terrein opnieuw opgepakt. Uit de planvorming bleek dat een op punten gewijzigde in het SPvE 2007 weergegeven stedenbouwkundige opzet leidde tot een haalbaar plan. De gemeenteraad heeft in 2017 besloten het SPvE op die punten te herzien (zie Bijlage 2).

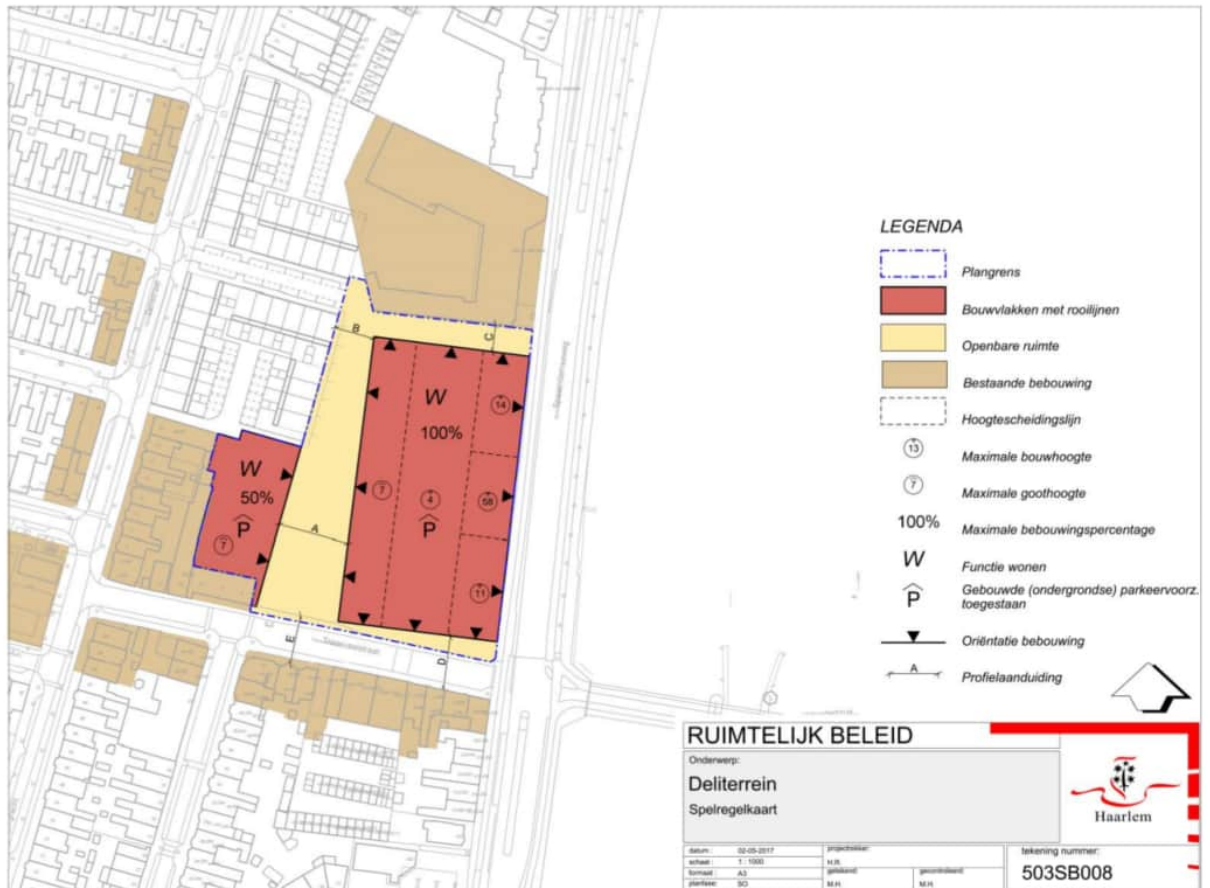
Spelregelkaart

In deze partiële herziening is geen gedetailleerde plankaart opgenomen maar een spelregelkaart als basis voor het uit te werken stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan. De spelregelkaart gaat niet uit van een verkaveling maar van bouwvlakken met een aantal spelregels waarbinnen bouwplanontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Het stedenbouwkundig plan wordt niet helemaal vastgelegd, maar er is flexibiliteit ingebouwd waardoor de eigenaar/ontwikkelaar ruimte heeft om eventueel benodigde aanpassingen te doen.

De spelregels hebben betrekking op:

- a. Het bebouwingspercentage;
- b. De bebouwingsgrenzen (rooilijnen);
- c. De maximale bouw-, goot- en nokhoogte;
- d. De bouwvlakken met functieaanduiding;
- e. De (openbare) ruimte;
- f. De gebouwde parkeervoorzieningen;
- g. De oriëntatie.

Hieronder is de Spelregelkaart getoond.



Afbeelding 2.3: spelregelkaart

De spelregelkaart is de basis voor het voorliggende bestemmingsplan.

2.2.2 Nieuwbouw

Voor de ontwikkeling van het Deliterrein is voor de beoogde nieuwbouw van woningen voor fase 2, waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft, een voorlopig ontwerp (VO) opgesteld (zie Bijlage 3). Het VO gaat uit van 108 woningen.



Afbeelding 2.4: nieuwe situatie (VO)

Bij de in het VO voorziene woningen gaat het voor het grootste deel om gestapelde woningen, met name langs de Sparndamseweg. Aan de binnenkant van het terrein, komen ook grondgebonden woningen.

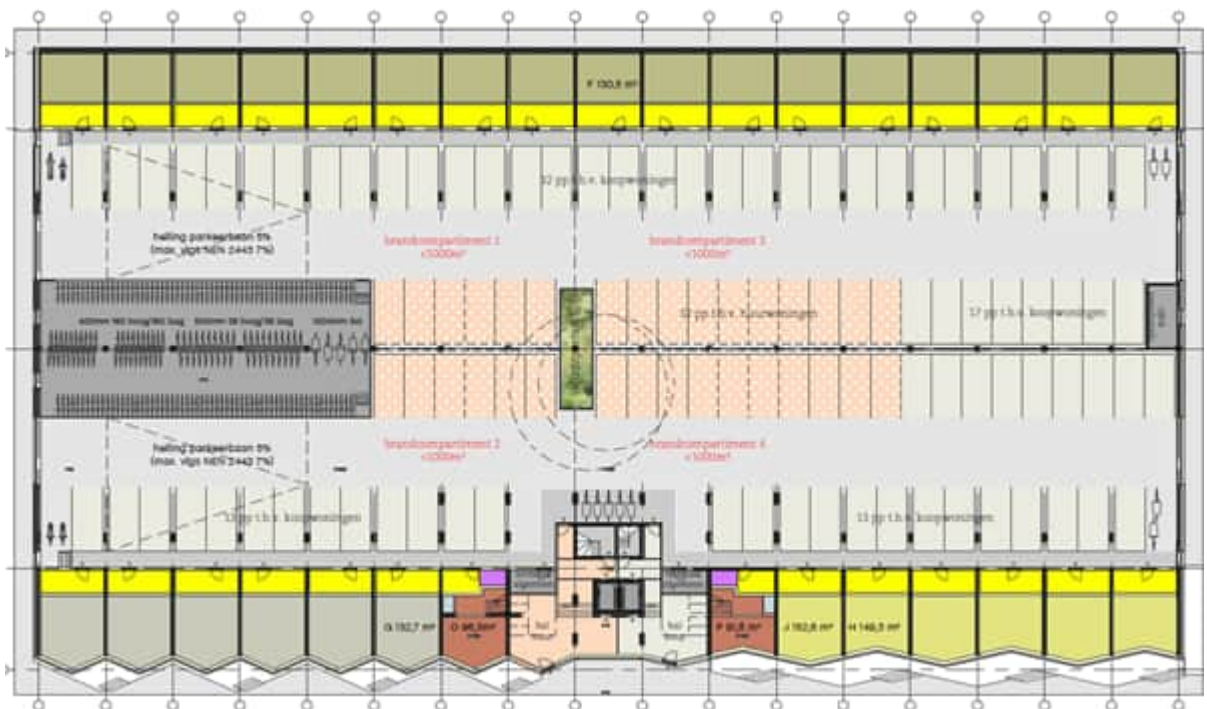
Opvallend is de woontoren met 18 bouwlagen en een bouwhoogte van maximaal 58 meter als hoogteaccent in de buurt (zie volgende afbeeldingen).

bestemmingsplan "Deliterrein - Schoterkwartier fase 2" (vastgesteld)



Afbeelding 2.5: impressies nieuwbouw met hoogteaccent

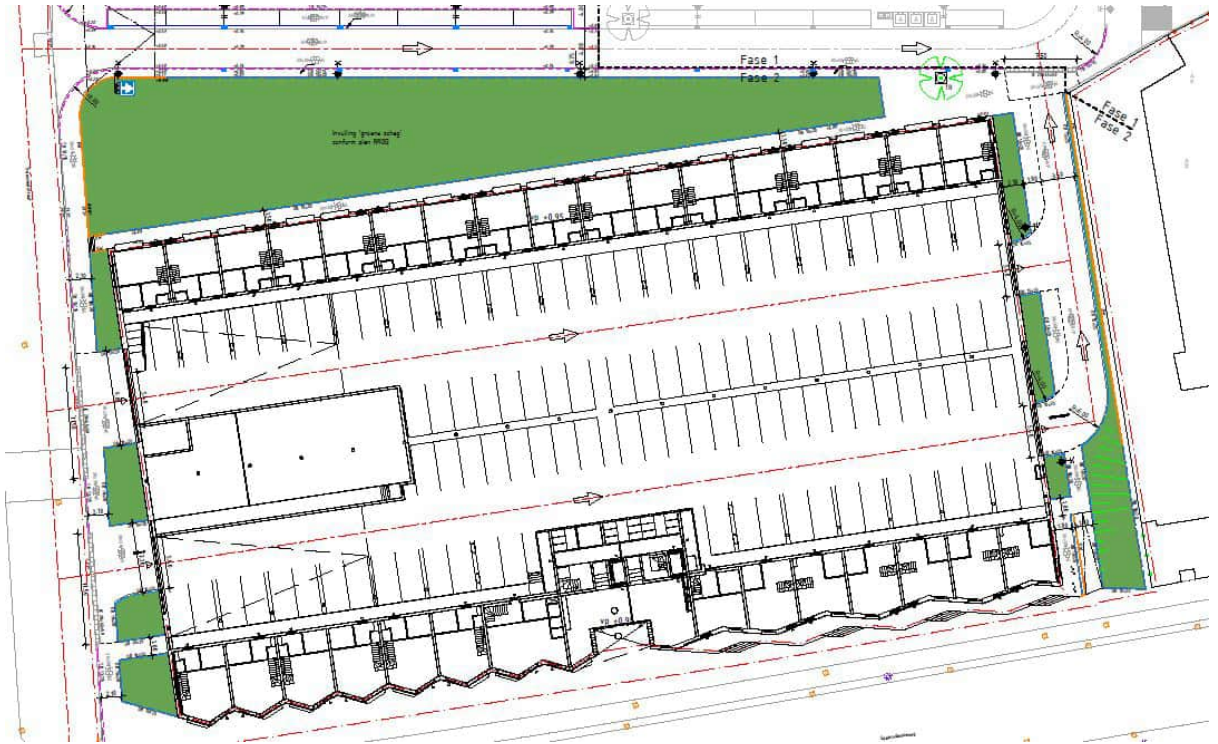
Op de begane grond voorziet het plan in 107 parkeerplaatsen, waarvan 32 ten behoeve van huurwoningen en de overige voor de koopwoningen. Hier bevindt zich ook een stalling voor 396 fietsen en 5 scooters. Op maaiveld worden daarnaast 19 openbare parkeerplaatsen en 9 parkeerplaatsen bij de grondgebonden woningen gerealiseerd.



Afbeelding 2.6: parkeergarage en fietsberging

Groen

Aan de westkant van het bouwblok met hoogbouw wordt een groene scheg met park en speelplaats voorzien. Binnen de scheg wordt een oppervlakte van 602 m² toegevoegd aan groen.



Afbeelding 2.7: groenvoorzieningen plangebied

In de groene scheg zullen verschillende soorten bomen gepland worden. In overleg met de gemeente is besproken om hier fruitbomen te planten. Voor de groene scheg is inmiddels ook al een schetsontwerp opgesteld (zie Bijlage 4).



Afbeelding 2.8: schetsontwerp groene scheg

Naast de groene scheg, wordt ook aan de noord- en zuidrand van de parkeervoorziening groen aangelegd. Deze groeninvulling zal bestaan uit lage beplanting in de vorm van groenblijvende struiken. In totaal gaat het om 214 m².

2.2.3 Programma

Het programma bestaat uit 108 woningen. In volgende tabel is een overzicht gegeven van de diverse woningtypes, segmentering en gebruiksoppervlak (GBO).

Programma fase 2	Segmentering	Aantal	GBO
Appartementen - Elan	sociale huur	50	55 - 65 m ²
Stadswoningen aan Spaarne	dure koop	12	120 - 160 m ²
Stadswoningen aan groene scheg	dure koop	17	120 - 140 m ²
Appartementen	dure koop	4	50 - 60 m ²
Appartementen	dure koop	14	60 - 140 m ²
Penthouse	dure koop	1	175 - 190 m ²
Grondgebonden woningen aan groene scheg	dure koop	7	115 - 120 m ²
Appartementen - Elan	Vrije sector huur	3	55 - 65 m ²

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de beleidskaders belicht voor zover die leidend zijn voor het bestemmingsplan. Eerst wordt kort ingegaan op de relevante (ruimtelijke) beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Omgevingswet die volgens de huidige planning in werking zal treden op 1 januari 2023 bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook een Rijksvisie op de leefomgeving, de NOVI. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert.

Het gaat hierbij om:

- de bouw van ongeveer 1 miljoen nieuwe woningen;
- meer duurzame energie gebruiken;
- aanpassen aan klimaatverandering;
- de ontwikkeling van een circulaire economie;
- omschakeling naar kringlooplandbouw.

Bij de opgaven wordt altijd rekening gehouden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

In de NOVI zijn 21 nationale belangen opgenomen. Het gaat hierbij om voornamelijk het bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland, het zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, een betrouwbare, betaalbare en veilige CO₂-arme energievoorziening, waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid en het waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.

Samen met de NOVI is ook de Uitvoeringsagenda opgeleverd. De Uitvoeringsagenda beschrijft hoe er concreet uitwerking gegeven gaat worden aan de NOVI als één overheid, samen met de samenleving. Naast de instrumenten van de Omgevingswet worden een aantal nieuwe instrumenten en (nationale) programma's ingezet. Instrumenten zoals de Omgevingsagenda's, NOVI-gebieden en regionale verstedelijkingsstrategieën zorgen voor een doorvertaling van de NOVI naar een regionale aanpak. Voorbeelden van programma's zijn het Programma Energiehoofdstructuur, Programma Gezonde Leefomgeving en Nationaal Programma Landelijk Gebied.

Dit bestemmingsplan is in overeenstemming met de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels aan de inhoud van bestemmingsplannen en vergelijkbare besluiten. Dit besluit is uitgewerkt in de onderliggende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening. De regels van het Barro moeten ervoor zorgen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening voor 13 door de minister genoemde nationale belangen. Geen van de genoemde nationale belangen hebben betrekking op het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan.

3.1.3 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. Paragraaf 4.17 beschrijft hoe in het plangebied met de waterhuishouding wordt omgegaan.

3.1.4 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. Paragraaf 4.17 beschrijft hoe in het plangebied met de waterhuishouding wordt omgegaan.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 heeft Provinciale Staten de Omgevingsvisie NH2050 'Balans tussen economische groei en leefbaarheid' vastgesteld. De Omgevingsvisie NH2050 wil zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. In de visie zijn 5 bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving:

1. Dynamisch schiereiland. Hierin is het benutten van de unieke ligging van

- Noord-Holland, te midden van water, leidend.
2. Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
 3. Sterke kernen, sterke regio's, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.
 4. Nieuwe energie, benut de economische kansen van de energietransitie.
 5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

De vraag naar woningen en ruimte voor bedrijven houdt aan, evenals de ruimtevraag voor recreatie en andere functies. Tegelijkertijd wil de provincie de landschappen in de metropool sparen. De bebouwingsopgave moet dan ook zoveel mogelijk binnen de bestaande kernen plaatsvinden, met een voorkeur voor knooppunten van openbaar vervoer. Verdichting vraagt steeds meer inventiviteit en bestuurskracht. De bebouwde omgeving wordt steeds intensiever gebruikt, de plancapaciteit binnenstedelijk blijkt door een andere kijk op stad en stedelijkheid een stuk groter te zijn dan lang is gedacht. En zowel bij bestaande bouw als nieuwbouw moeten worden ingezet op besparing van energie, een klimaatadaptieve ruimtelijke inrichting en bij nieuwbouw ook op circulair bouwen. Dit alles moet samen gaan met de verdere verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Daarbij onderkent de provincie dat verdichting in de kernen leidt tot toenemende druk op het landschap.

Wonen en werken worden binnenstedelijk geconcentreerd (transformeren, bundelen, verdichten). Hierbij dient oog te worden gehouden voor behoud en versterking van de leefbaarheid in bestaande en nieuwe gebieden. Ook dient er een vinger aan de pols te worden gehouden voor wat betreft de kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkeling van de vraag door er voor te zorgen dat regionale afspraken over stedelijke ontwikkelingen bij de vraag blijven aansluiten.

Conclusie

De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte woningen geven een nieuwe invulling aan een braakliggend terrein binnen bestaand stedelijk gebied. Door de ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de uitbreiding van de woningvoorraad. Hierdoor wordt Haarlem, ook als onderdeel van de regio, versterkt. Daarnaast maakt het bestemmingsplan de verdichting in binnenstedelijk gebied mogelijk. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling zal de bestaande stedelijke structuur worden versterkt. Op deze wijze wordt de beschikbare binnenstedelijke ruimte zo optimaal mogelijk benut en wordt het landschap gespaard. Dit past binnen de hoofddoelstellingen in het provinciale beleid. Dit bestemmingsplan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie 2050.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

De provincie heeft op 22 oktober 2020 de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. Deze is in 2021 tweemaal op onderdelen herzien. In de Omgevingsverordening NH2020 worden de eerste stappen gezet om de sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie NH2050 te vertalen in juridische regels. Deze sturingsfilosofie luidt als volgt: We gaan uit van het principe 'Lokaal wat kan, regionaal wat moet', gelet op de diversiteit aan regio's, om ruimte te bieden aan maatwerk en om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving. Hierbij staat de opgave centraal. Dat bepaalt de wijze van sturing en samenwerking.

Voor dit bestemmingsplan zijn alleen de regels ten aanzien van een nieuwe stedelijke ontwikkeling relevant. Een ruimtelijk besluit of plan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt een ontwikkeling verstaan als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid onder i van het Besluit ruimtelijke ordening: *ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*.

Omdat het voorliggende bestemmingsplan de transformatie van het voormalige terrein van een gasfabriek, dat momenteel braak ligt en al jaren wacht op een nieuwe bestemming, naar een nieuwe woonbuurt mogelijk maakt, is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die in overeenstemming dient te zijn met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Uit het regionaal woonbeleid en paragraaf 4.18 blijkt dat de ontwikkeling past in het regionaal woonbeleid en voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Aanvullend kan nog worden opgemerkt dat het geldende bestemmingsplan (zie paragraaf 1.5) indirect ook al voorziet in een transformatie naar wonen, namelijk via een uitwerkingsbevoegdheid. Het voornemen om het plangebied te transformeren naar wonen is in planologisch opzicht dus niet nieuw.

3.2.3 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 2016-2012 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 4.17 beschrijft hoe in het plangebied met de waterhuishouding wordt omgegaan.

3.2.4 Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025

De Woonagenda is de uitvoeringsagenda van het woonbeleid van de provincie Noord-Holland voor de komende vijf jaar. Deze is 16 april 2020 vastgesteld door Provinciale Staten. De Woonagenda volgt uit en past binnen de randvoorwaarden van het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals beschreven in de provinciale Omgevingsvisie NH2050 en het coalitieakkoord 'Duurzaam doorpakken'. De provincie Noord-Holland wil met deze Woonagenda zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. Speerpunten zijn: Een woning voor iedereen (bestaande uit adaptief en vraaggestuurd programmeren; productie op peil: aanjagen woningbouwproductie; kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod) en een gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie.

We maken via 'woonakkoorden' afspraken met regio's en gemeenten daarbinnen over woningbouw, programmering en fasering van woningbouwplannen. Uitgangspunt is de juiste balans tussen vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief. We maken maatwerkafspraken om tot voldoende, bij de vraag passende woningen te komen en de nieuwbouwpoging zoveel mogelijk klimaatneutraal, klimaatadaptief, natuur- en landschapsinclusief en circulair te kunnen realiseren. Betaalbaar en divers woningaanbod voor alle doelgroepen vraagt regionale afstemming en samenwerking.

Er zijn snel meer woningen nodig. De provincie zet in op het versnellen van de woningbouwproductie en helpt gemeenten hierbij door voortzetting van het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw.

3.2.5 Regionaal Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond 2021-2025

De zeven gemeenten in de regio (Beverwijk, Bloemendaal, Haarlem, Heemskerk, Heemstede, Velsen en Zandvoort) bouwen via het Woonakkoord 2021-2025 "Samen bouwen aan een toekomstbestendige regio" de komende vijf jaar samen met de provincie Noord-Holland aan het behoud van een aantrekkelijke en gevarieerde woonregio, die toekomstbestendig is en waar voor alle doelgroepen plek is in samenwerking met betrokken partijen uitvoering en 20 geformuleerde doelen, waaronder:

- voldoende woningen zijn in relatie tot de huidige en toekomstige vraag.
- grote variatie aan aantrekkelijke woonmilieus waarover de regio beschikt en verder versterken.
- een duurzame regio, verduurzamen van de woningvoorraad en realiseren woningbouw in principe binnenstedelijk, bij OV-knooppunten, klimaat adaptief en zoveel mogelijk circulair.
- toegankelijk blijven voor alle inkomensgroepen.
- Behoud van een betaalbare voorraad, uitbreiden op basis van de behoefte, en streeft naar een betere spreiding.
- Het goed wonen voor allerlei doelgroepen, waaronder senioren en kwetsbare groepen.
- Woningbouw, bereikbaarheid en economie dienen, voor zover dit mogelijk is, in samenhang ontwikkelen, zodanig dat ze elkaar versterken.

In het Woonakkoord 2021-2025 wordt vastgelegd welke bouwopgave elke

gemeente tot en met 2030 heeft en welke plancapaciteit daarvoor beschikbaar is. De verwachte groei van de woningbehoefte in de periode 2019-2030 is 13.150 woningen. Voor de periode 2020-2030 dient de voorraad ten minste te worden uitgebreid met 11.650 woningen (Haarlem levert 7.400). Gemiddeld gaat het om minimaal zo'n 1.200 woningen per jaar (netto). Toevoeging zal vooral plaatsvinden door woningbouw en transformatie.

3.2.6 Archeologie

De provincie heeft een wettelijke taak op het gebied van archeologie. In het Verdrag van Malta ligt vast dat de provincie vindplaatsen in de bodem moet beschermen. Ten tweede moet, wanneer vindplaatsen verstoord worden, archeologisch onderzoek plaatsvinden. En ten derde, moeten de archeologische vondsten toegankelijk zijn voor het grote publiek.

Het archeologische beleid van het provinciaal bestuur van Noord-Holland ligt vast in de Provinciale Cultuurnota. Verder geeft de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie informatie over onder andere archeologische verwachtingen. Paragraaf 4.7 werkt het aspect archeologie verder uit.

3.3 Beleid van het hoogheemraadschap

3.3.1 Waterbeheerplan 5

Het hoogheemraadschap van Rijnland is verantwoordelijk voor het watersysteem in haar beheersgebied dat zich uitstrekt van Gouda tot Spaarndam. Het hele plangebied is daar onderdeel van.

Elke zes jaar leggen waterschappen het beleid en de aanpak die noodzakelijk zijn om de watertaken goed te kunnen uitvoeren vast in een waterbeheerplan.

De belangrijkste taken van Rijnland zijn:

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

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

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

3.3.2 Keur van Rijnland

Om initiatieven van burgers, bedrijven en organisaties die het watersysteem kunnen beïnvloeden te kunnen reguleren, maakt Rijnland gebruik van de Keur en bijbehorende uitvoeringsregels. Hierin staat waaraan werkzaamheden die invloed hebben op het watersysteem moeten voldoen. In de Keur 2020 gaat Rijnland niet langer uit van een 'nee, tenzij' aanpak maar van een 'ja, mits' en geeft daarmee verantwoordelijkheid en flexibiliteit aan de initiatiefnemers waar dat kan en stelt regels waar dat moet. Deze aanpak zorgt voor minder regeldruk en daarmee voor minder vergunningen en meldingen.

Ook voor het plangebied is het hoogheemraadschap van Rijnland de waterbeheerder.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Haarlem 2045

De gemeenteraad van Haarlem heeft op 27 januari 2022 de Omgevingsvisie Haarlem 2045 vastgesteld. Deze visie schetst de koers voor de ontwikkeling van Haarlem en laat zien wat de gevolgen zijn van de keuzes die men maakt in de openbare ruimte.

Centraal staat de vraag hoe Haarlem ook in 2045 een aantrekkelijke stad blijft om in te wonen, te werken en te bezoeken?

De Omgevingsvisie 2045 is opgesteld in samenspraak met veel Haarlemmers. In 2023 gaat de omgevingswet in. Deze wet verplicht elke gemeente om een omgevingsvisie op te stellen. Haarlem heeft met deze visie voldaan aan deze verplichting.

Stad voor iedereen

Haarlem moet een stad blijven voor iedereen. Voor mensen met verschillende achtergronden en opleiding, een stad voor jong en oud en een stad waar het goed leven is. Juist die veelzijdigheid is wat Haarlem voor velen zo aantrekkelijk maakt.

Strategische keuzes voor de toekomst

De omgevingsvisie is een integrale visie voor de gemeente. Opgaven zoals wonen, werken, mobiliteit, klimaatadaptatie, energietransitie en sociaal komen erin samen. In de visie worden zes strategische keuzes gemaakt: mengen en verdichten, buurtgericht ontwikkelen, vergroenen en vernatten, bevorderen gezonde leefomgeving, ruimte voor energietransitie en mobiliteitstransitie.

Deze keuzes zijn belangrijk voor de ontwikkeling van Haarlem zodat de schaarse ruimte optimaal wordt benut en alle opgaven van de stad een plek krijgen.

Een goede basis om verder te ontwikkelen

De zes strategische keuzes worden niet in heel Haarlem op dezelfde manier uitgevoerd, maar houden rekening met de eigenschappen van de verschillende buurten.

De volgende stap is om de omgevingsvisie verder uit te werken in programma's die gericht zijn op de uitvoering van de visie.

De visie wordt concreet in een aantal projecten. Bijvoorbeeld de ontwikkelzones, waar men woningen en werkgelegenheid realiseert en het tien-minuten-netwerk voor fietsers en wandelaars versterkt. Maar ook de zuidstrook Waarderpolder tot een intensief en toekomstbestendig werkgebied maken en het realiseren van de grote OV-knooppunten in de stad.

De in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen passen binnen de kaders van de Omgevingsvisie.

3.4.2 Structuurvisie openbare ruimte

De Structuurvisie Openbare ruimte Haarlem 2040: Groen en Bereikbaar (2017) beschrijft het beleid met betrekking tot de openbare ruimte. In de Structuurvisie is een zonering van de stad en een twaalfstal hoofdkeuzes beschreven. Deze zijn vertaald naar ruimtelijke ingrepen in de stad in de vorm van sleutelprojecten en themakaarten voor onder meer voetganger, fiets, openbaar vervoer en gemotoriseerd verkeer. De doelen van de structuurvisie zijn een aantrekkelijke stad, een gezonde stad, een metropolitane economie en een bereikbare stad.

Om dit te bereiken heeft het Haarlemse gemeentebestuur een aantal duidelijke keuzes gemaakt met betrekking tot verkeer en vervoer. Zo zal het doorgaande autoverkeer via de Regioring rond de stad worden geleid, terwijl woningen en winkels bereikbaar zullen zijn. De ruimere binnenstad wordt het domein van voetgangers en fietsers, auto's zijn te gast. De levendigheid die zich vooral concentreerde in de binnenstad zal zich uitstrekken over een groter oppervlak.

De afstanden in de stad lijken korter te worden doordat voorheen drukke verkeersassen makkelijk over te steken zullen zijn. De omliggende wijken worden beter aangesloten op het centrum. Het terugbrengen van oude watergangen, om klimaatveranderingen op te vangen, maken de stad ook aantrekkelijker voor recreatie op en rond het water. Recreatieve routes brengen het buitengebied binnen handbereik. Een fietsring verknoopt (regionale) fietsroutes en biedt een alternatief voor routes door de drukke binnenstad. De aanleg van ruimere fietspaden en meer stallingsmogelijkheden bij winkelgebieden en ov-knooppunten en andere plekken waar veel mensen samenkomen zal mensen ertoe aanzetten vaker de fiets te pakken. Haarlem zal samen met de regio en de provincie de openbaar vervoerverbindingen verbeteren. De HOV-knooppunten bieden de mogelijkheid over te stappen op andere vervoersvormen. Haarlemmers en bezoekers zullen met de trein, tram of bus snel en comfortabel op bestemmingen in en buiten de stad zijn. De gemaakte keuzes zijn vertaald in een visiekaart.



Afbeelding 3.3: uitsnede visiekaart Structuurvisie Openbare ruimte Haarlem 2040

Het onderhavige plangebied bevindt zich in het stedelijke gebied. Buiten het centraal stedelijk gebied en tegen het buitengebied aan liggen de jongste wijken, zowel voor- als naoorlogs. In de vooroorlogse wijken is er meer openbare ruimte dan direct rond het centrum. De wijken beschikken over voldoende groen en parken. Op straat blijft het zoeken naar de juiste balans tussen de verschillende functies. In de naoorlogse wijken is er niet veel menging van wonen en werken. Dit is zichtbaar in de gescheiden woon-, werk- en winkelgebieden. Op straat is er meer ruimte voor groen, bomen, spelen en parkeren dan in het centraal stedelijk gebied. De ligging van deze wijken aan de rand van de stad biedt de mogelijkheid om snel in het buitengebied en de regio te komen.

Ontwikkelrichting: De buitenwijken van de stad kennen over het algemeen minder problemen in de openbare ruimte. Er is voldoende ruimte voor verblijven op straat, spelen, de voetganger en bomen. De inrichting van de openbare ruimte nodigt uit om voor verplaatsingen in de wijk steeds meer de fiets te pakken. Aantrekkelijke routes door de wijken brengen ook het buitengebied binnen handbereik van fietsers en voetgangers. De ruimere opzet van de openbare ruimte biedt kansen voor uitbreiding van het waternetwerk en voor de berging van hemelwater. De maatgevende snelheid is 30 km/u zodat een

combinatie van fietsers en gemotoriseerd verkeer mogelijk is.

De Transvaalstraat is aangewezen als een recreatieve route en de Spaarndamsewg maakt onderdeel uit van het fietsnetwerk.

3.4.3 Ruimtelijke kwaliteit

In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit wordt een integrale stadsbrede visie gegeven op ruimtelijke kwaliteit die voor ieder nieuw ruimtelijk plan de basis vormt. Met de visie wil Haarlem kernachtig uitdragen waar haar kracht en haar ambitie ligt. De relatie tussen duurzaamheid, in de zin van toekomstbestendigheid en de kwaliteit van de leefomgeving, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit is een belangrijk thema van de visie. Er zijn tien gouden regels geformuleerd die een prioriteit voor ruimtelijke ontwikkeling in Haarlem uitspreken.

Het plangebied van het bestemmingsplan behoort tot onderdeel van de geconsolideerde stad. Dit deel omvat de gebieden in Haarlem waar, net als in de beschermde stad, niet zo snel iets zal veranderen aan de stedelijke structuur. Het gebied is te lezen als een aantal hoofdstructuren met daarachter een schakering van woonbuurten uit verschillende tijdperiodes met elk hun eigen karakteristiek. Het is het domein van de eengezinswoning en een staalkaart van de ontwikkeling van de woningbouw in Nederland tot 1965. De woonbuurten worden door hun stedenbouwkundige opzet en architectuur beleefd en gewaardeerd als eigen, herkenbare woonomgeving.

In de geconsolideerde stad gaat het wat betreft ruimtelijke kwaliteit letterlijk om de hoofdlijnen: de hoofdstructuren die de woonbuurten begrenzen (Rijksstraatweg, Schoterweg, Jan Gijzenkade, Orionweg, Zaanenlaan, Zijlweg-Rollandslaan, Westergracht, Pijlsaan, Zomerkade-Hofdijkstraat). Daar moet de ruimtelijke kwaliteit in orde zijn. In de woonvelden die achter deze hoofdstructuren liggen is het van belang het onderscheidende karakter van elke woonbuurt te behouden, maar daarbinnen een grote vrijheid te geven aan individuele invulling. Kenmerkend is het ontbreken van een contrast tussen dichtbebouwde plekken en grote onbebouwde pleinen of parken, zo typisch in de beschermde stad. De bescheiden pleinen zijn eerder uitsparingen in de stad dan formele ruimtes.

In de Beoordelingskaders Ruimtelijke Kwaliteit geldt voor dit gebied een 'consolidatieregie', gericht op het behoud van het onderscheidende karakter van de buurten en - daarbinnen - vrijheid voor individuele invullingen.

Plannen en ontwikkelingen moeten zich voegen naar de stedenbouwkundige context: naar het stratenpatroon, het bouwbloktype en de bestaande massa- en gevelopbouw. Er is vrijheid mogelijk in architectonische expressie en materialisering op pandniveau.

3.4.4 Woonvisie 2021-2025 Samen doorbouwen aan een duurzaam (t)huis

De doelstelling van de Woonvisie 2021-2025 is op hoofdlijnen: meer, betaalbaarder en energiezuiniger woningaanbod in de Haarlemse wijken te realiseren voor verschillende woningzoekenden samen met betrokken partners zodat de wijken vitaal en veerkrachtig blijven.

Uitgesplitst naar de hoofdthema's betekent dit het volgende:

- Beschikbaarheid: Het tekort aan woningen is groot. Haarlemmers met lage en middeninkomens vinden steeds moeilijker betaalbare woonruimte. Samen met partners, willen we meer, betaalbaarder en energiezuiniger aanbod van woningen realiseren.
- Betaalbaar wonen: Naast voldoende aanbod van betaalbare woningen, willen we dat de woonlasten voor huurders en kopers in balans zijn met hun inkomen.
- Bijzondere doelgroepen: Haarlem wil graag een toegankelijke, diverse en inclusieve stad zijn die een thuis biedt aan een breed scala van doelgroepen.
- Duurzaam en toekomstbestendig: Voor de bestaande bouw hebben we de uitdaging in te zetten op energietransitie en klimaat adaptief.
- Vitale en veerkrachtige wijken: De woningbouwopgave in Haarlem zal uitsluitend worden gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. We willen een ongedeelde stad zijn, een stad die een thuis biedt aan alle Haarlemmers met vitale en veerkrachtige wijken. Waar achterstanden in wijken zichtbaar zijn, willen we zorgen voor verbetering.
- Samenwerking: De opgaven waar we voor staan, kunnen we alleen met onze partners tot stand brengen.

In 2030 is het woningaanbod van Haarlem gegroeid en sluit het aanbod beter aan op de vraag, met behoud van de ruimtelijke kwaliteit van de stad. We brengen de Haarlemse woningmarkt meer in balans door:

- woningen toe te voegen, voornamelijk door nieuwbouw, maar ook door functieverandering, woningsplitsing en optoppen.
- meer passende en betaalbare woningen te hebben voor lage en middeninkomens
- de bestaande voorraad beter te benutten.

Om aan een groot deel van de huidige en toekomstige vraag te kunnen voldoen, worden in de periode 2020 tot 2030 8.000 tot 10.000 woningen toegevoegd, waarvan 3.200 tot 4.000 sociale huurwoningen. Een gedifferentieerd nieuwbouwprogramma zorgt los van elkaar toevoeging van aanbod en via doorstroming voor dat zowel starters als alleenstaanden, ouderen en gezinnen naar wens wonen in Haarlem. We benutten de bestaande voorraad optimaal en toewijzings- en voorrangregels zorgen voor een evenwichtige verdeling van de sociale huurwoningen.

De gemeente stuurt daarbij op een evenwichtige groei met behoud van de stedelijke kwaliteit en de juiste balans tussen wonen, werken, voorzieningen, groen en mobiliteit. De bouw en realisatie van woningen in Haarlem trekt aan. Het is de wens dat voor de periode 2016 tot en met 2025 de woningbouw verdeeld is in 40% sociale huur, 40% middensegment huur en koop en 20% overige woningen. In de nota 'Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment' staat welke uitgangspunten en voorwaarden de gemeente hanteert voor (nieuwbouw)ontwikkelingen vanaf 30 woningen. Vanaf de vaststelling van de nota kaders in 2019 gelden de spelregels voor alle nieuwe (woningbouw)projecten.

Stadsdeel Noord Haarlem

In de woonvisie is voor stadsdeel Noord, waartoe het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan behoort, is voor de komende jaren het volgende aangegeven wat relevant is voor dit bestemmingsplan:

- We stellen ons ten doel dat er eind 2025 circa 420 woningen extra zijn in de ontwikkelzones Orionweg/Planetenlaan en Spaarndamseweg. Voor de periode 2025-2030 is dit aantal circa 1.000 (bron: plancapaciteit gemeente Haarlem).
- We zetten project Lelie voort. Dit project richt zich op een duurzame aanpak van ondermijnende criminaliteit rondom het gebied aan de Schoterweg: Frans Halsbuurt en Transvaalbuurt. We stellen ook een gebiedsvisie op voor Transvaalbuurt.
- Met de Haarlemse corporaties wordt verkend of en wat voor rol zij kunnen spelen bij de aanpak van de problematiek in het gebied van Project Lelie.
- We behouden wijksteunpunt !Woon als dit nodig is.
- We monitoren het aantal woningomzettingen en -splittingsen.
- Er zijn relatief veel eengezinswoningen in Noord, we streven ernaar om ook andersoortige woningen toe te voegen. We onderzoeken hoe we dit kunnen doen.
- We blijven handhaven op technische kwaliteit van woningen in vooral Transvaalbuurt en Indische buurt.
- We hebben aandacht voor het spanningsveld in winkelstraten waar geen woningen mogen komen op de begane grond terwijl steeds meer winkels leeg staan, zoals in de Cronjéstraat.
- Het rapport Groeipotentie (gemeente Haarlem 2019) laat zien dat in dit stadsdeel in de ontwikkelzones kansen liggen voor jonge stellen (24%), (beneden)modale 60+'ers (18,3%), jonge alleenstaanden (16,9%), jonge gezinnen (14,8%), (beneden)modale 50- tot 65-jarigen (medioren) (13,4%), welvarende empty nesters (12,6%)

3.4.5 Verordening Doelgroepen woningbouw Haarlem 2019

De gemeenteraad heeft in december 2018 de nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment vastgesteld. Een onderdeel van de uitwerking betreft de vaststelling van de verordening doelgroepen woningbouw zodat in bestemmings- (en omgevings)plannen en omgevingsvergunningen met uitgebreide Wabo-procedure de categorieën sociale huur, middenhuur en sociale koop opgenomen kunnen worden. Hiermee wordt van de beoogde huur- en koopwoningen de prijsklasse, de exploitatieduur, en de beoogde doelgroep vastgelegd.

De Verordening is op 27 maart 2020 vastgesteld door de gemeenteraad. De verordening zorgt ervoor dat nieuwe sociale huurwoningen die niet door corporaties worden verhuurd voor 25 jaar in de sociale huur blijven. De verordening draagt ook er aan bij dat nieuwe middeldure huurwoningen (€720,42 tot de €1007,- (pp 2019) voor een periode van 15 jaar in de categorie middeldure huur verhuurd blijven. Verder wordt ervoor gezorgd, dat sociale koopwoningen (<€ 200.000) een instandhoudingstermijn van 5 jaar krijgen en de doelgroep kan worden benoemd.

3.4.6 Mobiliteitsbeleid

De Haarlemse gemeenteraad heeft op 23 september 2021 nieuw Mobiliteitsbeleid vastgesteld. Hiermee wil Haarlem een aantrekkelijke, gezonde en goed bereikbare stad blijven, terwijl de stad groeit.

Het bereikbaar houden van de groeiende stad is een grote uitdaging. Oude oplossingen als het verbreden of toevoegen van wegen en parkeerplaatsen zijn niet meer voldoende. Het vraagt om een verandering waarbij voorrang wordt gegeven aan schone manieren van vervoer, die zo min mogelijk ruimte innemen: de mobiliteitstransitie.

Met dit Mobiliteitsbeleid maakt Haarlem de keuze hoe vorm te geven aan deze transitie. Met de vaststelling van dit beleid gaat Haarlem de bereikbaarheid anders aanpakken. Dit betekent:

- De fiets en de voetganger krijgen prioriteit.
- Een snelheid van 30km uur wordt de norm en bij alle nieuwe wegontwerpen wordt voortaan eerst gekeken naar de ruimte voor de fietser en de voetganger.
- Het Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) wordt evenwichtiger over de stad verdeeld en het autoverkeer wordt zoveel mogelijk gebundeld op de hoofdroutes.
- Een uitrol voor gereguleerd parkeren wordt opgesteld.
- Het streven is dat in 2030 het merendeel van de korte afstanden binnen Haarlem per fiets of te voet afgelegd worden en dat meer dan de helft van de verplaatsingen vanuit of naar Haarlem met het openbaar vervoer (OV) of de fiets plaatsvinden.

3.4.7 Parkeerbeleid

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

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

Om te kunnen bepalen welke extra parkeerbehoefte een nieuwe ontwikkeling veroorzaakt, wordt gebruik gemaakt van parkeernormen. De functie en de locatie bepalen de parkeernormen en liggen vast in de 'Beleidsregels parkeernormen Haarlem 2015'. Uitgangspunt daarbij is dat er voldoende parkeerplaatsen en ruimte voor het laden en/of lossen van goederen op het eigen terrein worden gerealiseerd.

Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk om af te wijken van de parkeernormen. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de 'Beleidsregels parkeernormen Haarlem 2015'. Een gewijzigde parkeerbehoefte kan zowel

gaan over het toevoegen van bouwactiviteiten als over het wijzigen van een functie. Het parkeerbeleid is alleen van toepassing op nieuwe ontwikkelingen. Al bestaande situaties zijn hiervan uitgezonderd.

Naast het parkeren van auto's verdient het parkeren van fietsen speciale aandacht. In de Structuurvisie Openbare ruimte is daar invulling aangegeven. Steeds meer fietsers betekent dat er ook meer ruimte moet komen voor het parkeren van fietsen. Niet alleen daar waar mensen wonen, maar ook op de plaats van bestemming. Met name in de binnenstad, bij HOV-haltes en in de buurt van winkels. Voor de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte is het belangrijk dat fietsparkeren goed wordt geregeld. Bij grote vraag naar fietsparkeren gaat de voorkeur uit dit niet op straat op te lossen. Nieuwe woningbouwprojecten beschikken over voldoende fietsparkeerruimte op eigen terrein.

Paragraaf 4.2 toont aan dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de 'Beleidsregels parkeernormen Haarlem 2015' die onderdeel uitmaken van het Parapluplan Parkeernormen Haarlem.

Op 21 en 27 februari 2019 zijn de 1e respectievelijk 2e Wijziging van de Beleidsregels parkeernormen Haarlem vastgesteld.

De 1e wijziging had betrekking op het toevoegen van de categorie 'sociale huurwoning' aan de beleidsregels. De parkeernorm voor sociale huurwoning wordt vastgezet op 0,9 parkeerplaats per woning in het centrum, de schil en rest bebouwde kom.

In de 2e wijziging zijn voor woningen de volgende normen aangepast:

1. Centrum gebied, midden: van 1,2 naar 0,9;
2. Centrum gebied, goedkoop: van 1,2 naar 0,6;
3. Centrum gebied, sociale huur: van 0,9 naar 0,6;
4. Schil/overloop, midden: van 1,4 naar 1,3;
5. Schil/overloop, goedkoop: van 1,2 naar 1,0;
6. Rest bebouwde kom, midden: van 1,6 naar 1,5;
7. Rest bebouwde kom, goedkoop: van 1,3 naar 0,8;
8. Rest bebouwde kom, sociale huur: van 0,9 naar 0,8.

3.4.8 Waterbeleid

Integraal Waterplan Haarlem

De gemeente Haarlem en het hoogheemraadschap van Rijnland hebben eind 2004 het Integraal Waterplan (IWP) Haarlem vastgesteld. Dit plan is in 2014 geactualiseerd. Centrale doelstelling van het IWP 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.

Uit het IWP blijkt dat zich binnen en nabij het plangebied geen watergangen bevinden die verbeterd moeten worden. Tot in ieder geval 2050 zijn er ook geen nieuw aan te leggen watergangen in of nabij het gebied gepland.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan

Het Verbreed Gemeentelijk Riolerings Programma (VGRP) is een beleidsmatig en strategisch plan waarin het verbreed rioleringsbeheer (inclusief grondwaterbeheer) en de visie op riolering (en grondwater) voor de langere termijn worden beschreven. Met het VGRP 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 VGRP wordt het verbreed rioleringsbeleid inzichtelijk en toetsbaar. De nadruk in het VGRP 2014-2017 ligt op onderzoek. Hierdoor kunnen in het opvolgende VGRP (2018 en verder) onderbouwde keuzes gemaakt worden voor de noodzakelijke investeringen, om zo te kunnen blijven voldoen aan de gemeentelijke zorgplicht.

3.4.9 Ecologische beleidsplan

Het ecologisch beleidsplan uit 2013 heeft als doel het kwalitatief verbeteren en verhogen van de ecologische waarden en de richtlijnen uit het beleid verankeren in planprocessen en beheer- en onderhoudsprogramma's. Duurzaamheid, biodiversiteit en participatie zijn onderwerpen die een belangrijke rol spelen bij de invulling en uitvoering hiervan.

Het ecologisch beleid bevat een afwegingskader bij projecten en andere ingrepen dat weergeeft waar men op moet letten bij projecten. Hierdoor is er minder kans op vertraging. Ook wordt ingezet op het verbeteren van beheer en inrichting van de locaties met ecologische potentie. Dit kan alleen als beheer en inrichting zoveel mogelijk gebaseerd zijn op ecologische principes.

Binnen Haarlem zijn verschillende gebieden aangegeven als ecologische hotspots of als ecologische potentiegebieden. Deze laatste zijn waardevolle groene gebieden die zich door de juiste inrichting en beheer tot hotspots kunnen ontwikkelen. Geen van deze gebieden bevinden zich in het plangebied.

Daarnaast omvat het beleidsplan ook het ecologisch actieplan van de gemeente Haarlem met daarin de ambities voor de periode van 2013-2022 voor onder andere het afkoppelen van regenwater en het toepassen van gevelgroen. Bij de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die binnen het plangebied mogelijk wordt gemaakt, wordt het ecologisch beleidsplan Haarlem betrokken.

In het plan staan maatregelen genoemd zoals het inbouwen van faunavoorzieningen (onder meer voorzieningen voor gierzwaluwen, vleermuizen, huismussen en wilde bijen) bij nieuwbouw en renovatie, het verbinden van groenelementen en het ecologisch beheer en onderhoud van de openbare ruimte.

Ter plaatse van het plangebied en de directe omgeving zijn, gelet op ecologische kaart van de Structuurvisie Openbare ruimte (2017), geen ecologisch waardevolle elementen aanwezig.

3.4.10 Beleidsnota archeologie en Archeologische beleidskaart Haarlem

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

Het 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 bestemmingsplangebied is niet aangewezen als een gebied met verwachte archeologische waarden.

Hoofdstuk 4 MILIEU-EN OMGEVINGSASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten en de resultaten van de verschillende milieuonderzoeken. Daarbij komen aspecten aan de orde zoals geluid, lucht- en bodemkwaliteit, natuurwaarden en externe veiligheid. Het gaat hier om zaken die kunnen leiden tot ruimtelijke beperkingen in het plangebied. In bijlagen 2 t/m 12 zijn de uitgevoerde onderzoeken voor bodem, externe veiligheid, geluid, ecologie, verkeer en parkeren opgenomen.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit.

In de milieuzonering staat de typering van (woon)gebieden centraal. Bij het wel of niet toelaten van bepaalde bedrijvigheid in (woon)gebieden is gelet op onder andere de ligging van (potentiële) bedrijven ten opzichte van de omgeving, de mate van eventueel te verwachte hinder en het na te streven karakter van de buurt/wijk.

Ten behoeve van milieuzonering is door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) een bedrijvenlijst opgesteld, waarin bedrijven op hun milieueffecten zijn gecategoriseerd. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder kunnen veroorzaken (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie), kent de lijst aan de bedrijven een categorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de categorie op van 1 tot en met 5, met bijbehorende minimale afstanden tot woongebieden.

In de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld:

- categorie 1 grootste afstanden 0 en 10 meter;
- categorie 2 grootste afstand 30 meter;
- categorie 3 grootste afstanden 50 en 100 meter;
- categorie 4 grootste afstanden 200 en 300 meter;
- categorie 5 grootste afstanden 500, 700 en 1000 meter.

De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning. De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld binnen het wettelijke kader van de Wet milieubeheer.

Voor gemengde gebieden waar wonen en werken samengaan, zoals dat hier het geval is, is gekozen voor een andere categorie aanduiding.

In de bedrijvenlijst voor functiemening worden geen afstanden genoemd maar zijn de bedrijven in de categorieën A, B en C ingedeeld. In bepaalde situaties kunnen bedrijven in een lagere categorie worden ingedeeld. Dit zijn situaties waarbij de milieubelasting zodanig is dat deze vergelijkbaar is met een bedrijf in een lagere categorie. Een categorie B bedrijf kan dan beargumenteerd als categorie A worden beschouwd. Bij de argumentatie worden de gewenste afstanden tot gevoelige objecten uit de richtafstandenlijst voor milieubelastende bedrijvenlijst betrokken.

Per relevante milieucategorie word beschreven welke maatregelen het bedrijf getroffen heeft om de overlast voor woningen van derden te beperken.

Categorie A: activiteiten kunnen aanpandig aan woningen worden uitgevoerd;

Categorie B: activiteiten mogen in principe alleen bouwkundig gescheiden van woningen en kwetsbare bestemmingen worden uitgevoerd;

Categorie C, activiteiten zoals genoemd onder B, maar met een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich over het algemeen uitsluitend woningen. Alleen ten noorden bevinden zich op circa 40 meter afstand het bedrijfsgebouwen van een autogarage en -dealer (Categorie B). Dit bedrijf vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte woningen en andersom vormen de woningen geen belemmering voor de bedrijfsvoering van dat bedrijf. Er bevinden zich namelijk reeds woningen op kortere afstand van het bedrijf.

4.1.1 Conclusie

Uit de toetsing komt naar voren dat in en nabij het plangebied geen bedrijven aanwezig zijn die een belemmering vormen voor de beoogde transformatie naar wonen.

4.2 Verkeer en parkeren

Door onderzoeksbureau Goudappel is een mobiliteitsonderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 6). Hierbij is in kaart gebracht, wat het effect van het project is op de verkeersproductie en is onderzocht of hierdoor knelpunten ontstaan in de verkeersafwikkeling. Vervolgens is ook onderzocht of er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn om de nieuwe parkeerbehoefte te kunnen bedienen.

4.2.1 Verkeer

Verkeersgeneratie nieuwe woningen

De totale verkeersgeneratie van de nieuwe woningen bedraagt 587 motorvoertuigbewegingen per gemiddelde weekdag. Dat komt neer 652 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde werkdag, bestaande uit 326 vertrekkende en 326 aankomende motorvoertuigbewegingen.

De verkeersgeneratie van de woningen van fase 1 bedraagt 272 (34 x 7,2 x 1,11) motorvoertuigbewegingen per werkdagetmaal.

De totale verkeersgeneratie van fase 1 + 2 bedraagt 924 (652 + 272)

motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal. Dit bestaat uit 462 vertrekkende en 462 aankomende motorvoertuigen per etmaal.

Zowel de Transvaalstraat en Delistraat/Gedempte Schalkburgergracht alsmede de overige wegvakken in de omgeving van het plangebied hebben in het huidige profiel voldoende capaciteit om het extra verkeer als gevolg van de woningen veilig af te wikkelen.

Verkeerscirculatie

Er zijn acht verschillende ontsluitingsmogelijkheden van fase 1 en 2 van het plan onderzocht. Bij de beoordeling is het advies betrokken van de verkeersadviseur van de politie (bijlage 7). Er zijn twee varianten (1 en 4) beoordeeld als verkeersveilig. Dit betreft ontsluitingen via de Transvaalstraat al dan niet gecombineerd met de Siantarstraat. De overige varianten zijn om verschillende redenen niet gewenst: omdat ze niet verkeersveilig zijn en/of vanwege aanzienlijke aanpassingen aan de verkeerscirculatie in de wijk, de infrastructuur en de verkeersregelinstantie (varianten 2, 3, 5 t/m 8). Bovenstaande in overweging nemende, gaat de voorkeur uit naar variant 1.



Variant 1: Transvaalstraat

Variant 4: Transvaalstraat - Siantarstraat

4.2.2 Parkeren

De gemeente Haarlem heeft haar parkeernormen vastgelegd in de nota 'Beleidsregels Parkeernormen Haarlem' (2015) en de 1e en 2e wijziging beleidsregels parkeernormen. De projectlocatie ligt in het gebied 'schil – overloopgebied'. Aan de hand van de vastgestelde parkeernormen is de totale parkeervraag voor de voorgenomen ontwikkeling berekend. Daarnaast is het parkeeraanbod bepaald.

Voor de sociale huurwoningen is de gehanteerde parkeernorm gebaseerd op het onderzoek 'Analyse naar autobezit in Haarlem 2018, gemeente Haarlem, 27 november 2018. Uit dit onderzoek blijkt dat voor goedkope (sociale) huurwoningen er sprake is van een gemiddeld autobezit van 0,5 parkeerplaats per woning voor bewoners en 0,2 parkeerplaats voor bezoekers. Om die reden is gerekend met 0,7 parkeerplaats per woning.

Op basis van de maximale gemeentelijke parkeernormen en de analyse naar autobezit in Haarlem 2018 is de volgende parkeerbehoefte voor de nieuwe woningen berekend:

aantal	type	norm	parkeerbehoefte inclusief bezoek conform norm
50	sociaal huurappartement	0,7	35
3	vrije sector huurappartement 'Friends'	1,5	4,5
12	stadswoningen aan Spaarne	1,5	18
17	stadswoningen aan groene scheg	1,5	25,5
4	vrije sector koopappartement (< 60 m ² GO)	1,3	5,2
14	Vrije sector koopappartement (> 60 m ² GO)	1,5	21
1	vrije sector koop penthouse	1,5	1,5
7	grondgebonden eengezinswoningen (duur)	1,5	10,5
	totaal		121,2 (122)

Tabel 4.1: Parkeerbehoefte

Uit tabel 4.1 blijkt dat de totale parkeerbehoefte 122 parkeerplaatsen is. Het parkeeraanbod voor fase 2 is als volgt (zie ook afbeelding 4.3):

- 9 parkeerplaatsen op eigen terrein bij de grondgebonden eengezinswoningen;
- 19 parkeerplaatsen in de openbare ruimte (maaiveld);
- 107 parkeerplaatsen in de parkeerkelder (waarvan 6 voor bezoekers);
- minus 3 parkeerplaatsen op de Transvaalstraat die verdwijnen als gevolg van de aanleg van de toegangen tot de parkeerkelder (circa 12 tot 15 meter nodig voor twee toegangen);
- totaal: 132 parkeerplaatsen.



Afbeelding 4.3: Parkeeraanbod

Een deel van de parkeerplaatsen voor fase 2 is al aangelegd tijdens fase 1, omdat de rijbaan en nutsvoorzieningen ook al werden aangelegd. Met de 132 parkeerplaatsen zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig om de parkeerbehoefte van de nieuwe woningen te kunnen voldoen.

4.2.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen.

4.3 Bodemparagraaf

In de Wet bodembescherming zijn bepalingen opgenomen ter behoud en verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Bij bestemmingswijzigingen, verbouwingen of graafwerkzaamheden is een bodemonderzoek noodzakelijk om te bepalen of de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde functie.

4.3.1 Onderzoek naar bodemkwaliteit

Binnen het Schoterkwartier zijn twee saneringsgebieden aanwezig, het Deliterrein (gedeeltelijk fase 1 en gedeeltelijk fase 2) en het Shellterrein, (volledig fase 2). Beide gebieden worden gesaneerd en geschikt gemaakt voor de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte woningbouw (zie Bijlage 8).

Verontreinigingssituatie

De locatie is in het verleden geschikt gemaakt voor het gebruik openbaar groen. Op dit voormalig gasfabrieksterrein en brandstofdepot waren verontreinigingen ontstaan met zware metalen, PAK, cyanide, minerale olie en aromaten. De kernen met mobiele verontreinigingen zijn ontgraven waarna een afdekkende leeflaag is aangebracht op de overige verontreinigingen. Hiervoor is een leeflaag aangebracht met een dikte van 0,7 tot 1 meter. In de beschikking op deze evaluatie (25 juni 2014, STZ/MIL/2014/195474) is aangegeven dat de locatie nog niet geschikt is voor wonen met tuin omdat nog niet overal een leeflaag aanwezig is met een dikte van minimaal 1 meter.

Op 23 april 2020 is ingediend het plan van aanpak betreffende werkzaamheden voor het Schoterkwartier op het voormalige Deli-terrein/Shell-depot ter in Haarlem. Het plan van aanpak is in opdracht AM B.V. (via HGCA B.V.) opgesteld door BMA Milieu B.V. met als kenmerk PVA.2020.0067. De definitieve versie is gedateerd op 28 april 2020.

Aanleiding voor het opstellen van het plan van aanpak zijn de werkzaamheden in de bodem om het terrein geschikt te maken voor het beoogd gebruik: wonen met tuin, openbaar groen en verharde openbare ruimte.

Om de locatie geschikt te maken voor het beoogd gebruik wonen met tuin, moeten de niet duurzaam verharde delen een leeflaag hebben van minimaal 1 meter dikte.

Wanneer de werkzaamheden uitgevoerd zijn volgens dit plan en zodra het bevoegd gezag Wet bodembescherming hiermee heeft ingestemd, is de locatie geschikt voor het voorgenomen gebruik van de bodem.

4.3.2 Conclusie

Na afronding van de saneringen vormt de milieuhygiënische kwaliteit van de grond geen belemmering meer voor de woningbouw.

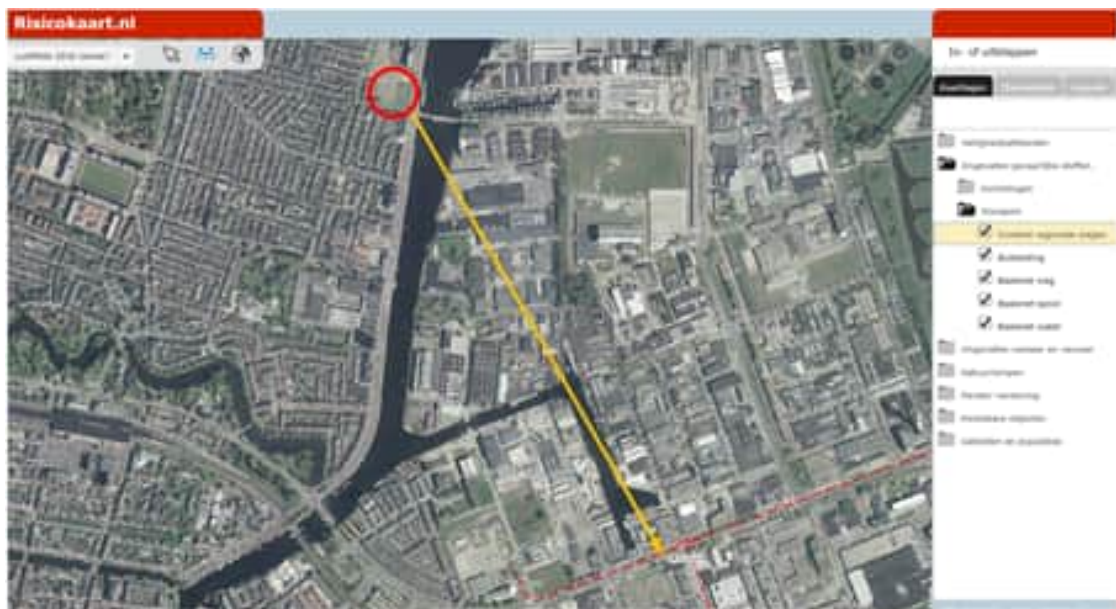
4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Inleiding

Voor het beschouwen van de externe veiligheid zijn het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen), het Bevb (Besluit externe veiligheid buisleidingen) en het Bevt (Besluit transportroutes externe veiligheid) relevant. In deze AMvB's staat beleid waarmee de risico's rondom risicobronnen tot maatschappelijk aanvaardbare proporties kunnen worden beperkt. Risicobronnen kunnen inrichtingen zijn (bedrijven waar gewerkt wordt met gevaarlijke stoffen zoals ammoniak, chloor of LPG) of transportassen, zoals buisleidingen of wegen waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De meest effectieve manier om de risico's te beperken is het ruimtelijk scheiden van risicobron en risico-ontvanger. Concreet betekent dit hoe groter de afstand, hoe minder risico. De grens van het invloedsgebied wordt vaak bepaald door de 1% letaliteit-afstand (maar soms ook door een kleinere afstand). Dit is de afstand tussen risicobron en ontvanger, waarbij nog 1% van de ontvangers als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, komt te overlijden. Het invloedsgebied is een belangrijk begrip om te beoordelen of externe veiligheid voor een plangebied een te beschouwen aspect is.

4.4.2 Onderzoek

Het plangebied is getoetst op het aspect externe veiligheid. Hierbij is gebruik gemaakt van de gegevens op de risicokaart van Noord-Holland. In volgende afbeelding is de ligging van het plangebied aangegeven met de dichtstbijzijnde risicovolle activiteiten zoals aangegeven op de risicokaart.



Afbeelding 4.2: uitsnede Risicokaart.nl, plangebied rood omcirkeld

Bevi-inrichtingen

Het plangebied bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van inrichtingen waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt (Bevi-inrichtingen).

Transport van gevaarlijke stoffen

De gemeente Haarlem heeft geen route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (meer). Dit betekent dat, met in acht name van art. 19 1ste lid Wvgs, transport van bijv. benzine of propaan/LPG op alle wegen is toegestaan.

In de directe nabijheid van het te ontwikkelen terrein aan de Spaarndamseweg is een BP tankstation aanwezig. Bevoorrading van dit tankstation gebeurt via de Spaarndamseweg. Het Deliterrein ligt op ongeveer 8 meter van de Spaarndamseweg waarover vervoer van diesel (LF1) en benzine (LF2) plaatsvindt ter bevoorrading van het tankstation. De locatie ligt daarmee binnen het invloedsgebied van 45 meter van het vervoer van deze stoffen en is daarom een quickscan externe veiligheid uitgevoerd (zie Bijlage 9).

Uit toepassing van de vuistregels uit de Hart [3] blijkt:

- Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van de woningen.
- Over de Spaarndamseweg wordt alleen LF1 en LF2 vervoerd. Er is derhalve geen sprake van een groepsrisico.

Een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico kan achterwege blijven. Wel dient het bestuur van de veiligheidsregio in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen. In de toelichting bij het besluit dient in elk geval in te worden gegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien een ramp zich voordoet.

Buisleidingen

Op de vorige afbeelding is te zien dat zich het plangebied niet in de nabijheid van een buisleiding bevindt. De afstand is minimaal rond 1,3 km.

4.4.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Geluid

De mate waarin wegverkeerslawaai, spoorwegverkeerslawaai en/of industrielawaai het (woon)milieu mogen belasten is geregeld in de Wet geluidhinder. Deze wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van gevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld woningen, scholen of ziekenhuizen) niet hoger mag zijn dan de zogenaamde voorkeursgrenswaarde. Dit moet getoetst worden bij bouwaanvragen en/of bij bestemmingswijzigingen.

Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van een gezoneerd industrieterrein en binnen de geluidszones van de Spaarndamseweg. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai bedraagt 48 dB. Er kunnen in bepaalde gevallen hogere grenswaarden worden vastgesteld van 63 dB voor wegverkeerslawaai en 68 dB. Vanwege de beoogde transformatie naar wonen is akoestisch onderzoek nodig om te bezien of de geluidsbelasting op de gevels voldoet aan de voorkeursgrenswaarde dan wel dat er een hogere

grenswaarde kan worden verleend.

4.5.1 Onderzoek

In mei 2020 is door onderzoeksbureau Cauberg Huygen B.V. een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 10), omdat het bij de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte woningen conform de Wet geluidhinder gaat om geluidgevoelige gebouwen. De woningen bevinden zich binnen de zones langs de Spaarndamseweg en de Industrieweg en rond het industrieterrein Waarderpolder. Tevens liggen in de nabijheid van het plan 30 km/uur wegen. Om die reden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Onderzocht is of wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden, vervolgens of hogere grenswaarden krachtens de Wet geluidhinder kunnen worden vastgesteld en waar zo nodig maatregelen moeten worden toegepast.

De berekende geluidbelastingen zijn getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder:

- Wegverkeerslawaai stedelijk: voorkeursgrenswaarde 48 dB, maximale ontheffingswaarde 63 dB.
- Industrielawaai: voorkeursgrenswaarde 50 dB(A), maximale ontheffingswaarde 55 dB(A).

Uit de berekeningen blijkt het volgende:

- Vanwege geluid dat afkomstig is van de Spaarndamseweg wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. Nergens wordt de maximale ontheffingswaarde overschreden.
- Vanwege verkeer over de Industrieweg/Transvaalstraat wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB aan de straatzijden overschreden en deels aan de zijde van de Spaarndamseweg. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt nergens overschreden.
- Nergens zijn dove gevels nodig.
- Vanwege verkeer over de Delistraat en de Pieter Maritzstraat (30 km/uur-wegen) treden geluidbelastingen L_{den} op van maximaal 36 dB respectievelijk 40 dB. De geluidbelastingen vanwege de 30 km/uur-wegen komen niet boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en worden als aanvaardbaar geacht.
- De gecumuleerde geluidbelasting $L_{VL,cum}$ bedraagt ten hoogste 67 dB.
- De binnenhofzijden van het hoofdgebouw beschikken direct over een geluidluwe gevel. Ook de grondgebonden woningen aan de westzijde van het plangebied hebben geluidsluwe gevels. Het merendeel van de woningen in het plangebied beschikt over een geluidluwe gevel.
- De woningen in de toren aan de zijde van de Spaarndamseweg moeten worden voorzien van gebouwmaatregelen om tenminste aan één geluidluwe gevel te voldoen. Gelet op de hoogte van de geluidbelastingen omvatten deze gebouwmaatregelen volledig (verdiepingshoog) verglaasde balkons of loggia's, waarbinnen de woninggevels voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Aan deze volledig verglaasde balkons moeten slaapkamers grenzen (indelingseis), het gebouwontwerp voldoet aan deze indelingseis.

Beleidsregels Hogere Waarden Wet Geluidhinder

Het college heeft in 2009 het Hogere waardebeleid vastgesteld. Een ambtshalve HW procedure voor een woning kan alleen worden gestart indien deze woning ten minste één geluidsluwe zijde heeft. Een geluidsluwe zijde betreft de zijde van een gebouw waar voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden. Bij een geluidsbelasting groter dan 48 dB vanwege wegverkeer, moet een woning ten minste één geluidsluwe zijde hebben. De buitenruimten die als buitengebruiksruimten worden gebruikt moeten aan de geluidsluwe zijde zijn gesitueerd. Bij een geluidsbelasting groter dan 53 dB vanwege wegverkeer gelden de volgende woningindelingseisen:

1. Verblijfsruimten moeten zoveel mogelijk aan de geluidsluwe zijde liggen.
2. Ten minste één slaapkamer moet aan de geluidsluwe zijde liggen.

Toets beleidsregels

Zowel de binnenhofzijde van het hoofdgebouw als de westzijde beschikken direct over een geluidluwe gevel. Het merendeel van de woningen in het plangebied beschikt over een geluidluwe gevel. De woningen in de toren aan de zijde van de Spaarndamseweg moeten worden voorzien van gebouwmaatregelen om tenminste aan één geluidluwe gevel te voldoen. Gelet op de hoogte van de geluidbelastingen omvatten deze gebouwmaatregelen volledig (verdiepingshoog) verglaasde balkons of loggia's, waarbinnen de woninggevels voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Aan deze volledig verglaasde balkons moeten slaapkamers grenzen (indelingseis), het gebouwontwerp voldoet aan deze indelingseis.

Hogere waarden

Geadviseerd wordt om voor de woningen de volgende hogere waarden voor de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer aan te vragen:

- Spaarndamseweg: 63 dB
- Industrieweg: 58 dB.

4.5.2 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Wél dient een hogere waarden besluit genomen te worden. Het ontwerpbesluit zal samen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

4.6 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit is van belang voor de gezondheid van mens en dier en voor de kwaliteit van het milieu. In de Europese Unie zijn daarom grenswaarden afgesproken waaraan de concentraties van een aantal stoffen vanaf bepaalde ingangsdata moeten voldoen. Die grenswaarden en regelgeving om ze tijdig te bereiken en te handhaven zijn in Nederland opgenomen in de Wet milieubeheer, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen.

Wanneer een bestemmingsplan vastgesteld of gewijzigd wordt dient vast te staan dat de gevolgen voor de luchtkwaliteit voldoen aan die eisen (als gevolg van art. 5.16 lid 1 en 2). Die gevolgen worden bepaald door de verandering in gebruik en functies die door het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt ten opzichte van de bestaande (toegestane) functies.

Maatgevend is de met de veranderingen samenhangende groei van het autoverkeer en de daardoor veroorzaakte uitstoot van de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Wanneer met inbegrip van de door het plan mogelijk gemaakte functies wordt voldaan aan de grenswaarden vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor het bestemmingsplan.

In 2010 is door bureau Tauw een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd voor de Waarderpolder, waarbij ook de Spaarndamseweg is beschouwd. In dat onderzoek is uitgegaan van de herontwikkeling van het Deliterrein tot woningbouwlocatie. In het onderzoek (rapportage "Luchtkwaliteitsonderzoek Waarderpolder te Haarlem", Tauw BV, 26 januari 2010) is geconcludeerd dat zowel in 2015 als in 2020 ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer (stikstofdioxide, fijn stof, etc). Op basis van dit (enigszins verouderde) onderzoek kan worden vastgesteld dat er geen belemmeringen voor wat betreft luchtkwaliteit worden verwacht.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van 'niet in betekenende mate'. Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beide.

Op het Deliterrein worden circa 142 woningen gebouwd, waarvan er circa 34 al zijn toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan / verleende vergunning. In elk geval blijft het aantal woningen ruim onder de grens van 1.500 woningen.

4.6.1 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het project is te beschouwen als "niet in betekenende mate" en dat nader luchtkwaliteitonderzoek niet nodig is.

4.7 Archeologie

4.7.1 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.

In het voorheen geldende bestemmingsplan Spaarndamseweg e.o. (2013) is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming "Waarde-archeologie 4".

Conform de bouwregels moet ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Archeologie 4' de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemversturende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 2.500 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch te overleggen. Dit is conform de Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH).

Voor verschillende werkzaamheden zoals afgravingen, planten van bomen, verrichten van graaf- en heiwerkzaamheden is een omgevingsvergunning nodig. De omgevingsvergunning kan worden verleend als naar oordeel van het bevoegde gezag, aan de hand van archeologisch onderzoek, in voldoende mate is vastgesteld dat er geen archeologische waarden meer aanwezig of te verwachten zijn. Ook kan de omgevingsvergunning worden verleend indien andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

4.7.2 Onderzoek

In mei 2020 is door onderzoeksbureau Argo een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 11). Het onderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen van de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA 4.1). De aanleiding tot het bureauonderzoek werd gevormd door geplande bodemverstorende werkzaamheden die een bedreiging kunnen vormen voor eventueel aanwezige archeologische waarden. De werkzaamheden zullen een oppervlakte van maximaal 4.500 m² beslaan en reiken over het hele oppervlakte tot 1 m -mv. Het heipalenplan is nog niet bekend. De oppervlakte en dieptes komen boven de in het bestemmingsplan en archeologische nota vastgelegde vrijstellingsgrens, waardoor archeologisch onderzoek verplicht wordt gesteld.

Uit het onderzoek is gebleken dat er een lage kans is op archeologische waarden binnen de grenzen van het plangebied vanaf de Bronstijd tot en met de Nieuwe Tijd. Daarnaast zijn er al saneringswerkzaamheden uitgevoerd met een maximale diepte van 3 m -mv. Er wordt dan ook geadviseerd om af te zien van vervolgonderzoek.

De beslissing om bovenstaand advies al dan niet over te nemen (een selectiebesluit) dient door de bevoegde overheid, de gemeente Haarlem (Noord-Holland), te worden genomen.

Tot slot dient te worden vermeld dat, ongeacht dit advies en het selectiebesluit, er een wettelijke meldingsplicht bestaat (Erfgoedwet 2016) mochten er onverhoopt toch archeologische overblijfselen worden aangetroffen.

4.7.3 Conclusie

Er worden geen archeologische waarden verwacht. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.8 Cultuurhistorie

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar deel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen.

4.8.1 Onderzoek

Het plangebied ligt braak. Er bevinden zich geen cultuurhistorische waarden in en rond het gebied, waarmee in dit plan rekening moet worden gehouden.

4.8.2 Conclusie

Dit onderwerp vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen.

4.9 Duurzaamheid en energie

4.9.1 Algemeen

Het Haarlems beleid ten aanzien van Duurzaamheid kent eisen en wensen. De Richtlijn Duurzaam Bouwen Haarlem 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 bestendig. 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 BenW).
- **Vorbereidingsfase:** In het geval van een omgevingsplan kunnen de eisen vertaald worden in beleidsregels van het omgevingsplan en worden de uitgangspunten juridisch geborgd.

Als meetinstrument wordt de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Duurzaam Bouwen (GPR) gehanteerd. Met het rekeninstrument kunnen projecteigenaren zelf een alternatief maatregelenpakket samenstellen. GPR Gebouw zet ontwerpgegevens van een gebouw om naar prestaties op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid.

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 heeft per jan 2020 de EPC. Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat alle aanvragen van omgevings- vergunningen per 1 jan 2020 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Deze vervangt de energieprestatie- coëfficiënt (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.

Het terrein was volledig verhard. Er was een fabriek en een opslag terrein van de gemeente aanwezig. De opstallen zijn verwijderd en het terrein ligt nu braak. Tussen gemeente en ontwikkelaar is overeengekomen dat ontwikkelaar geen rekening hoeft te houden met watercompensatie. Het project wordt gerealiseerd op grond waar de gemeente een leeflaagconstructie heeft aangebracht. Voorzieningen in de grond dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden. Het ontwerp is zodanig opgezet dat er geen dakvlakken geschikt zijn voor waterberging. Het regenwater wordt gescheiden van het vuilwater. Er wordt ernaar gestreefd om het regenwater direct te lozen op het Spaarne.

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.

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. Een ecologische quickscan heeft uitgewezen dat zich binnen het plangebied geen ecologische waarden bevinden. Compenserende maatregelen zijn dan ook niet aan de orde (zie ook paragraaf 4.15).

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.

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: 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

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.

Nieuwbouw

Bij de nieuwbouw binnen het plangebied moeten minimaal de vaste maatregelen uit de nationale pakketten duurzaam bouwen worden uitgevoerd. Dit betreft dus zowel utiliteitsbouw, grond- weg- en waterbouw als woningbouw. Daarbij moet gedacht worden aan gunstige oriëntatie op het zuiden voor het toepassen van zonneboilers en (in de toekomst) zonnecellen, compact bouwen en afkoppelen van regenwaterafvoer. Bij voorkeur wordt nu al rekening gehouden met een mogelijke verandering van bestemming in de toekomst. Dit staat ook bekend als flexibel bouwen.

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).

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. Het mobiliteitsplan wordt opgesteld door de initiatiefnemer en kan elementen bevatten over bijvoorbeeld deelauto's, goede fietsontsluiting i.c.m. nabijheid en OV etc.

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.

4.9.2 Bouwplan

Randvoorwaarden en doeleinden:

De gemeente en ontwikkelaar zijn een koopovereenkomst overeengekomen. Hier zijn geen aanvullende duurzaamheidseisen overeengekomen. Uitgangspunt voor het plan is een ontwerp wat voldoet aan het bouwbesluit. Ontwikkelaar streeft er weliswaar alsnog naar om zoveel mogelijk duurzaamheidsmaatregelen toe te passen. Het bouwplan dat de basis vormt voor dit bestemmingsplan wordt als volgt invulling gegeven aan de in paragraaf 4.9.1 beschreven punten:

Aardgas vrij bouwen

In principe moeten gebouwen sinds 1 januari 2018 aardgasvrij worden opgeleverd. Uitgangspunt bij de nieuwbouw is dan ook dat aardgasvrij gebouwd wordt.

Duurzame energie

Op de woningen worden zonnepanelen toegepast. De aantallen worden nog nader bepaald op basis van de studieberekeningen voor de BENG-score.

Verwarming, koeling en ventilatie

Voor de verwarming (en koeling) van zowel de woningen als de appartementen wordt er uitgegaan van individuele warmtepompen met bodemlussen (water/water-warmtepomp). Met een water/water-warmtepomp is een COP van 4,5 tot 6 te realiseren. Voor de grondgebonden woningen wordt uitgegaan van een bodemlus per woning, direct aangesloten op de warmtepomp. Voor de appartementen wordt eveneens uitgegaan van individuele warmtepompen. Deze worden echter aangesloten op een collectief leidingnet van bodemlussen. Deze bodemlussen bevinden zich in de parkeergarage.

Voor de ventilatie wordt uitgegaan van balansventilatie met warmteterugwinning en CO₂-regeling. De CO₂-regeling regelt het ventilatiedebiet op basis van de hoeveelheid gemeten CO₂. Hiervoor worden individuele WTW-units per woning en appartement voorzien. Het ventilatiedebiet kan handmatig verhoogd worden middels een drie-standenschakeling (badkamer/keuken).

De grondgebonden woningen krijgen een WTW-unit met aanvoer en afvoer direct naar buiten (dakkappen of gevelrooster). Voor de grondgebonden woningen wordt uitgegaan van een CO₂-regeling met zonering (verschillend ventilatiedebiet per zone, bijvoorbeeld woon- en slaapvertrekken).

De appartementen krijgen een WTW-unit met aanvoer en afvoer op gezamenlijke geïsoleerde schachtkanalen voor de aanvoer en afvoer van ventilatielucht naar buiten.

Voor de tweekamer appartementen wordt uitgegaan van een CO₂-regeling

zonder zonering (gehele appartement heeft hetzelfde ventilatiedebiet).

Voor de appartementen met drie kamers of meer wordt uitgegaan van een CO2-regeling met zonering.

Afvalinzameling

De positie van ondergrondse containers is inmiddels afgestemd met Spaarnelanden en de gemeente. Er worden voldoende ondergrondse containers toegepast waarbij gescheiden afvalstromen uitgangspunt zijn.

Klimaatadaptieve openbare ruimte

De openbare ruimte rondom de projectlocatie zal klimaatadaptief worden ingericht. Hierbij wordt gedacht aan het inzetten van een bufferzone om hemelwater tijdelijk te bufferen.

Riolering

Ten behoeven van de beoogde ontwikkeling wordt de riolering vervangen. Hiervoor zal gebruik worden gemaakt van een gescheiden stelsel, waarbij hemel- en afvalwater van elkaar gescheiden worden.

Bomen

Voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling hoeven geen bomen gekapt te worden. In tegendeel worden er meer bomen gepland en is er dus sprake van een toename aan bomen. Voor een uitgebreide beschrijving van het nieuwe groen, verwijzen wij naar paragraaf 4.14.4.

Groen

Op de overkapte delen van de parkeervoorziening komen groen daken. De beoogde ontwikkeling zal voorzien in de realisatie van een groen scheg. Hierdoor wordt groen aan de locatie toegevoegd in de vorm van groenvoorzieningen en bomen. Voor een uitgebreide beschrijving van het nieuwe groen, verwijzen wij naar paragraaf 4.14.4.

Circulair bouwen

Er wordt aangesloten bij de eisen vanuit het Bouwbesluit ten aanzien van circulair bouwen.

Mobiliteit

Er wordt gebruik gemaakt op de Haarlemse Bouwbrief. Fietsgebruik wordt gestimuleerd en de fietsen kunnen geparkeerd worden in ofwel de eigen berging, of een mogelijke gezamenlijke fietsenberging. Tevens worden er oplaadpunten gecreëerd waar zowel elektrische fietsen als scootmobiel opgeladen kunnen worden. De scootmobiel kunnen inpandig geparkeerd worden.

4.9.3 Conclusie

Conform de overeenkomst tussen de gemeente en ontwikkelaar is het uitgangspunt van dit plan om aan het bouwbesluit te voldoen. Er zijn geen aanvullende duurzaamheidseisen overeengekomen. Ontwikkelaar streeft er weliswaar alsnog naar om zoveel mogelijk duurzaamheidsmaatregelen toe te passen.

4.10 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen

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.

4.11 Hoogbouw

4.11.1 Inleiding

Binnen de ontwikkeling van het Deliterrein (Schoterkwartier) is een woontoren van circa 58 meter opgenomen. Deze woontoren is op basis van het raadsbesluit 'Notitie Hoogbouwprincipes, kansen voor hoogbouw in Haarlem 20 dec 2018' Hoogbouweffectrapportage (HER)-plichtig. Bij het opstellen van de benodigde 1e herziening Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) om stedenbouwkundige planontwikkeling mogelijk te kunnen maken zijn de gebiedsvisie Spaarndamseweg (2008) en het Structuurplan 2020 (2005) als leidraad gehanteerd. In de 1e herziening SPvE is een ruimtelijke onderbouwing voor de woontoren opgenomen.

Voor het nu op te stellen bestemmingsplan Deliterrein dient op basis van het huidige vigerende beleid eveneens een onderbouwing voor de toren te worden opgenomen. Dit betekent concreet dat deze toren dient te passen binnen de Ontwikkelvisie Spaarndamseweg (Raadsbesluit vastgesteld in januari 2020) en de door de raad vastgestelde Hoogbouwprincipes (20 december 2018). De in de 1e herziening SPvE opgenomen onderbouwing is hiervoor de basis. Er is in die zin sprake van een actualisatie.

4.11.2 Hoogbouwprincipes

Voor nieuwe bebouwing aan de Spaarndamseweg zijn de hoogbouwprincipes van de stad relevant. Er is besloten dat de grenzen van de stad zijn bereikt en de groene zoom rond Haarlem behouden moet worden. Met de toenemende woonvraag dient een oplossing dus ook in de hoogte gezocht te worden. Met hoogbouw moet er ook kwaliteit worden toegevoegd aan de stad. Hiermee is het mogelijk een stedelijk gebied te realiseren en veel woningen op relatief weinig grond te bouwen. Omdat hoge gebouwen meer impact op de omgeving hebben dan lage bebouwing moet met het realiseren hiervan zorgvuldig worden omgegaan. De hoogbouwprincipes bieden een richtlijn voor gebouwen van meer dan tien verdiepingen (vanaf 30 meter) en in het beschermd stadsgezicht vanaf zeven verdiepingen (20 meter).

4.11.3 Algemene principes

1. *Bij hoogbouw wordt zorgvuldig omgegaan met de bestaande stad.*

De geconsolideerde stad

De locatie is gelegen binnen de regio van de geconsolideerde stad zoals omschreven in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (2012). De over het algemeen lage woonbebouwing geeft geen aanleiding voor de introductie van grote schaa sprongen in de hoogte. Zorgvuldig ingepaste hoogbouw in de aan deze wijken grenzende ruimtelijke hoofdstructuur kan de leesbaarheid en de ruimtelijk/historische samenhang binnen de wijk en daarbuiten versterken. In de directe omgeving is goede inpassing in de veel lagere bebouwing hierbij belangrijk.

Binnen de in de ontwikkeling uitgevoerde analyse is de NRK als vigerend beleid meegenomen. De conclusie is dat een hoogbouwaccent op deze plek voldoet aan de voorwaarden die gesteld zijn mbt de geconsolideerde stad.

Ontwikkelvisie Spaarndamseweg

In de door de Gemeenteraad vastgestelde Ontwikkelvisie Spaarndamseweg is door middel van een ruimtelijk-functionele en cultuur-historische analyse onderbouwd waarom in het kader van de verdichtingsopgave waar en op welke wijze hoogbouw is toegestaan binnen de ontwikkelzone. Uit deze analyse blijkt dat een woontoren op het Deliterrein niet alleen kansrijk is maar ook wenselijk binnen de bestaande structuur. De toren staat op een belangrijk knooppunt aan de Spaarndamseweg bij één van de enkele overgangen over het Spaarne; de Waarderbrug.

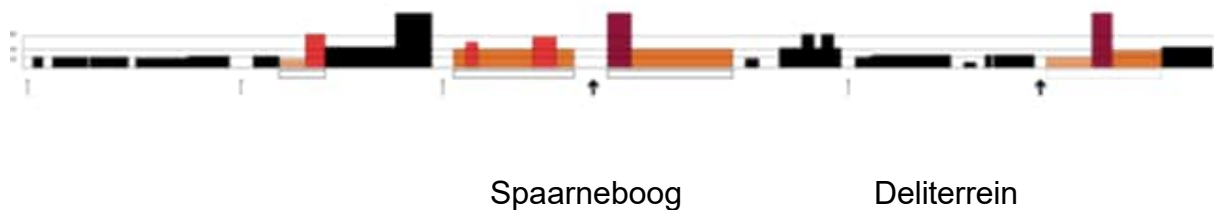
'Knooppunten'

De knooppunten zijn de plekken waar belangrijke dwarsstraten uit de wijk en bruggen uit de Waarderpolder aankomen op de Spaarndamseweg. Hier heeft de buitenruimte extra verblijfskwaliteit (bijv. een plein, een plantsoen of een zitplek aan het water) en bevindt zich hogere bebouwing met een concentratie van voorzieningen. Hierdoor worden deze plekken een bestemming en ontstaat er een 'natuurlijke' beweging vanuit de omgeving naar het Spaarne en langs het Spaarne. In de lange lijn van het Spaarne bieden deze knooppunten de nodige afwisseling.



Afbeelding 4.3: Impressie ontwikkelzone Spaarndamseweg met Deliterrein

Deel Silhouet toekomstig beeld Spaarndamseweg gezien vanaf de Waarderpolder



Afbeelding 4.4: Silhouet toekomstige Spaarndamseweg

Uitkomst Analyse met betrekking tot verdichtingsaccenten

Aan het Spaarne is een stedelijke uitstraling gewenst. De bebouwing bestaat uit een basisrand van 4 tot 6 lagen. Deze wens wordt reeds genoemd in de gebiedsvisie uit 2008 en het Structuurplan 2005. Bovenop deze basisrand zijn hogere accenten in de bebouwing gewenst, om zo belangrijke plekken aan het Spaarne te markeren.

Hoge accenten (tot 60 meter hoog conform Hoogbouwprincipes) zijn op hun plaats bij de bruggen over het Spaarne, omdat deze bruggen belangrijk zijn op het schaalniveau van de stad. Ze verbinden immers het stadsdeel Haarlem Noord met de Waarderpolder en andersom.

Middelhoge accenten (tot 30 m) zijn mogelijk als markering van belangrijke dwarsstraten van de Spaarndamseweg, zoals de Paul Krugerkade en de Zaanenstraat. Een aantal van deze dwarsstraten stamt nog uit de tijd dat het gebied een agrarisch gebied was. Deze straten zijn daarom van historisch belang, maar spelen ook op stadsdeelniveau (het niveau van Haarlem Noord) een belangrijke rol. De hoogteaccenten mogen daarom ook een rol spelen op stadsdeelniveau en vallen daarom in de klasse 'middelhoog'. Dit is tussen de 7 en 10 lagen, tot 30 meter.

Conclusie

De conclusie is dat gezien de ligging van het Deliterrein een accent tot maximaal 58 meter kan worden toegestaan.



Afbeelding 4.5: Het Schoterkwartier met het hoogbouwaccent aan het Spaarne, als markering van de Waarderbrug.

4.11.4 Bouwregels

In de ontwikkelvisie Spaarndamseweg is een aantal algemene bouwregels geformuleerd. Hieraan dient ook dit project te voldoen. Toetsing hierop vindt plaats tijdens uitwerking (stap 3 hoogbouwprincipes gebouw).

Algemene bouwregels ontwikkelvisie

Bouwprojecten dienen zich in de eerste plaats te voegen naar vigerend beleid, zoals de Structuurvisie Openbare Ruimte (SOR), de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (NRK) en de Hoogbouwprincipes. Een aantal van deze beleidsstukken is al samengevat in hoofdstuk 3. De volgende tien algemene bouwregels zijn hierop een aanvulling:

1. Bebouwing is in principe alzijdig georiënteerd. Dat wil zeggen dat er geen achterkanten van woningen of blinde gevels grenzen aan de openbare ruimte.
2. Plinten zijn van hoge kwaliteit. Plinten vormen de randen van de openbare ruimte en een goede plint is daarom een cruciaal onderdeel van een goede openbare ruimte. Een goede plint bevat voordeuren, leefvertrekken en commerciële en maatschappelijke voorzieningen, van waaruit ogen op de straat/openbare ruimte zijn gericht.
3. Nieuwe ontwikkelingen voegen kwalitatief hoogstaande buitenruimte toe in de vorm van openbaar toegankelijke, groene verblijfsplekken.
4. Er wordt gebouwd in de rooilijn, tenzij nadrukkelijk anders vermeld.
5. De overgangen van openbaar naar privé worden helder en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven. Daarbij is het doel dat deze overgangszone (bijvoorbeeld geveltuin of Delftse stoep) uitnodigt tot actief gebruik.
6. Gebouwen hebben een duidelijke beëindiging in de hoogte. Met een duidelijke beëindiging in hoogte wordt bedoeld dat het bovenste deel van het gebouw duidelijk herkenbaar is vormgegeven en daarmee afwijkend is van de rest van de gevel. Dit draagt bij aan de leesbaarheid van en

oriëntatie op een gebouw.

7. De oude industriële kavels dienen architectonisch als eenheid herkenbaar te blijven, zodat recht gedaan wordt aan het industriële verleden.
8. Daken worden benut voor duurzaamheidsdoelstellingen door middel van beplanting of installaties voor duurzame energieopwekking.
9. Woningen worden zoveel mogelijk gedifferentieerd in grootte en doelgroep. De gewenste differentiatie hangt af van de context en grootte van het specifieke project.
10. Parkeren van auto's en fietsen dient op eigen terrein uit het zicht en bij voorkeur ondergronds te worden opgelost. De Haarlemse parkeernormen zijn leidend.

Met hoogbouw wordt de ruimtelijke / functionele structuur van de stad versterkt.

In het Structuurplan is de wens uitgesproken om "contrasten in de stad aan te brengen door stedelijke knooppunten vorm te geven als ruimtelijk herkenbare eenheden die zich onderscheiden van hun omgeving."

Het gaat hierbij om het versterken van markante plekken in de stad zoals:

1. In de as van een grote weg
2. Op een belangrijk kruispunt
3. Bij de entree van een wijk of stad
4. Aan belangrijke openbare ruimtes
5. Rondom ov-knooppunten
6. Rondom centra van voorzieningen
7. Herontwikkeling eigenstandige terreinen

De eerste vier principes zijn vastgesteld in het structuurplan 2020 de laatste drie zijn toegevoegd binnen de hoogbouwprincipes.

Voor de toren op het Deliterrein zijn vier van de zeven relevant, namelijk punten 2, 3, 4 en 7.

Er is op deze plek sprake van het elkaar kruisen van stedelijke hoofdstructuren met veel verkeersbewegingen aangezien de Waarderbrug één van de overgangen over het Spaarne is van en naar de Waarderpolder en daarmee ook een schakel tussen oost en west op stedelijk niveau. Dit geldt voor zowel snel als langzaam verkeer.

Tegelijkertijd markeert de toren een stads(deel)entree bij de Waarderbrug. In de noord-zuidrichting Het Spaarne met Spaarndamseweg en in de oost-west richting de Waarderbrug als verbinding tussen Waarderpolder en de woonbuurten in noord.

De genoemde verbindingen maken deel uit van belangrijke openbare ruimtes met brede profielen waarbij sprake is van veel open ruimte en vrij uitzicht op landschappelijke/stedelijke kwaliteiten. De Spaarndamseweg biedt hiervoor de uitgelezen mogelijkheid woonmilieus te realiseren die aansluiten bij deze kwaliteiten. Samen met de oude industriële achtergrond met haar specifieke

kenmerken aan de rand van de Spaarndamseweg wordt hiermee de mogelijkheid geboden gevarieerd en compacter en hoger te bouwen.

De genoemde industriële achtergrond maakt van deze en andere locaties aan de Spaarndamseweg een zogenoemd eigenstandig terrein, afwijkend van de omliggende buurt. Dit biedt de mogelijkheid een eigen karakter te realiseren waarbij een goede aansluiting op de omgeving kan worden gerealiseerd.

4.11.5 Hoogbouw Effect Rapportage (HER)

1. Cultuurhistorie

De beschrijving van de geplande ontwikkeling (1), de inventarisatie van de cultuurhistorische waarden (2) en de beschrijving van de ruimtelijke ontwikkelingsgeschiedenis in samenhang met de cultureel en sociaal-maatschappelijke context (3) zijn opgenomen in de ontwikkelvisie Spaarndamseweg en de 1e partiele herziening SPvE.

Met betrekking tot de effecten van de geplande ontwikkeling op:(4) het volgende:

Met betrekking tot de cultuurhistorische waarden is er een inventarisatie gedaan. Naast monumentale en archeologische waarden is hier een aantal zichtlijnen bepaald (zie kaart met locatie in paarse cirkel). Deze zitten op de knooppunten tussen de oost-west routes en de Spaarndamseweg, en op de grens met de Patrimoniumbuurt. De afstand tussen het Deliterrein en het beschermd stadsgezicht is 600 - 700 meter.



Afbeelding 4.6: cultuurhistorische waarden

In onderstaande impressies is de positie van de nieuwe toren weergegeven in het silhouet van de Spaarndamseweg richting binnenstad en de toren op de plek.

Spaarndamseweg



Afbeelding: 4.7: toekomstige situatie met nieuwbouw

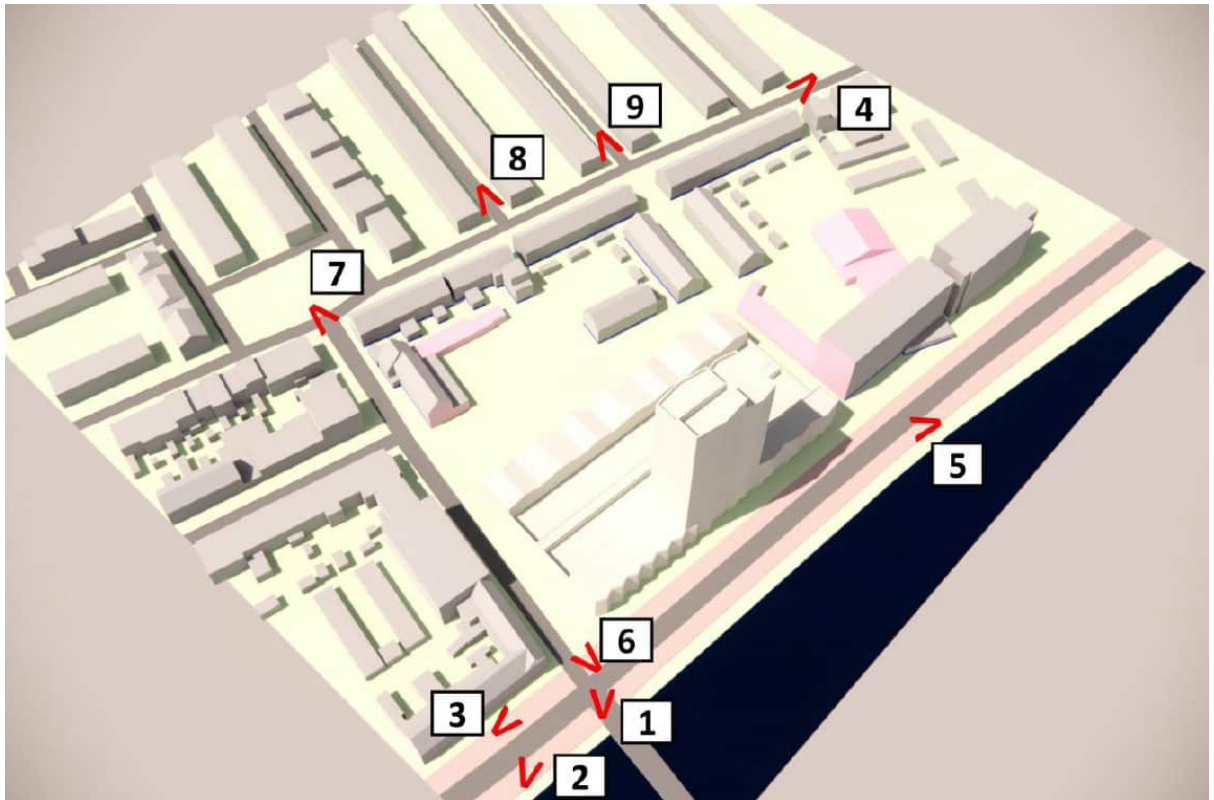
Plek



Afbeelding: 4.8: toekomstige situatie met nieuwbouw

In juni 2020 heeft een door onderzoeksbureau Prevent Adviesgroep uitgevoerde zichtlijnenstudie inzichtelijk gemaakt, hoe het nieuwbouwplan zich verhoudt in de bestaande situatie (zie Bijlage 13).

De onderzochte zichtlijnen zijn in onderstaande overzichtstekening weergegeven. De rode aanduidingen zijn vanaf ooghoogte onderzocht.



Afbeelding 4.9: overzicht onderzochte zichtlijnen

Het nieuwe ontwerp is grotendeels 2 á 3 lagen hoog met een uitzondering van de hoogbouw aan de Spaarndamseweg. Deze steekt boven de plint uit. De voorgevel is zigzaggend getekend, waardoor deze niet als één massa overkomt. Het bestaande terrein is een braakliggend terrein, waarbij voorbereidingen worden getroffen om te bouwen. Het verschil tussen de nieuwbouw en de bestaande situatie is daardoor niet relevant.

Views 1, 2, 3 en 5

De zichtlijnen vanaf view 1 t/m 3 veranderen door het nieuwbouwplan. Op dit moment is het een braakliggend terrein, waarbij voorbereidingen worden getroffen om te gaan bouwen. Het verschil tussen bestaande situatie en nieuwe situatie is hierdoor niet relevant. De nieuwbouw staat in lijn met de voorgevels van de overige woningen aan de Spaarndamseweg en vormt een connectie met de hoogbouw aan de noordzijde.

View 4

Vanaf de noordkant van de Delistraat is view 4 gemaakt, richting het zuiden. De nieuwbouw aan de Spaarndamseweg is vanaf deze zijde niet te zien. Echter de reeds geplande maar niet voltooide bouw van de grondgebonden woningen zullen hier in de toekomst wel te zien zijn. De massa is in de nieuwe situatie wel getekend, omdat deze het zicht op de nieuwbouw wegneemt. Als deze niet gebouwd zouden worden dan zou eventueel de nieuwbouw wel zichtbaar kunnen zijn.

Views 6 en 7

Views 6 en 7 zijn gemaakt in de Transvaalstraat. De nieuwbouw staat in lijn met het gebouw aan de linkerzijde vanaf view 7 gekeken. Hierdoor oogt de entree

bij de Transvaalstraat vanaf de Spaarndamseweg breder. De hoogbouw zal alleen vanaf het kruispunt van de Transvaalstraat en de Delistraat te zien zijn.

Views 8 en 9

Views 8 en 9 zijn gemaakt haaks op de Delistraat. Waarbij view 8 nu nog uitzicht biedt op het braakliggende terrein, zal dit in de toekomst veranderen op de reeds geplande nieuwbouw aan de Delistraat zijn. De hoogbouw zal wel zichtbaar zijn en boven de reeds geplande nieuwbouw uitsteken. Bij view 9 zullen allereerst de reeds geplande nieuwbouw zichtbaar worden. De hoogbouw zal wel zichtbaar worden vanaf Billitonstraat, echter door de bomen die op de hoek staan zal dit vrij beperkt zijn, zoals ook te zien op view 9.

2. Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

De inpassing is zowel opgenomen in de 1e partiele herziening SPvE alsook in de ontwikkelvisie Spaarndamseweg. In deze aanvullende toelichting zijn de meest relevante aspecten aan bod gekomen.

3. Technische omgevingsaspecten

Deze zijn reeds opgenomen in de 1e herziening SPvE als bijlagen (zie Bijlage 12). Andere hoogbouw aspecten, zoals windhinder (paragraaf 4.12), bezonning (paragraaf 4.13) zijn ook onderzocht. Deze aspecten vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de hoogbouw. In paragraaf 4.16 is aangegeven dat de hoogtebeperkingen vanwege het luchtverkeer geen belemmering vormen voor de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte bouwhoogte.



Afbeelding 4.10: zicht op de Spaarne

4.11.6 Conclusie

Het voorgestelde hoogbouwaccent op het Deliterrein is passend in het silhouet langs aan de Spaarneoever.

De afwisseling tussen kleinschalige aaneengesloten woningenbouw en grootschaligere (bedrijfs-)locaties karakteriseert van oudsher de rivieroever. Deze afwisseling wordt gebruikt als leidraad bij de nieuwe ontwikkelingen langs

de Spaarndamseweg.

De Spaarne-oever zal gaan werken als boulevard met stedelijke wanden, met daarin een aantal architectonische accenten (hoger dan 10 bouwlagen) met middelhoogbouw en hoogbouw. De hoogteaccenten hoger dan 10 lagen zijn volgens een bepaalde orde langs de oever geplaatst. De bestaande toren "de Pionier" meet circa 53 meter hoogte. Vervolgens is een hoogbouwaccent toegestaan bij de nieuwe wenselijk langzaam verkeersbrug in het verlengde van de Paul Krugerkade. Dan is er de voorgenomen ontwikkeling op de Delilocatie (Schoterkwartier) en tenslotte bij de Schoterbrug het project Land in Zicht waarbij een hoogteaccent is gerealiseerd van om en nabij de 45 meter hoogte.

Naast de accentwerking van de toren op de schaal van stad en stadsdeel is ook rekening gehouden met de wijze waarop de toren aan de buurt en op zijn plek wordt vormgegeven. Dit zal in de uitwerking zowel qua bouwmassa, functie als materialisering tot uiting komen. Uitgangspunten zijn onder anderen een levendige plint, de alzijdigheid en 'slankheid' van de toren (zie ook 'algemene bouwregels ontwikkelvisie').

Ook uit de analyse van de technische omgevingsaspecten is gebleken dat het hoogteaccent goed inpassbaar is in de omgeving.

4.12 Windhinder

Omdat het bestemmingsplan bebouwing hoger dan 30 meter mogelijk maakt is door onderzoeksbureau Actieflow een SFD-studie windhinder en windgevaar uitgevoerd conform de norm NEN 8100:2006 'windhinder en windgevaar in de gebouvormgeving' uitgevoerd. De resultaten uit dat onderzoek dienden door het nemen van maatregelen verbeterd te worden. In december 2021 is het eerdere onderzoek geactualiseerd, waarbij de situatie opnieuw (na het toepassen van maatregelen) is beoordeeld (zie Bijlage 14).

4.12.1 Onderzoek

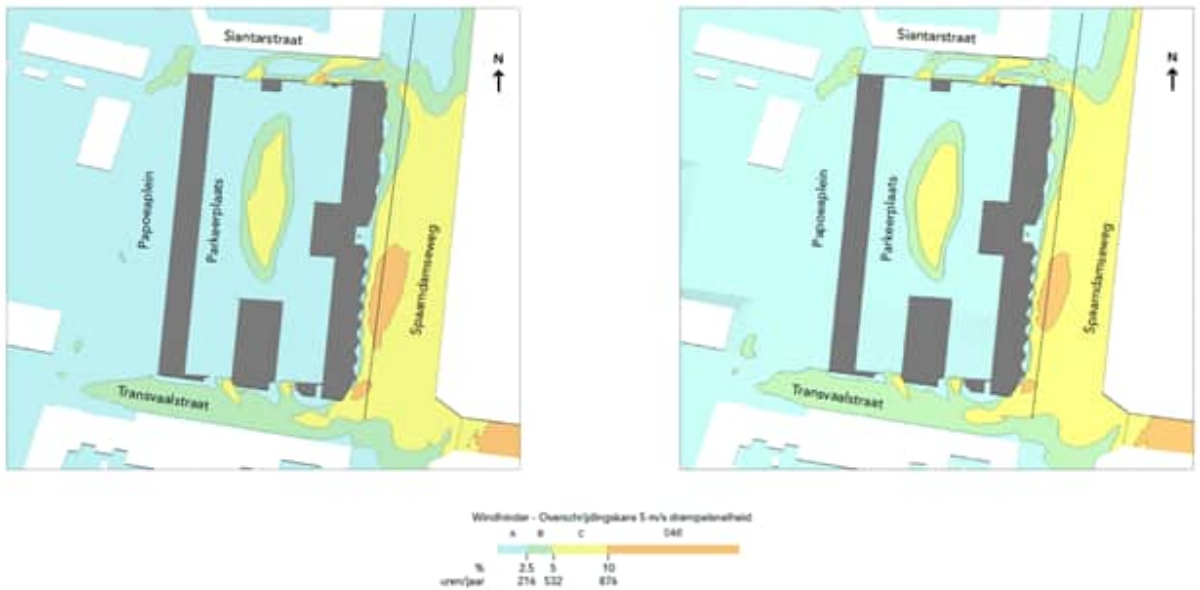
Het doel van het onderzoek was het in kaart brengen van windhinder en windgevaar rondom de nieuwbouw. Hierbij is zowel de openbare buitenruimte rond het gebouw als de private ruimte (zoals balkons) onderzocht.

Resultaten openbare buitenruimte

Uit het onderzoek is gebleken, dat het windklimaat rondom het project varieert van klasse A (geschikt om langdurig te zitten) tot klasse D (acceptabel om door te lopen). De wind condities op het Papoeaplein zijn relatief kalm en daarmee voor alle voetgangersactiviteiten geschikt.

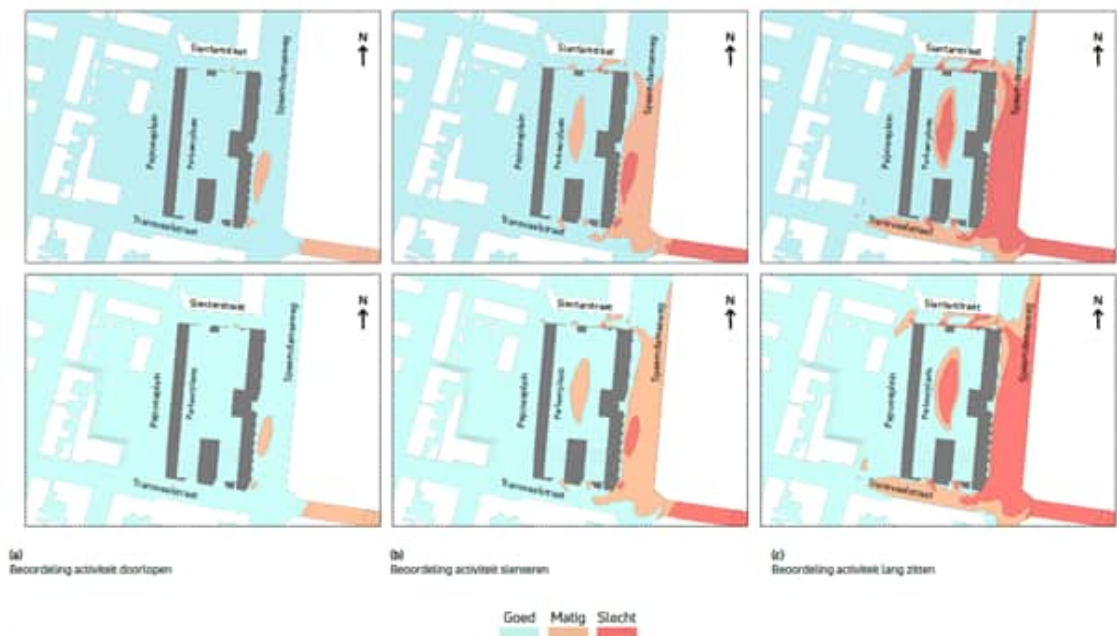
Het windklimaat in de Siantarstraat en de Transvaalstraat is, met uitzondering van de noordoostelijke en zuidoostelijke hoeken van de nieuwbouw, geschikt voor elke activiteit. Hier is het klimaat niet geschikt om langdurig te zitten.

bestemmingsplan "Deliterrein - Schoterkwartier fase 2" (vastgesteld)



Afbeelding 4.11: windhinder zonder (links) en met toepassing van extra maatregelen (rechts)

Het meest windrijke gebied bevindt zich aan de Spaarndamseweg, waar het voornamelijk geschikt is om te slenteren. Er is echter ook een gebied gesignaleerd, waar het alleen comfortabel is om door te lopen. Mitigerende maatregelen dienen genomen te worden voor deze D-klasse zone in het geval de verwachting wordt, dat er hier geslenterd of langdurig gezeten wordt. Dat is hier niet het geval. Het gaat hier om een verkeersroute voor auto's, fiets/scooters en voetgangers (doorlopen). Het gebied heeft geen straatmeubilair dat uitnodigt om te verblijven.



Afbeelding 4.12 : Windcomfort beoordeling per activiteit (zonder en met het treffen van extra maatregelen)

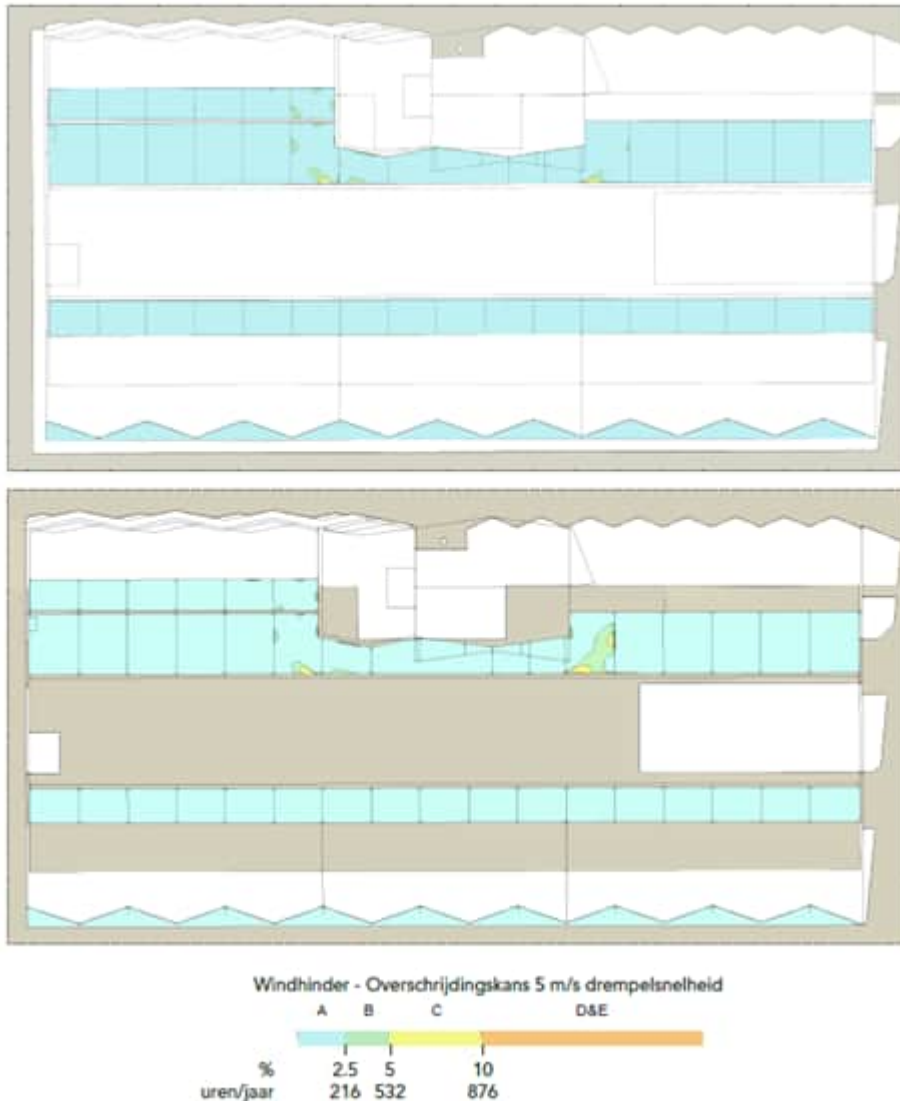
Ten opzichte van eerdere studie (zonder toepassing van extra maatregelen) is op voetgangersniveau het windklimaat nagenoeg onveranderd. Er is enkel een lichte verbetering te zien in het windcomfort op de Spaarndamseweg.

In beide situaties is er geen kans op windgevaar waargenomen op de openbare

buitenruimte.

Resultaten private buitenruimte

Het klimaat op de privaten ruimten diende verbeterd te worden om een comfortabeler klimaat te realiseren. Er zijn daarom schermen geplaatst aan de zuidwestelijke en zuidelijke zijden van enkele balkons om dit te realiseren.



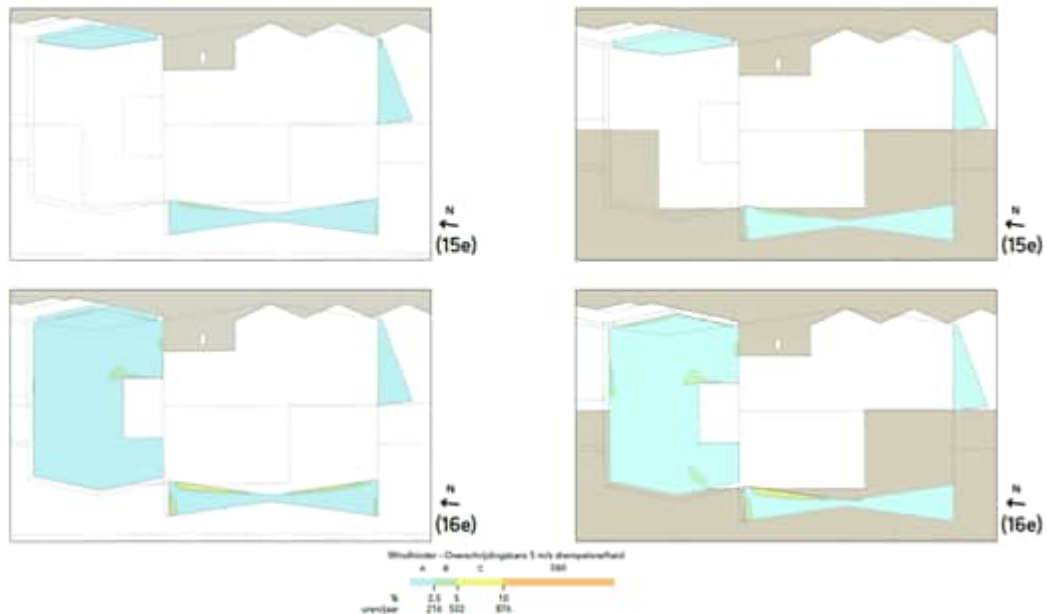
Afbeelding 4.13: Windcomfort private tuinen/terrassen (zonder en met maatregelen)

Het windklimaat op de private tuinen/terrassen blijft na plaatsing van de schermen overwegend kalm, gekenmerkt door windhinderklasse A. In de nieuwe situatie is er in een tuin, ten zuidwesten van de toren, een kleine toename in windhinder te zien als gevolg van meer wind dat via de gesloten balustraden naar beneden stroomt. De grootte van de C-klasse gebieden valt echt er binnen de gestelde norm.

Op de terrassen/tuinen is geen kans op windgevaar waargenomen.

Het windklimaat op de balkons van de woontoren is voor alle verdiepingen verbeterd na plaatsing van de windschermen. Voor verdiepingen 3 t/m 8 gold in

de oude situatie nog veelal windklassen B en C. In de nieuwe situatie zijn er enkel op de balkons van verdiepingen 5,6,7 en 15 kleine zones met klasse B te zien.



Afbeelding 4.14: Windcomfort private balkons woontoren, zonder (links) en met maatregelen (rechts)

Op een balkon op de 16e etage zijn nog steeds kleine zones te zien waar klasse C geldt. Hier kan men niet comfortabel langdurig zitten, wel kan men hier comfortabel kortstondig zitten of staan. De grootte van de zones valt binnen de gestelde norm.

In beide situaties is er op de balkons geen kans op windgevaar waargenomen.

4.12.2 Conclusie

Uit de CFD-studie is gebleken dat er over het algemeen sprake is van een redelijk goed windcomfort in de openbare en private buitenruimten van en rond de nieuwbouw. Alleen langs het water zijn er windhinderklasse C en een klein stukje D vastgesteld. Er is geen sprake van windgevaar.

Dit onderwerp vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.13 Bezinning

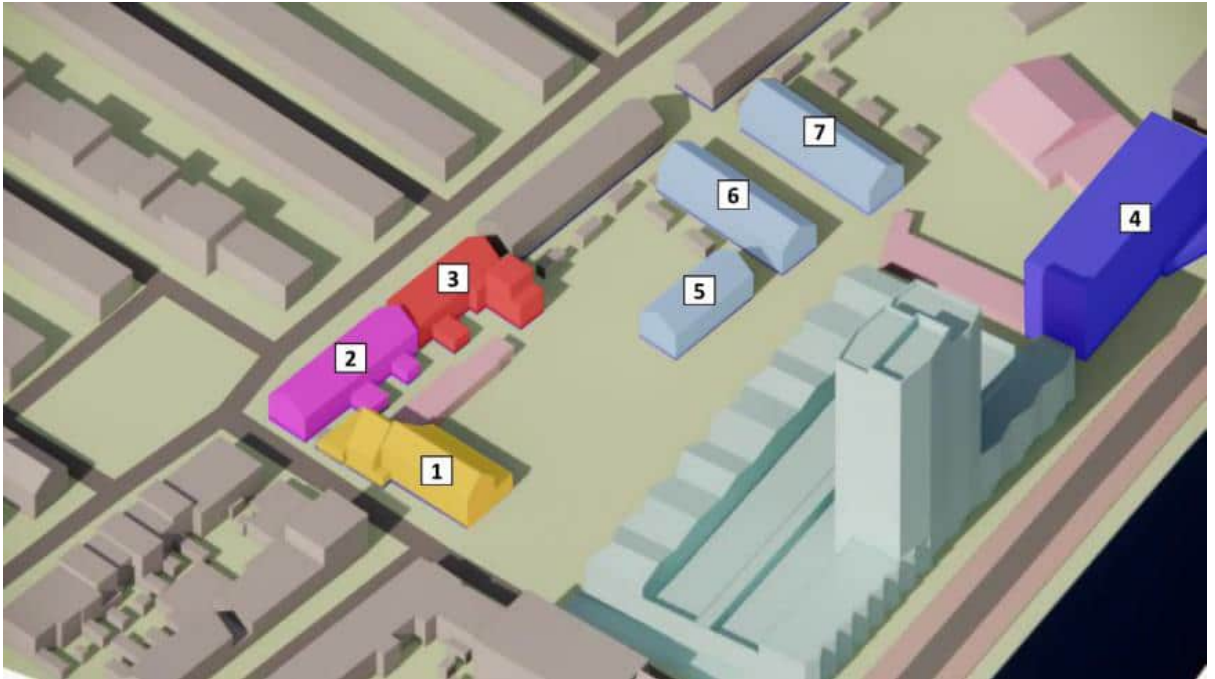
In mei 2020 heeft Prevent Adviesbureau een bezonningsstudie uitgevoerd, waarbij de effecten op de bezinning ook getoetst werden aan de lichte & strenge TNO-norm (zie Bijlage 15).

TNO-norm

Er bestaan geen wettelijke normen en eisen met betrekking tot de bezinning. Wel bestaan de normen van TNO: een 'lichte' norm, die minimaal twee uur zon per dag in de periode 19 februari tot en met 21 oktober voorschrijft, en een 'strenge' norm, die drie uur zon per dag in de periode 21 januari tot en met 22 november voorschrijft. In de studie zijn de lichte TNO-norm en strenge TNO-norm

onderzocht.

Onderzoek



Afbeelding 4.15: nieuwbouw en bebouwing in de omgeving

Uit de studie is het volgende gebleken:

Gebouw 1 t/m 3

De schaduwwerking van het plan op gebouw 1 t/m 3 betreft het effect op de oostgevel van het gebouw. De bestaande situatie, het bestemmingsplan en het nieuwe ontwerp hebben nihil invloed op de bezonning, en voldoet aan de lichte en strenge TNO-normen.

Gebouw 4

De schaduwwerking van het plan op gebouw 4 betreft het effect op de oostgevel van het gebouw. Deze gevel heeft in de winterperiode, maximaal 3 uur directe bezonning op de gevel in de huidige situatie. Dit is voldoende om de 'strenge' eisen te behalen. Het nieuwe ontwerp en het bestemmingsplan hebben invloed op de bezonning op deze gevel. Het bestemmingsplan zou op 2 momenten niet meer voldoen aan de strenge TNO-normen, namelijk op 21 januari en op 21 november. Het nieuwe ontwerp voldoet niet op 21 januari, doordat er 1 zonuur minder mogelijk is op deze datum, waardoor er 2 mogelijke bezonningsuren zijn. Deze voldoet niet aan de strenge TNO-norm, maar wel aan de lichte TNO-norm

Gebouw 5 t/m 7

De schaduwwerking van het plan op gebouw 3 betreft het effect op de zuid- en oostgevel van het gebouw. Gebleken is ook dat deze gevel veel eigen schaduw en schaduw van omliggende panden ontvangt (zie resultaten hoofdstuk 4 van het rapport). Gebouw 7 heeft op 21 januari geen mogelijke bezonningsuren en voldoet daarom niet aan de TNO-norm. Deze laten wij buiten beschouwing in de

conclusie, omdat dit plan hier geen invloed op kan hebben. Het bestemmingsplan en het nieuwe ontwerp hebben invloed op de bezonning, echter vallen deze ruim binnen de TNO-normen.

Conclusie

De optredende effecten op de bezonning op de omliggende woningen van het nieuwe ontwerp kunnen worden getoetst aan de hand van de lichte en strenge TNO-normen voor bezonning.

Er wordt overal voldaan aan de 'lichte' TNO-norm. Er wordt niet overal voldaan aan de strenge norm. In principe wordt alleen bij gebouw 4 overschreden op één moment in het jaar, waarbij er al weinig bezonningsuren mogelijk zijn in de huidige situatie. Rekening houdend met het feit dat de onderzochte gebouwen zijn gelegen in een stedelijke omgeving, kan in alle redelijkheid een groter gewicht worden toegekend aan de belangen die zijn gemoeid met de uitvoering van het plan dan aan de beperkte afname van bezonning die daaruit voortvloeit voor deze woningen.

4.14 Groenparagraaf

4.14.1 Inleiding

De groenparagraaf biedt inzicht in de kwaliteit en de kwantiteit van het aanwezige groen binnen het plangebied. Deze paragraaf beschrijft niet alleen duidelijk welke effecten dit bestemmingsplan heeft op het aanwezige groen, maar gaat ook in op de kansen voor en de bescherming van groen.

4.14.2 Beleid

De hoofdgroenstructuur ligt vast in het Structuurplan Haarlem 2020 en de Structuurvisie openbare ruimte 2040 (figuur 3.2). 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. Uitgangspunt is de versterking van de beleving van groen in Haarlem. In de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk appartementengebouwen aanwezig, waardoor er weinig groen in de vorm van tuinen in de direct nabijheid aanwezig zijn.

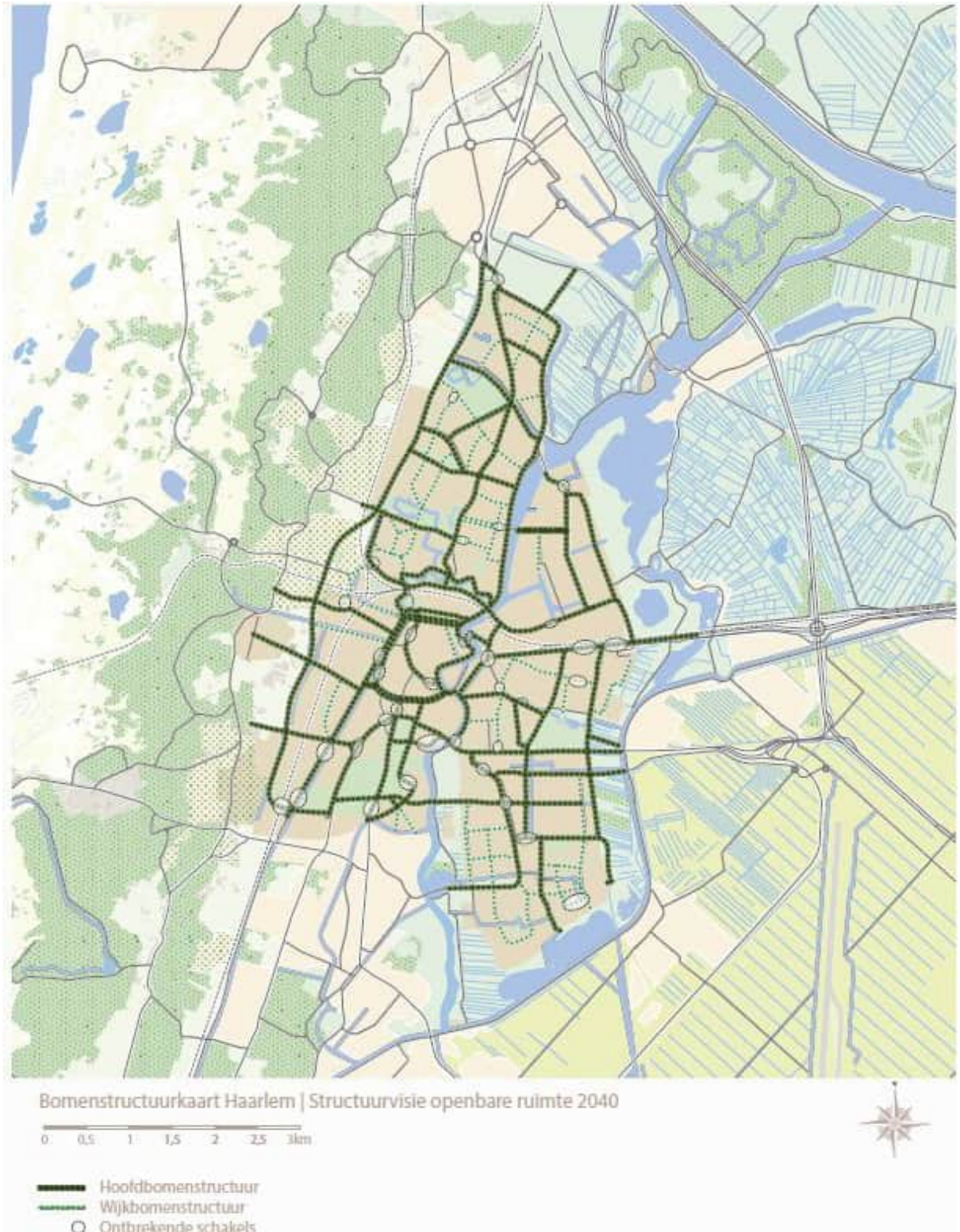
Het Bomenbeleidsplan 2009-2019 geeft de visie van de gemeente Haarlem op bomen en schept samenhang in de uitvoering van het bomenbeleid. Uitgangspunt voor de bomenstructuur is de verdere uitbouw en verbetering van het Haarlemse bomenbestand.

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.

Een bestemmingsplan kan ook bescherming bieden aan de groeiplaats van alle monumentale bomen in de openbare ruimte die (deels) binnen het plangebied van een bestemmingsplan liggen. Op die manier zijn niet alleen de monumentale bomen beschermd op basis van de Bomenverordening, maar op basis van het bestemmingsplan ook de ruimtes die de monumentale bomen

nodig hebben om te kunnen groeien.

Binnen het plangebied van dit bestemmingplan bevinden zich geen monumentale bomen.



Afbeelding 4.16: Hoofdbomenstructuur (Bron: Structuurvisie openbare ruimte Haarlem 2040).

4.14.3 Beschrijving groen in het plangebied

In 1908 kwam er een gasfabriek op het Deliterrein, waar zich het onderhavige plangebied bevindt. In latere jaren vestigden zich hier ook een houthandel en een Shell verlaaddepot. Er bevond zich geen groen op de locatie sinds het begin van de vorige eeuw. Na de sloop van de bedrijfsbebouwing is in 2006 begon met de sanering van het terrein. In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd en ligt braak of wordt als bouwterrein gebruikt voor opslag. Er heeft recentelijk bodemsanering plaatsgevonden. Er bevindt zich geen groen in het plangebied.



Afbeelding 4.17: huidige situatie plangebied

4.14.4 Effect ontwikkeling op het groen

De onderbouw van de groenparagraaf zal deels worden toegelicht aan de hand van de herziene versie van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (2017). De groene scheg wordt openbaar toegankelijk gebied en krijgt een groene inrichting. De Indische buurt en Transvaalbuurt, zijn beide erg volgebouwd en hebben weinig openbare groene ruimte. Woningen zijn erg straatgericht. De scheg zal binnen het plangebied daarom dienen als drager.

Door het toepassen van een ruim sortiment aan verschillende soorten, zal er een ruime variëteit aan beplanting ontstaan. Als uitzondering op de rest van de wijk, zullen de woningen hier niet straatgericht zijn, maar juist gericht zijn op een groene buitenruimte. Door in het ontwerp van de buitenruimte mee te gaan in de lijnvormige structuur van de bebouwingsrand, ontstaat er een breed uitlopende scheg, die ervoor zorgt dat er een verblijfsplek ontstaat in deze straat. Deze locatie zal als schakel dienen binnen de bestaande groenstructuren binnen de stad Haarlem (groenstructuurplan gemeente Haarlem, 2020).

Door een grote variëteit van verschillende soorten binnen de scheg toe te passen, zal de biodiversiteit en ecologie worden versterkt in het gebied. Soorten die bloei en/of vruchten geven zullen hiervoor zorgen en zullen o.a. verschillende dieren aantrekken, zoals bijen, vlinders en vogels. De scheg zal hiermee een waardevolle plek worden, als 'steppingstone' tussen andere ecologische gebieden in de stad.

Binnen de scheg zal de wateropgave een belangrijke rol gaan spelen. Een groot deel zal dienen als wadi/bergingsvijver. De keur (2020) van het Hoogheemgeraadschap van Rijnland wilt dat de scheg kan zorgen voor de volledige compensatie van het verhard oppervlak, dat heeft gelegen op locatie. De wadi/bergingsvijver biedt volgens Nelen en Schuurmans (2021) de beste optie voor de watercompensatie op deze locatie. Door het toepassen van een bergingsvijver zal de opvang van water het dichtst in de buurt komen bij de gevraagde eis.

Naast de groenblauwe functies van de scheg, zal er ruimte worden gemaakt voor een speelvoorziening, zoals genoemd in het SPvE(2017). Door deze speelgelegenheid te combineren met de wadi/bergingsvijver, worden twee belangrijke punten met elkaar gecombineerd. Wat van belang is op deze locatie i.v.m. de beperkte aanwezige ruimte.

De identiteit van de plek zal worden bepaald in het ontwerp van de openbare ruimte met historische verwijzingen in samenhang met de bebouwing. Dit wordt bereikt door de beplanting van de scheg af te stemmen met de bebouwingshoogte. Door voornamelijk in het centrale as van de scheg de hoogte in te gaan, zal er menselijke schaal blijven bestaan en bewoners zullen binnen geen last hebben van overmatige schaduwvorming van bomen in hun woning. Historische verwijzingen zullen met name gelinkt worden aan de architectuur, omdat deze in het verleden een opvallend beeld hebben gevormd in de wijk door zijn rijke industrieverleden. Beplanting is in de industriehistorie van het gebied niet terug te vinden en dus zal er een eigentijds beeld van beplanting worden bereikt.

Ten slotte zal er met de toepassing van het ontwerp rekening worden gehouden met een goed te handhaven en te onderhouden plek. Dit zal worden gedaan door een natuurlijke situatie na te bootsen in de scheg. Hierdoor zal het aantal onderhoudsmomenten kunnen worden beperkt tot een minimum. Kijkend naar de handhaving is er binnen het plan gekozen voor een omsluiting door middel van een haag bij de speeltuin. Hierdoor is de veiligheid van kinderen makkelijk te handhaven. Onveilige situaties met overstekende kinderen, zullen hierdoor worden voorkomen.



Afbeelding 4.18: Afwisseling van verschillende vormen groen in de wadi



Afbeelding 4.19: Speeltuin en spelen in de wadi

Binnen de scheg wordt een oppervlakte van 602 m² toegevoegd aan groen. Hierbij is de minimaal toe te passen aantal bomen 10. Dit wordt geadviseerd, om de beoogde hoeveelheid aan wateropname te kunnen bereiken en om de ecologie in het gebied te verhogen.

Naast de groene scheg, wordt ook aan de noord- en zuidrand van de parkeervoorziening groen aangelegd. Deze groeninvulling zal bestaan uit lage beplanting in de vorm van groenblijvende struiken. In totaal gaat het om 214 m².

4.14.5 Conclusie

Dit bestemmingsplan zorgt in de verbetering en uitbreiding van het groen in Haarlem. Een voormalig industrieterrein wordt vervangen door woningbouw met groenvoorzieningen met bomen in de openbare ruimte.

4.15 Natuurwaarden

4.15.1 Inleiding

Het is belangrijk voor de natuur dat er veel verschillende planten- en diersoorten zijn. Sommige diersoorten zijn kwetsbaar, zoals vleermuizen en mussen. Een goede natuurbescherming is belangrijk. Wanneer het goed gaat met de natuur, is er ook meer ruimte voor economische en andere maatschappelijke activiteiten.

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn regelen vanuit Europa de bescherming van soorten en gebieden. Deze richtlijnen hebben als doel de bescherming van soorten en hun natuurlijke leefgebieden. In Nederland verloopt de bescherming van natuurwaarden via twee sporen: gebiedsbescherming en soortenbescherming. Dit ligt vast in de Wet natuurbescherming. Deze wet voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur en in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies.

4.15.2 Wet natuurbescherming

Algemene zorgplicht

De Wet natuurbescherming bepaalt dat iedereen voldoende zorg in acht neemt voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Dit houdt in dat een soort in een gunstige staat van voortbestaan moet blijven. Bij menselijk handelen, beheerwerk, nieuwbouw en planologische ontwikkelingen moet iedereen, naar redelijkheid, mogelijke nadelige gevolgen voor planten en dieren voorkomen en er in elk geval rekening mee houden. Voor het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is een ontheffing echter niet vereist op grond van de algemene zorgplicht.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming wijst op basis van de hiervoor genoemde Europese richtlijnen zogenaamde Natura 2000-gebieden aan. Deze gebieden vormen samen één Europees netwerk van natuurgebieden. Naast de Natura 2000-gebieden zijn er nog andere vormen van gebiedsbescherming. Een aantal terreinen in Nederland is namelijk aangewezen als onderdeel van het natuurnetwerk Nederland (NNN), als bijzonder nationaal landschap, of bijzonder provinciaal natuurgebied dan wel landschap, en de nationale parken. De impact voor een concreet terrein van één van deze vormen van beschermde status kan per situatie anders zijn.

Voor dit bestemmingsplan is nagegaan of er vanuit het bestemmingsplangebied externe invloeden mogelijk zijn op de beschermde waarden van een natuurfunctie. Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermingsgebied en ligt er ook niet in de buurt. Gevolgen voor beschermde gebieden zijn daarom niet aannemelijk. In subparagraaf 4.15.3 wordt hier nader op ingegaan.

Soortenbescherming

Ook de soortenbescherming in Nederland ligt wettelijk vast in de Wet

natuurbescherming. Het doel is het beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. De Wet natuurbescherming deelt soorten in drie beschermingsregimes in. Dit zijn het beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn, het beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn en het beschermingsregime andere soorten. Voor alle regimes geldt dat de beschermde soorten niet verstoord mogen worden. Sommige soorten genieten een striktere bescherming dan andere soorten. Als uit de voorgenomen ingreep blijkt dat verstoring aan de orde is, dan is het aanvragen van een ontheffing bij het bevoegd gezag noodzakelijk.

Het beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn gaat over alle van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Deze soorten mogen niet worden gedood of gevangen, of opzettelijk worden verstoord als dit verstoring van de instandhoudingsstaat wezenlijk beïnvloedt. Ook de eieren, nesten en rustplaatsen van deze soorten genieten bescherming.

Het beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn betreft de (vogel)soorten die genoemd zijn in bijlage IV van de Habitatrichtlijn, bijlage I en II van het Verdrag van Bern en bijlage II van het Verdrag van Bonn. Ook onder dit beschermingsregime is het verboden om de betreffende dieren in hun natuurlijke verspreidingsgebied te doden of te vangen of opzettelijk te storen. Ook dit regime beschermt eieren, voortplantingsplaatsen en rustplaatsen en daarnaast beschermt het plantensoorten op diverse aspecten.

Het beschermingsregime andere soorten gaat over soorten als genoemd in bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van bepaalde soorten zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

De minister stelt daarnaast van een aantal soortengroepen "rode lijsten" vast van zeldzame en van afnemende soorten. Met de soorten op deze lijsten moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden om te zorgen voor de instandhouding daarvan. Een ontheffing is echter niet noodzakelijk.

Voor het plangebied geldt dat er wijzigingen aan de bestaande situatie worden doorgevoerd als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan. Nadelige effecten voor plant- en diersoorten zijn daardoor niet op voorhand uitgesloten. Een quick scan onderzoek naar ecologie is noodzakelijk.

4.15.3 Onderzoek ecologie en stikstofdepositie

In januari 2020 is door onderzoeksbureau Els & Linde een ecologische quickscan uitgevoerd (zie Bijlage 16).

Beschermde soorten

Uit de resultaten van de quick scan is gebleken dat de aanwezigheid van vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen op de planlocatie is uit te sluiten. Voor de werkzaamheden is een aanvullend onderzoek naar deze soorten niet noodzakelijk.

Op de planlocatie is er mogelijkheid voor algemeen voorkomende broedvogels om te nestelen in de bomen en struiken op en de directe omgeving. Ook de bebouwing in de directe omgeving biedt nestmogelijkheden voor algemene

broedvogels. Er moet rekening gehouden worden met het broedseizoen. De werkzaamheden moeten buiten het broedseizoen starten.

Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland

Op 17 maart 2022 is door onderzoeksbureau SAB een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd (zie Bijlage 17). Hieruit is gebleken dat er geen negatief effect van het project is op de stikstofdepositie. Andere effecten op de Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland zijn niet te verwachten. Er is geen vergunning van de Wet natuurbescherming nodig of een verklaring van geen bedenkingen voor het voornemen. Er is geen aanvullend onderzoek nodig.

4.15.4 Conclusie

Natuurwaarden vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.16 Vliegverkeer

Vanaf 20 februari 2003 is het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) van kracht, welke nadien enkele malen is gewijzigd (voor het laatst op 1 januari 2018). Dit besluit wijst rond het luchthavengebied een beperkingengebied aan. Binnen dat gebied gelden regels voor beperkingen van bestemming en gebruik van grond. Het gaat om beperkingen voor bebouwing, hoogte en het realiseren van vogelaantrekkende bestemmingen, vogelaantrekkend gebruik, windturbines en lasers. Deze paragraaf gaat in op deze beperkingen en eventuele gevolgen voor dit bestemmingsplan.

4.16.1 Bebouwing en gebruik

Binnen het plangebied gelden geen beperkingen voor bebouwing en het gebruik daarvan als bedoeld in artikel 2.2.1 tot en met 2.2.1.e van het LIB voor het externe veiligheidsrisico en de geluidbelasting door het luchthavenverkeer. Het plangebied ligt namelijk niet in een aan- en uitvliegroute van het vliegverkeer en daarnaast op een te grote afstand van de luchthaven.

4.16.2 Hoogte

Voor het hele plangebied gelden wel hoogtebeperkingen op basis van de artikelen 2.2.2 en 2.2.2a van het LIB. De hoogtebeperkingen zorgen ervoor dat vliegtuigen op een veilige manier van en naar de luchthaven Schiphol kunnen vliegen.

De maximaal toegestane hoogte op grond van artikel 2.2.2 bedraagt 100 meter NAP ter plaatse van het plangebied. Op grond van artikel 2.2.2a geldt daarnaast nog een specifieke toetshoogte van 75 meter NAP waarboven zonder advies van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) geen objecten zijn toegestaan ter bescherming van het functioneren van radarapparatuur. Ook voor bomen en struiken geldt dat die de veiligheid van het luchtverkeer niet mogen verstoren. Zodra een boom of struik hoger is dan de maximaal toegestane hoogte zoals bepaald in het LIB, kan de ILT bepalen dat deze hinder

veroorzaakt voor het vliegverkeer of luchtverkeersapparatuur en adviseren om maatregelen te nemen om de hinder weg te nemen.

Voor het bestemmingsplan hebben de hoogtebeperkingen gezien de gehanteerde maximale hoogten geen gevolgen.

4.16.3 Vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik

In het hele plangebied is het niet toegestaan om vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik mogelijk te maken volgens het LIB. Dit voorkomt concentraties vogels in de nabijheid van de luchthaven die hinderlijk kunnen zijn voor vliegtuigen. Onder vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik wordt verstaan:

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

Dit bestemmingsplan maakt geen vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik mogelijk.

4.16.4 Windturbines en lasers

Rondom de luchthaven Schiphol wijst het LIB een toetszone aan waarin extra beperkingen voor windturbines en vaste laserinstallaties gelden. Deze regels moeten hinder voor landend en startend vliegverkeer voorkomen en een goede werking van de luchtverkeersapparatuur waarborgen. Windturbines kunnen hierop namelijk van extra invloed zijn door onder andere hun hoogte en de aanwezigheid van bewegende delen. Het gebruik van laserinstallaties met een bepaalde lichtintensiteit op de grond en in de directe omgeving van Schiphol kan de vliegveiligheid ook beïnvloeden.

Voor nieuwe windturbines geldt een maximaal toegestane tiphoogte van 35 meter of bij plaatsing van een dakturbine op een gebouw een maximale tiphoogte van de turbine van 5 meter waarbij de hoogte van het gebouw inclusief de tiphoogte van de turbine de 35 meter niet mag overschrijden. Uiteraard blijven daarnaast de eerder genoemde hoogtebeperkingen gelden. Afwijking van één van de hoogtebeperkingen is niet toegestaan tenzij een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart is verkregen. Ook voor nieuwe laserinstallaties met een bepaalde lichtintensiteit binnen de toetszone is een dergelijke verklaring van geen bezwaar nodig.

Voor het bestemmingsplan hebben de extra beperkingen geen gevolgen omdat de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voldoen aan de gestelde beperkingen.

4.16.5 Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het LIB.

4.17 Waterparagraaf

4.17.1 Inleiding

Een belangrijk ordenend principe bij ruimtelijke plannen is het waterbeheer: de zorg voor veiligheid tegen overstromingen en voor voldoende en gezond oppervlaktewater. Waterbeheerders willen in een zo vroeg mogelijk stadium betrokken worden 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. In het plangebied is het hoogheemraadschap van Rijnland de waterbeheerder. Het beleid ten aanzien van water van de diverse overheidslagen is weergegeven in hoofdstuk 3. Voor de water gerelateerde aspecten zijn de Keur van Rijnland 2015 alsmede de bijbehorende uitvoeringsregels van toepassing.

Het bestemmingsplan Deliterrein - Schoterkwartier fase 2 is een op ontwikkeling gericht plan.

Het Deliterrein was voor de sloop van de oorspronkelijke bebouwing volledig verhard, maar omdat het terrein al vele jaren onbebouwd is wordt het door het hoogheemraadschap ook als zodanig beoordeeld. Dat betekent dat er compensatie van de toename aan verharding aan de orde is. Volgens de Keur dient dat 15% van de toename van verharding te zijn. Dit hoeft niet binnen het plangebied opgelost te worden, maar wel binnen het peilvak, waarin het plan zich bevindt. Mocht dit om een of andere reden niet lukken, kan er ook gecompenseerd worden met behulp van de Berging Rekening Courant (BRC), een saldo per vierkante meter te compenseren oppervlak. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om een alternatieve waterberging aan te leggen in plaats van de genoemde compensatie. De randvoorwaarden hiervoor zijn beschreven in regel 27, artikel 2 van de uitvoeringsregels van Rijnland.

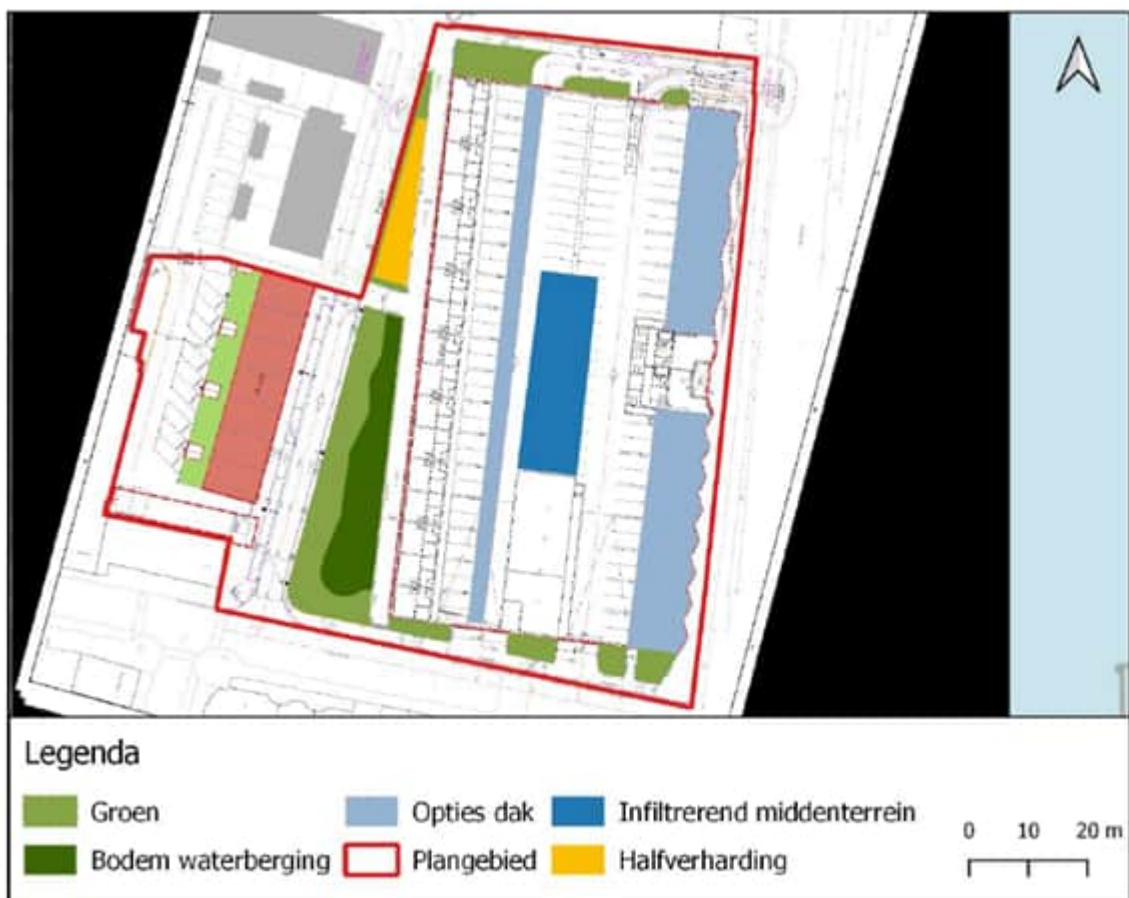
Artikel 2: Aanleg van een alternatieve waterberging met afvoermogelijkheid

- a. Het aanleggen van een alternatieve waterberging is toegestaan in een op kaart 16 aangegeven gebied, indien:
 1. de alternatieve waterberging een bergingscapaciteit heeft van minimaal 55 liter per m² verharding, en;
 2. de alternatieve waterberging een afvoer heeft van 0,6 liter/uur/m², en;
 3. indien de toename aan verhard oppervlak groter is dan 5 ha, maximaal 20% van de toename aan verhard oppervlak wordt gecompenseerd in een alternatieve waterberging.
- b. In afwijking op lid a sub 3 is een alternatieve waterberging in een op kaart 16 aangegeven gebied ook toegestaan voor een groter percentage van de toename aan verharding, indien het graven van oppervlaktewater redelijkerwijs niet mogelijk is.
- c. Het aanleggen van een alternatieve waterberging is toegestaan buiten een op 16 aangegeven gebied, indien:
 1. het graven oppervlaktewater redelijkerwijs niet mogelijk is, en;
 2. de alternatieve waterberging een bergingscapaciteit heeft van minimaal 55 liter per m² verharding, en;
 3. de alternatieve waterberging een afvoer heeft van 0,6 liter/uur/m².

4.17.2 Beschrijving watersysteem

Waterberging

Het ontwerp voor fase 2 bestaat uit een gebouw. Aan de westzijde zijn eengezinswoningen en aan de oostzijde is hoogbouw gepland. In het midden is er ruimte om te parkeren waarbij de parkeerruimte deels overkluisd is met balkons. Ten westen van de bebouwing is een groen gedeelte gepland. Dit kan verdiept aangelegd worden als een waterbergende wadi. De daken en de balkons kunnen mogelijk waterbergend uitgevoerd worden. Daarnaast zou de binnenplaats infiltrerend uitgevoerd kunnen worden. De oplossingsrichting voor waterberging is een combinatie van deze opties.



Afbeelding 4.21: Ontwerp Schoterkwartier fase 2 vanuit waterhuishoudkundig perspectief

Uitgaande van de huidige situatie en dat dit volledig onverhard is, levert de onderstaande balans op.

	Huidig	Ontwerp	Eis uit de Keur		Richtlijn Duurzaam Bouwen
	Oppervlak (m ²)	Oppervlak (m ²)	Compensatie (m ² open water)	Compensatie (m ³ uitgaande van 55 mm)	Waterberging (m ³)
Onverhard	7863	867 ²			
Verhard	564	7560	1049 (€ 314.700) ³	385	490
Totaal	8427	8427	1049 (€ 314.700)	385	490

Tabel 4.2 : Vergelijking verhard en onverhard oppervlak tussen huidige situatie en het nieuwe ontwerp en bijbehorende opgaven.

Dit houdt in dat er volgens de regels van het waterschap (die overeenkomen met de regels van de gemeente) 1.049 m² geschikt gemaakt dient te worden voor het graven van oppervlaktewater binnen het peilgebied. Een ander alternatief kan zijn om het te graven oppervlak open water uit te kopen via de BRC.

Verder is er een waterbergingsopgave in m³ op basis van de 70 mm die de gemeente Haarlem stelt in de Richtlijn Duurzaam Bouwen. Voor deze ontwikkeling komt dit neer op 490 m³ waterberging. Op basis van de Keur is dat 385 m³.

Een oplossing in de vorm van nieuw open water is binnen het plangebied onmogelijk en dient op een andere manier of elders gerealiseerd te worden.

Er zijn oplossingsrichtingen aangedragen voor het bergen van hemelwater. Bureau Nelen & Schuurmans heeft de 3 kansrijke oplossingen doorgerekend en vergeleken met de afgeleide bergingseis uit de Keur en de Richtlijn Duurzaam Bouwen (zie Bijlage 18). Het gaat hierbij om volgende:

1. Waterberging. Dit is praktisch een verdieping die in de groenstrook aangelegd wordt gecombineerd met speelelementen.
2. Lage daken benutten voor waterberging in de vorm van een groen dak.
3. Infiltrerende verharding onder parkeerplaatsen gecombineerd met infiltratiekratten voor tijdelijke berging en vertraagde afvoer.

Voor de schematische tekeningen en uitleg wordt hier verwezen naar de bijlagen, behorend bij het rapport van Nelen & Schuurmans.

In totaal kan er een berging van 171 m³ behaald worden met de hiervoor genoemde oplossingen, waarbij de waterberging in de Groene Scheg veruit de grootste bijdrage levert. De groene waterberging en de groene polderdaken leveren daarnaast ook een bijdrage aan de beleving en biodiversiteit en het groen vermindert de hittestress in de stad.

In de berekening is uitgegaan van een grotendeels onverharde initiële situatie. Dit is de situatie na sloop. Echter, bij het ontwerp is uitgegaan van de situatie voor de sloop waarbij het terrein nagenoeg voor 100% verhard was.

De genoemde opties dragen sterk bij aan de klimaatrobustheid van het ontwerp en het gebied. Dit is een verbetering ten opzichte van de situatie voor de sloop.

Aanbevolen wordt om de waterberging en het Polderdak verder technisch te onderzoeken om dit plan klimaatrobuust te maken. Deze twee opties voegen niet alleen berging, maar groen, biodiversiteit en koeling toe. Optie 3 (infiltrerende verharding) wordt aanbevolen, indien dit relatief eenvoudig technisch ingepast kan worden. Daarnaast moet hier altijd een combinatie worden toegevoegd met berging (in kratten of iets dergelijks) en vertraagde afvoer.

De optie '1. Waterberging in de Groene Scheg' is aantrekkelijk vanwege de hoogteligging en al aanwezig infrastructuur. De leiding in de Transvaalstraat moet echter wel gecontroleerd worden op de capaciteit bij een extreme bui inclusief de aangekoppelde waterberging. Ook moet hier een afweging worden gemaakt of het aansluiten van een pomp nodig is om de vijver geheel droog te krijgen.

Ondergrondse bebouwing

Er wordt niet voorzien in ondergrondse bebouwing, zodat er geen effect op grondwaterstromen verwacht kan worden.

Advies hoogheemraadschap

Na bestudering van het voorontwerpbestemmingsplan en met name de water gerelateerde aspecten, staat Rijnland positief tegenover de planontwikkeling. (zie verder 6.2.1).

4.18 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een aantal eisen aan de toelichting bij het bestemmingsplan bij het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit moet voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling borgen dat er sprake is van een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming.

Doel is om bij de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken te zorgen voor een zorgvuldig of duurzaam gebruik van ruimte, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en de ontwikkeling van de omgeving.

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat daarom een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Het plangebied is onderdeel van bestaand stedelijk gebied en voorziet in een stedelijke ontwikkeling. Daarom dient te worden getoetst of dit bestemmingsplan voor wat betreft behoefte aan de ladder voor duurzame verstedelijking voldoet.

4.18.1 Woningbehoefte

De handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking geeft aan dat hantering van de ladder beoogt dat er voldoende behoefte bestaat binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De behoefte bij een woonplan wordt bepaald door de confrontatie van de lange termijn prognose van de vraag naar woningen, met het woningaanbod in de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. Naast kwantitatieve aspecten, kunnen ook kwalitatieve aspecten een rol spelen bij de beschrijving van de behoefte. Bij woningen kan daarbij vooral worden gedacht aan specifieke woontypen, wooncategorieën en woonmilieus.

In Nederland zal de onderlinge samenhang tussen regio's in de toekomst vooral gezocht worden in het vormen van een netwerk van steden en regio's met elk een eigen identiteit en goede bereikbaarheid. Dit is noodzakelijk om tegengewicht te bieden aan de concurrerende internationale regio's. De samenwerking in de metropoolregio in Amsterdam (waar Haarlem ook toe behoort) is hiervoor een voorbeeld, waarbij niet gezocht wordt naar onderlinge concurrentie, maar naar elkaar aanvullende identiteiten. Deze samenhang vertaalt zichzelf ook naar de woningmarkt. Amsterdam en de daaromheen liggende gemeenten zijn communicerende vaten: het aantal verhuisbewegingen tussen Amsterdam en de omliggende gemeenten is enorm. Vooral Haarlem is populair bij bewoners van Amsterdam die de stad verlaten maar toch graag in een stedelijke omgeving willen blijven wonen. De druk op de Haarlemse woningmarkt is dan ook hoog. De schaarste op de woningmarkt doet zich alom voelen.

In Haarlem zijn diverse plannen in uitvoering en in voorbereiding om de vraag naar woningen op te lossen (de zogenaamde planvoorraad) en tevens te voorzien in een woningvoorraad die aansluit bij de vraag vanuit de markt. De provincie Noord-Holland monitort de woningbouwontwikkeling en de woningbehoefte per regio, om inzicht te krijgen in de Noord-Hollandse woningbouwproductie.

In het Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond 2021-2025 is voor de periode 2016 t/m 2020 uitgegaan van 8.150 woningen in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond. Het regionaal gewenste bouwprogramma voor de gemeente Haarlem bedraagt 4.1 woningen in de periode 2019-2025 en 8.000 woningen tot 2030. Op de langere termijn tot 2040 gaat het om een toename van het woningbehoefte in Haarlom met 13.000 woningen. Het actuele tekort is groot en leidt tot verder stijgende koopprijzen en verder oplopende wachttijden voor een sociale huurwoning.

De binnenstedelijk locaties Haarlem zijn aangewezen als sleutelgebied in de Metropoolregio Amsterdam. De projectlocatie maakt hier deel van uit. De Metropoolregio Amsterdam (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.

Het plangebied van het bestemmingsplan bevindt zich in bestaand stedelijk gebied en maakt de transformatie van een braakliggend grond naar woningbouw mogelijk. De beoogde 108 woningen zullen derhalve bijdragen aan

het oplossen van het tekort aan plancapaciteit in de periode 2020-2025.

4.19 MER-beoordeling

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden, zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r.

Door enkele veranderingen in de wettelijke bepalingen met betrekking tot milieueffectrapportages (Besluit m.e.r.) kan sinds enkele jaren niet meer worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde voor m.e.r.(-beoordeling) ligt en dus geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is. De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Voor elke vergunningsaanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moeten de volgende procedurestappen doorlopen worden:

- door de initiatiefnemer moet een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag moet binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit moet genomen zijn voor de ter inzage legging van het ontwerpbesluit;
- het besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden, maar wel via andere (digitale) kanalen bekend worden gemaakt;
- het (vormvrije)-m.e.r.-beoordelingsbesluit moet onderdeel zijn van de vergunningaanvraag.

4.19.1 Vormvrije mer-beoordeling

Dit bestemmingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in bijlage D van het Besluit m.e.r. Het plan blijft ver onder de drempel van 2.000 woningen. Er worden geen nadelige gevolgen voor het milieu verwacht, zodat een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat. In het kader van dit bestemmingsplan zijn alle relevante milieueffecten onderzocht en is vervolgens ook een aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld (zie Bijlage 19). Hieruit is gebleken dat er geen sprake zal zijn van het uitvoeren van een m.e.r.

bestemmingsplan "Deliterrein - Schoterkwartier fase 2" (vastgesteld)

Hoofdstuk 5 JURIDISCHEASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de verschillende regels (hoofdzakelijk bestemmingsregels) die van toepassing zijn op de aanwezige bestemmingen.

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.

De regels van het bestemmingsplan vallen op grond van de SVBP2012 in 4 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 Groen

De groene scheg met bijbehorende speelvoorziening en wadi op het plein is bestemd als 'Groen'. De kleinere stukken groen uit het inrichtingsplan zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer' om zo meer flexibiliteit bij de inrichting van de openbare ruimte te behouden.

Artikel 4 Tuin - 2

De op de verbeelding voor 'Tuin - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing. Deze bestemming komt vooral voor in tuinen aan de achterkant van gebouwen, de zogeheten erven. Op deze gronden mogen onder voorwaarden bijgebouwen worden gebouwd. De bebouwde oppervlakte is gemaximeerd tot 7 m². Dit in het belang van de woonkwaliteit in de vorm van voldoende openheid. De hoogte van een bijgebouwen bedraagt 3 meter.

Artikel 5 Verkeer

De in het plangebied voorkomende wegen, met bijbehorende bomen en groenvoorzieningen, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden en alle andere bijbehorende voorzieningen zijn ondergebracht in de verzamelbestemming 'Verkeer'. Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn groen-, water- en speelvoorzieningen toegestaan evenals bouwwerken voor de verkeers- en verblijfsfunctie, waaronder nutsvoorzieningen,abri's, (ondergrondse) afval- en

recyclecontainers en (ondergrondse) bergbezinkbassins, verkeers- en lichtmasten, reclameborden en bouwwerken geen gebouw zijnde zoals fietsenrekken.

Binnen de bestemming 'Verkeer' moet ruimte gelaten worden om zonodig veranderingen te kunnen aanbrengen in de inrichting van de openbare ruimte, afgestemd op wijzigende behoeften. Gedacht kan worden aan ruimte voor diverse verkeerstechnische aanpassingen (zoals veiligere inrichtingen).

Artikel 6 Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn beroepsmatige activiteiten aan huis toegestaan onder de voorwaarde dat deze activiteiten ondergeschikt zijn aan het wonen en niet meer ruimte in beslag nemen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak van een woning met een maximum van 50 m². Aan huis verbonden dienstverlenende beroepen kunnen bijvoorbeeld zijn: kleine adviesbureaus, kleine financiële instellingen, pedicures en praktijkruimten voor de zogenaamde vrije beroepen zoals arts, tandarts en notaris. Verder is gastouderopvang en bed & breakfast toegestaan.

5.2.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel Anti-dubbeltelregel

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 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn de regels voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken gedetailleerd vastgelegd. Omdat het plangebied binnen het beschermd stadsgezicht ligt zijn de daarop van toepassing zijnde regels ook bij dat artikel ondergebracht. Deze regels gelden naast de in de dubbelbestemmingen genoemde specifieke bouwregels.

Er zijn algemene bouwregels opgenomen voor het bouwvlak, de voorgevelrooilijn en de maximum bouwhoogte. Ook gelden er bouwregels voor balkons en collectoren.

Artikel Algemene gebruiksregels

De bepaling in dit artikel geeft algemene regels met betrekking tot ongewenst gebruik van gronden die in alle gevallen gelden. Ook komen aanvullende

specifieke gebruiksregels voor binnen een aantal bestemmingen.

Artikel Algemene afwijkingsregels

Het bestemmingsplan als bindende verordening is opgebouwd uit objectief vastgelegde ruimtelijke begrenzingen. 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 voortschrijdend inzicht, toch behoefte zijn aan een andere maatvoering of 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 Overige regels

Dit artikel legt een koppeling tussen de regels van het bestemmingsplan en de 'Beleidsregels parkeernormen Haarlem 2015' van de gemeente Haarlem. De parkeernormen liggen niet vast in het bestemmingsplan maar in gemeentelijke beleidsregels. Het voordeel daarvan is dat het niet nodig is om het bestemmingsplan te wijzigen wanneer er behoefte is aan het wijzigen van de parkeernormen. Het wijzigen van de 'Beleidsregels parkeernormen Haarlem 2015' volstaat daarvoor. Die gemeentelijke beleidsregels geven aan wanneer er sprake is van voldoende ruimte voor het parkeren van auto's en het laden of lossen van goederen. Ook gaan de beleidsregels in op de mogelijkheden om af te wijken van de geldende parkeernormen. Als er een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend voor een ontwikkeling waardoor de parkeerbehoefte wijzigt, zal getoetst worden aan de 'Beleidsregels parkeernormen Haarlem 2015' zoals die gelden op het moment van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

5.2.4 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 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 Slotregel

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

5.3 Hoofdopzet verbeelding

5.3.1 Opbouw verbeelding

De verbeelding is opgebouwd uit verschillende elementen. Dit zijn:

- de bestemmingen;
- de dubbelbestemmingen;
- aanduidingen.

Hieronder wordt verder uitgelegd wat deze elementen inhouden.

De bestemmingen

De verbeelding wordt door de gemeente Haarlem opgesteld en later in voorliggende toelichting verwerkt.

De dubbelbestemmingen

De verbeelding wordt door de gemeente Haarlem opgesteld en later in voorliggende toelichting verwerkt.

Aanduidingen

Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming verder of specifiek te regelen. In dit bestemmingsplan zijn de volgende aanduidingen op grond van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) opgenomen:

1. bouwvlakken;
2. functieaanduidingen;
3. bouwaanduidingen;
4. maatvoeringen.

1. Bouwvlakken

Bouwvlakken zijn een noodzakelijk onderdeel van de verbeelding. Bouwvlakken bestaan uit dikke zwarte lijnen, die aangeven waarbinnen hoofdbebouwing is toegestaan. Bouwvlakken bepalen vaak ook de voorgevelrooilijn van gebouwen of clusters van gebouwen, waardoor ze een belangrijk element vormen bij de bescherming van een bepaald straatbeeld. Ook de achtergevelrooilijn wordt vaak al bepaald met een deel van de bouwvlaklijn. Hier geldt toch vaak een vergunningsvrije bouwmogelijkheid, waar er hier minder sprake is van een

beschermend karakter in vergelijking met de voorgevelzijde.

2. Functieaanduidingen

Functieaanduidingen zijn er in vele soorten en maten. De benaming van de diverse functieaanduidingen is vastgelegd in de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012). Ze zijn als een vlak op de verbeelding opgenomen. Een functieaanduiding wordt op de verbeelding opgenomen als er binnen een bepaalde bestemming maatwerk moet worden geleverd voor het gebruik. Het is daarbij gewoonlijk niet wenselijk of mogelijk om die functie in algemene zin in de planregels op te nemen, maar het is juist gewenst om het als uitzonderingssituatie vast te leggen. Het kan hierbij gaan om een verdere specificatie van het gebruik, een uitdrukkelijke verruiming daarvan of juist een beperking.

3. Bouwaanduidingen

Bouwaanduidingen geven specifieke bouwmogelijkheden aan. Ze zijn als een vlak op de verbeelding opgenomen. De benaming van de diverse bouwaanduidingen zijn vastgelegd in de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012). Een bouwaanduiding wordt op de verbeelding opgenomen als er binnen een bepaalde bestemming maatwerk moet worden geleverd voor de bouwmogelijkheden. Het is daarbij gewoonlijk niet wenselijk of mogelijk om die bebouwing in algemene zin in de planregels op te nemen, maar het is juist gewenst om het als uitzonderingssituatie vast te leggen.

4. Maatvoeringsaanduidingen

Maatvoeringsaanduidingen hebben betrekking op: afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en/of aantallen, zowel voor het bouwen als voor het gebruik.

Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan ook een exploitatieplan moet vaststellen als het kostenverhaal bij ontwikkelingen niet is verzekerd. Het bestemmingsplan maakt een nieuw bouwplan mogelijk als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. De gemeente en ontwikkelaar AM hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal voldoende is gewaarborgd. Er is daardoor dus geen plicht tot het vaststellen van een exploitatieplan.

Het bestemmingsplan voorziet in stedenbouwkundige veranderingen in het plangebied. De ontwikkeling en invulling van het plangebied vindt - uiteraard binnen de randvoorwaarden die de gemeente in dit plan stelt - plaats voor risico van de marktpartij.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Wettelijk vooroverleg

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het conceptontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende instantie:

- Omgevingsdienst IJmond akkoord per mail van 5 juni 2020
- Veiligheidsregio Kennemerland akkoord per mail van 12 juni 2020
- Hoogheemraadschap akkoord met het verzoek tot aanpassing van een aantal ondergeschikte zaken.

Hieronder volgt een antwoord op de gemaakte opmerkingen van Rijnland. De ingezonden reacties zijn samengevat.

<i>Reactie</i>	<i>Antwoord</i>
Plantoelichting: In paragraaf 3.3.2 wordt de Keur 2015 vermeld welke inmiddels is vervangen door Keur 2020.	Aangepast

<p>In de tekst van paragraaf 4.9.1 pagina 51 Klimaat adaptatie staan nog enkele zinnen, die verduidelijking vragen of in tegenspraak zijn met de waterparagraaf op pagina 80 en de bijlage 17 memo, zoals: - "Tussen gemeente en ontwikkelaar is overeengekomen dat de ontwikkelaar geen rekening hoeft te houden met watercompensatie." Dit blijkt niet overeen te komen met het vigerende beleid van het hoogheemraadschap omdat er sprake is van verhardingstoename met een omvang waarvoor de uitvoeringsregels gelden. Overigens is in de Memo Schoterkwartier Haarlem fase 2 d.d. 15 februari 2022 wel opgenomen dat compensatie kan plaatsvinden met behulp van de Berging Rekening Courant en dat de mogelijkheid bestaat om een alternatieve waterberging aan te leggen. Voor het gebruikmaken van het saldo van de BRC is nog een instemming nodig.</p>	<p>Dit betreft een privaatrechtelijke afspraak die los staat van de verplichtingen die voortvloeien uit de regelgeving van het Hoogheemraadschap. Het is aan de gemeente zelf om toestemming te verlenen voor het gebruikmaken van het saldo van de BRC.</p>
<p>- "Voorzieningen in de grond dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden. " De vraag die daarbij opkomt is; Waar of hoe diep kan alternatieve waterberging wel gerealiseerd worden als voorzieningen in de grond voorkomen moeten worden?</p>	<p>De leeflaag is voldoende hoog om een wadi aan te kunnen leggen.</p>
<p>-"Het ontwerp is zodanig opgezet dat er geen dakvlakken geschikt zijn voor waterberging." Wij nemen aan dat eventuele waterberging op daken niet meegerekend worden in de alternatieve waterberging. Het staat overigens los van de functionaliteit voor klimaatadaptatie /hittestress.</p>	<p>Wij zijn bekend met het huidige beleid van Rijnland om ruimtes die niet openbaar toegankelijk zijn, niet mee te rekenen als alternatieve waterberging.</p>

<p>In paragraaf 4.14.4 pagina 74 is vermeld "De keur (2020) van het Hoogheemgeraadschap van Rijnland wil dat de scheg kan zorgen voor de volledige compensatie van het verhard oppervlak, dat heeft gelegen op locatie. De zin is niet helder geformuleerd en kan bijvoorbeeld worden vervangen door: De scheg kan bijdragen aan de benodigde compensatie voor de toename van het verhard oppervlak volgens de keur (2020) van het Hoogheemraadschap van Rijnland.</p>	<p>Dank voor de suggestie.</p>
<p>In de waterparagraaf 4.171 op pagina 80 tot 84 is ook verwezen naar de keur 2015 welke kan worden vervangen door de keur en uitvoeringsregels 2020. Wij hebben geconstateerd dat in de toelichting wordt verwezen naar de Keur en uitvoeringsregels, bijvoorbeeld voor alternatieve waterberging. Zoals wordt vermeld loopt het overleg voor de watervergunning aanvraag nog. Graag zien wij de memo van Bureau Neelen & Schuurmans daarop aangepast zodat de procedure van een vergunningaanvraagprocedure opnieuw en voortvarend kan worden doorlopen.</p>	<p>Wij geven dit door aan de initiatiefnemer.</p>
<p>Conclusie: De reactie geeft aanleiding tot het aanpassen van de toelichting</p>	

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. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied loopt namelijk 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. Alleen onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd dit niet te doen. Dit kan zich voordoen als er concreet zicht op legalisatie bestaat. Verder 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 vooral 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 vergunningplichtige activiteiten is gewaarborgd doordat inspecteurs in Haarlem volgens het Landelijk Toezichtprotocol werken. Deze inspecteurs classificeren projecten volgens het

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

bestemmingsplan "Deliterrein - Schoterkwartier fase 2" (vastgesteld)

Regels

bestemmingsplan "Deliterrein - Schoterkwartier fase 2" (vastgesteld)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 **aan-huis-verbonden beroep:**

het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig of technisch vlak of daarmee gelijk te stellen activiteiten niet zijnde detailhandel, dat een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.2 **aanbouw en uitbouw:**

een aangebouwd gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.3 **aanduiding:**

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 **aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 **aanlegvergunning:**

omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.6 **achtergevelrooilijn:**

bebouwingsgrens aan de van de weg afgekeerde zijde van het bebouwingvlak.

1.7 **agrarisch bedrijf:**

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of overwegend afhankelijk is van het voortbrengingsvermogen van de grond, door middel van het telen van gewassen en/of het houden van vee.

1.8 **antenne-installatie:**

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.9 **archeologisch deskundige:**

professioneel archeoloog die op basis van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologische onderzoek uit te voeren en programma's van eisen op te stellen en te toetsen.

- 1.10 archeologisch onderzoek:**
diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarde binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
- 1.11 archeologisch rapport:**
in rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid en de waarde van archeologische resten.
- 1.12 archeologisch waardevol gebied:**
gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.
- 1.13 archeologische waarde:**
vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.
- 1.14 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.15 bebouwingspercentage:**
een op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.
- 1.16 bed & breakfast:**
het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de (bedrijfs)woning of het woonschip met behoud van de woonfunctie.
- 1.17 bedrijf:**
een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.
- 1.18 begane grond:**
een bouwlaag waarvan het vloerniveau (nagenoeg) ter hoogte van het aansluitende peil ligt.
- 1.19 begeleid wonen:**
vormen van wonen waarbij de begeleiding door externen plaatsvindt, zodat zelfstandig wonen mogelijk wordt of blijft, met dien verstande dat de externen niet voortdurend of nagenoeg voortdurend aanwezig zijn en in de woning geen afzonderlijke ruimte voor de begeleiding aanwezig is.

1.20 beperkt kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen, een richtwaarde voor het risico dan wel een risicoafstand is bepaald, die in acht genomen moet worden.

1.21 beschermd stads- of dorpsgezicht:

stads- of dorpsgezicht dat door het daartoe bevoegde gezag, ingevolge artikel 35 van de Monumentenwet 1988 is aangewezen.

1.22 bestaande (situatie)

onder "bestaande" goot- of bouwhoogte, kap- en dakvorm, gevelindeling, maatvoering en oppervlakte wordt verstaan de goot-/bouwhoogte, kap- en dakvorm, nokrichting, gevelindeling, maatvoering en oppervlakte zoals die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan rechtens bestaat of rechtens mag bestaan.

1.23 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.24 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.25 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.26 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.27 bijgebouw:

een gebouw dat, zowel in bouwkundige als in functionele zin ondergeschikt is aan en ten dienste staat van een hoofdgebouw.

1.28 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.29 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.30 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.

- 1.31 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.32 bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel.
- 1.33 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijn toegelaten.
- 1.34 bouwwerk:**
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.
- 1.35 bruto vloeroppervlak (bvo):**
de totale vloeroppervlakte van alle tot het gebouw behorende binnenruimten, met inbegrip van de bouwconstructie, bergingen, trappenhuizen, interne verkeersruimten, magazijnen, dienstruimten et cetera, met uitzondering van balkons, galerijen, parkeer- en stallingsvoorzieningen.
- 1.36 cultuurhistorische waarde:**
de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.
- 1.37 dakhelling:**
de hoek die een dakvlak maakt met het horizontale vlak.
- 1.38 dakkapel:**
een zich in een dakvlak bevindende uitbouw.
- 1.39 dakopbouw:**
een extra bouwlaag boven de goot met een platte afdekking.
- 1.40 dakterras:**
een met een omheining afgezette buitenruimte op een gebouw.
- 1.41 detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van horeca.

1.42 dienstverlening:

het verlenen van diensten in de vorm van publieksgerichte en niet-publieksgerichte dienstverlening.

1.43 ensemble:

twee of meer gebouwen die samen een bouwkundige eenheid vormen, waarbij de suggestie wordt gewekt dat het één gebouw betreft.

1.44 evenement:

periodieke en/of incidentele manifestaties zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, tentoonstellingen, shows, thematische beurzen en thematische markten.

1.45 gastouderopvang:

gastouderopvang als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet kinderopvang en kwaliteitseisen peuterspeelzalen, die een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.46 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.47 gebruiksoppervlak (GBO):

Het totale vloeroppervlakte tussen de omsluitende wanden minus vaste obstakels van omvang. Het GBO wordt vastgesteld aan de hand van NEN2580.

1.48 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.49 kampeermiddel:

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto, camper of een caravan;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan voor zover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover deze geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen voor recreatief nachtverblijf.

1.50 kantoor:

een gebouw voor het verlenen van diensten en het uitvoeren van handelingen, waarbij de nadruk ligt op de administratieve afwikkeling van die handelingen.

1.51 kap:

een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek met het horizontale vlak.

1.52 kunstwerk:

civieltechnisch werk voor de infrastructuur van wegen, water, spoorbanen, waterkeringen en/of leidingen niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf.

1.53 middeldure huurwoning:

huurwoning zoals genoemd in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder j. van het Besluit ruimtelijke ordening.

1.54 natuurwaarden:

de aan een landschap toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende geologische, bodemkundige, biologische en ecologische elementen.

1.55 niet-publieksgerichte dienstverlening:

het verlenen van diensten zonder rechtstreeks fysiek contact met het publiek.

1.56 onderdoorgang/overbouwning:

een op de verbeelding aangegeven gebied waar binnen het bouwvlak een doorgang mogelijk is, waarboven bebouwing mag worden opgericht.

1.57 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.58 peil:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het plaatselijk gemiddelde waterpeil.

1.59 plan:

het bestemmingsplan Deliterrein - Schoterkwartier fase 2 met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP5120008-va01 van de gemeente Haarlem.

1.60 plat dak:

een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden ten opzichte van het horizontale vlak.

- 1.61 prostitutie:**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 1.62 seksinrichting:**
de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotische-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een (raam) prostitutiebedrijf, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een besloten huis, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.
- 1.63 sociale huurwoning:**
huurwoning zoals genoemd in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder d. van het Besluit ruimtelijke ordening.
- 1.64 sociale koopwoning:**
koopwoning zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder e. van het Besluit ruimtelijke ordening.
- 1.65 trend:**
binnen een (deel van een) straat voorkomende nagenoeg indentieke dakopbouwen, kapvormen of dakkapellen (die juridisch, technisch en qua ruimtelijke kwaliteit gewenst bevonden zijn).
- 1.66 verbeelding:**
de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke informatie.
- 1.67 voorgevelrooilijn:**
de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.
- 1.68 voorzieningen van openbaar nut:**
voorzieningen ten behoeve van openbare verlichting, telecommunicatie, gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen ondergrondse kabels en leidingen, transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.
- 1.69 wet:**
de Wet ruimtelijke ordening.

1.70 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een huishouden.

1.71 zorgwoning:

een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven; verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Bij de toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

afstand tot de bouwperceelsgrens

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte onderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderdelen. Siergevels zoals trapgevels, halsgevels, klokgevels en lijstgevels worden niet meegerekend bij het bepalen van de bouwhoogte.

de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

verticale diepte van een ondergronds bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenzijde van de laagstgelegen vloer.

inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

breedte dakvlak bij dakdoorbreking

de meetlijn wordt gelegd op de helft van de hoogte van de dakdoorbreking.

2.2 Overschrijden bouwgrenzen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouwgrenzen te overschrijden ten behoeve van:

- a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 m;
- b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10 % van de breedte van de aangrenzende straat en met een maximum van 1 m. Deze

werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4,2 m boven de rijweg met inbegrip van een strook van 0,6 m breedte ter weerszijde van de rijweg, dan wel 2,2 m boven een fiets- en/of voetpad;

- c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m en deze werken niet lager zijn gelegen dan 5 m boven peil.

bestemmingsplan "Deliterrein - Schoterkwartier fase 2" (vastgesteld)

bestemmingsplan "Deliterrein - Schoterkwartier fase 2" (vastgesteld)

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. openbare groenvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. ontsluiting parkeergarage;
- d. bij de bestemming behorende waterlopen en waterpartijen, speelvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging.

3.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Groen' mogen 'bouwwerken geen gebouw zijnde' worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van speel- en sportvoorzieningen mag niet meer dan 4 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken mogen niet meer 1 m bedragen.

bestemmingsplan "Deliterrein - Schoterkwartier fase 2" (vastgesteld)

Artikel 4 Tuin - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. bijbehorende bouwwerken ten dienste van het hoofdgebouw.

4.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Tuin - 2' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

4.2.1 Gebouwen

- a. de bouwhoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- b. de bebouwde oppervlakte per tuin mag niet meer dan 7 m² bedragen;
- c. de verticale diepte mag niet meer dan 2 m bedragen.

4.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

- a. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;

bestemmingsplan "Deliterrein - Schoterkwartier fase 2" (vastgesteld)

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten en wegen
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. alsmede een in-uitrit uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - in- en uitrit parkeergarage';
- e. alsmede balkons ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - balkon';
- f. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, speel- en sportvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging, warmte-koudeopslag, warmte-koude transport.

5.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Verkeer' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 9.

bestemmingsplan "Deliterrein - Schoterkwartier fase 2" (vastgesteld)

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen met een maximum van 108 woningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed &;
- b. een parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- c. een terras uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'terras';
- d. bijbehorende voorzieningen zoals, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, bergingen, tuinen, erven en terreinen.

6.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Wonen' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 9.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 10 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

6.3.1 Voorwaardelijke verplichting geluid

1. Een woning mag uitsluitend in gebruik worden genomen nadat:
 - a. de woning minimaal één geluidsluwe zijde bevat;
 - b. de woning waarbij sprake is van een geluidsbelasting van groter dan 53 dB vanwege wegverkeerslawaai de woningindeling voldoet aan de eis, dat ten minste één slaapkamer aan de geluidsluwe zijde ligt.

6.3.2 Overige gebruiksregels

- a. minimaal 46% (= 50 w) van de 108 woningen mag uitsluitend worden gebruikt als sociale huurwoning;
- b. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- c. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m², waarbij het aanbod voor bed & breakfast zich beperkt tot maximaal 2 kamers en maximaal 4 personen tegelijk.
- d. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van:
 1. onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen;
 2. bijgebouwen als zelfstandige woning.

bestemmingsplan "Deliterrein - Schoterkwartier fase 2" (vastgesteld)

Artikel 7 Waarde - Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

7.2 Bouwregels

1. In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden de volgende regels:
 - a. ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemversturende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 2.500 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen.
2. Indien uit een waardestellend archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden worden verstoord door het bouwen van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, kunnen aan een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 7.2 onder 1 de volgende voorschriften worden verbonden;
 - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de bodemversturende activiteiten door een archeologisch deskundige.
3. Het bepaalde in lid 7.2 onder 1 is niet van toepassing op een bouwplan dat betrekking heeft op vervanging van een reeds bestaand bouwwerk waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.

7.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van de bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

7.4 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 onder 1, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels.
2. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in dit lid, wordt verleend indien

naar het oordeel van het bevoegd gezag de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van:

- a. nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van het bevoegd gezag, geen archeologische waarden te verwachten zijn;
- b. andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

7.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

1. Voor de volgende werken of werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist:
 - a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
 - b. bodem verlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
 - c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
 - d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
 - f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 - g. diepploegen;
 - h. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
 - i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
 - j. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
2. Geen aanlegvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden die:
 - a. de oppervlakte- en de dieptemaat niet overschrijden, behorende bij de categorie 'Waarde - Archeologie' genoemd in lid 7.2 die voor die gronden van toepassing zijn;
 - b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
 - c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning, zoals in lid 7.4 bedoeld, is verleend;
 - d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
3. Een aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend, indien:
 - a. de aanvrager aan de hand van een waardestellend archeologisch rapport aantoont dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel dat de aanwezige archeologische waarden naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
4. Ter bescherming van betrokken archeologische waarden kunnen aan de aanlegvergunning voorwaarden worden verbonden gericht op:
 - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de

- bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de bodemverstorende activiteiten door een archeologisch deskundige.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in die zin, dat de verbeelding wordt gewijzigd door van één of meerdere bestemmingsvlakken de begrenzing te veranderen of de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toe te voegen of te verwijderen, dan wel deze bij een ander archeologiecategorie, zoals vermeld in lid 7.2 in te delen, als archeologische bevindingen daar aanleiding toe geven.

bestemmingsplan "Deliterrein - Schoterkwartier fase 2" (vastgesteld)

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

bestemmingsplan "Deliterrein - Schoterkwartier fase 2" (vastgesteld)

Artikel 9 Algemene bouwregels

Tenzij in de bouwregels van de betreffende bestemming anderszins is bepaald gelden voor het bouwen de volgende regels:

9.1 Bouwregels

9.1.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' is ten hoogste de aangegeven goothoogte toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte - maximum bouwhoogte' dient binnen de aangegeven goot- en bouwhoogten gebouwd te worden;
- e. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen.

dakkapellen

- f. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:
 1. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 m onder de noklijn is gelegen;
 2. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
 3. de hoogte van de dakkapel gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger is dan:
 - 1,5 m in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak;
 - 1,75 m in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak;
 4. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
 5. de (gezamenlijke breedte van) dakkapel(len) in het naar openbaar gebied gekeerde dakvlak niet breder is dan de helft van de breedte van het dakvlak;
 6. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimum afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen.

balkons

- g. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - balkons' mogen balkons buiten het bouwvlak worden gebouwd;

wonen

- h. een sociale huurwoning heeft een minimale afmeting van 40 m² GBO

(gebruiksoppervlak);

9.1.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

- a. de bouwhoogte van terrasafscheidingsen ter plaatse van de 'aanduiding - terras' mag niet meer dan 1.8 m bedragen, gemeten vanaf de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw.
- b. overige 'bouwwerken geen gebouw zijnde' mogen niet meer dan 1 m bedragen.

9.1.3 Voorwaardelijke verplichting windhinder

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt alleen verleend als ter voorkoming van windhinder voldaan is aan de volgende voorwaarde:

- a. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - balkons' aan de zuid- en zuidwestelijke zijde van de toren worden de balkons op de verdiepingen 3 t/m 8 voorzien van windschermen.

9.2 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. verkeersveiligheid;
- c. voorkoming van onevenredige windhinder en windgevaar.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken voor:

- a. prostitutie en seksinrichtingen;
- b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud;
- c. bijgebouwen als zelfstandige woning.

bestemmingsplan "Deliterrein - Schoterkwartier fase 2" (vastgesteld)

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Geluidzone - industrie

11.1.1 Aanduiding Geluidszone - industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting op nieuwe geluidsgevoelige bebouwing als gevolg van het industrielawaai.

11.1.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' is het - met uitzondering van herbouw ten behoeve van een bestaande geluidsgevoelige functie - niet toegestaan om gebouwen ten behoeve van geluidgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder te bouwen dan wel het gebruik van gebouwen ten behoeve van niet-geluidsgevoelige functies om te zetten in het gebruik van gebouwen ten behoeve van geluidgevoelige functies, tenzij de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van de nieuwe gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

bestemmingsplan "Deliterrein - Schoterkwartier fase 2" (vastgesteld)

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Afwijken van de regels algemeen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%;
- b. de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons, luifels, erkers, buitentrappen of andere ondergeschikte delen van een gebouw tot een maximum van 1,5 m;
- c. van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van centrale technische voorzieningen waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- d. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat een Wmo-voorziening in openbaar toegankelijk gebied wordt geplaatst, mits:
 1. er geen achterom aanwezig is bij de woning;
 2. de hoogte van de voorziening maximaal 1,3 m mag bedragen;
 3. de oppervlakte van de voorziening maximaal 4 m² mag bedragen.

12.2 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning als genoemd in lid 12.1 onder a tot en met e nadere eisen stellen met betrekking tot de situering en toetsen of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeerssituatie ter plaatse;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- e. cultuurhistorische waarden.

bestemmingsplan "Deliterrein - Schoterkwartier fase 2" (vastgesteld)

Artikel 13 Overige regels

13.1 Parkeren, laden en lossen

13.1.1 Aanbrengen ruimte voor parkeren, laden en lossen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken geldt dat in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein voor parkeer- of stallingsgelegenheid en laad- en losmogelijkheden overeenkomstig de 'Beleidsregels parkeernormen 2015'.

13.1.2 Beleidsregels

Het bevoegd gezag past de in sublid 13.1.1 genoemde regels toe met inachtneming van de 'Beleidsregels parkeernormen 2015' met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze beleidsregels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

13.1.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend 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 het genoemde in sublid 13.1.1 overeenkomstig de beleidsregels als bedoeld in sublid 13.1.2.

13.1.4 Afwijken

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 13.1.1 overeenkomstig de afwijkingsmogelijkheden die vastliggen in de beleidsregels als bedoeld in sublid 13.1.2.

bestemmingsplan "Deliterrein - Schoterkwartier fase 2" (vastgesteld)

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Bouwen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

14.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van lid 14.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

14.3 Uitzondering overgangsrecht bouwwerken

Lid 14.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.4 Gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

14.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 14.4 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

14.6 Verboden hervatten gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 14.4 na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

14.7 Uitzondering overgangsrecht gebruik

Lid 14.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

bestemmingsplan "Deliterrein - Schoterkwartier fase 2" (vastgesteld)

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Deliterrein - Schoterkwartier fase 2'.

