

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Horecapaviljoen DeDAKKAS

Gemeente Haarlem

Datum

31-05-2016



Inhoudsopgave

1	INLEIDING
2	HET PLAN
2.1	Beschrijving van het gebied
2.2	Beschrijving van het plan
2.3	Planologische situatie
2.4	Bezonningsstudie
2.5	Tijdelijkheid
3	BELEIDSKADER
3.1	Rijksbeleid
3.2	Provinciaal beleid
3.3	Gemeentelijk beleid
4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN
4.1	Bodem
4.2	Luchtkwaliteit
4.3	Geluid
4.4	Water
4.4	Natuurwaarden
4.5	Archeologie en cultuurhistorie
4.6	Welstand
4.7	Verkeer en parkeren
4.8	Externe veiligheid
4.9	Kabels en leidingen
4.10	Duurzaamheid en energie
4.11	lichthinder
4.12	Valbeveiliging
4.13	Brandveiligheid
4.14	Constructieve veiligheid
4.15	Sociale veiligheid
4.16	Stromen bezoekers
4.17	Stedelijke kwaliteit
4.18	Privacy
4.19	Calamiteiten
4.20	Capaciteit
4.21	Openingstijden
5	UITVOERBAARHEID
5.1	Maatschappelijk
5.2	Financieel
Bijlage 1	Zonnestudie
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek
Bijlage 3	Stedenbouwkundig advies
Bijlage 4	Bezettingsonderzoek parkeergarage de kamp
Bijlage 5	Bedrijfsplan DeDAKKAS 2015

1 INLEIDING

Het voorgenomen horecapaviljoen DeDAKKAS past qua functie en omvang niet in het voor dit gebied geldende bestemmingsplan 'Heiliglanden - de Kamp'. In deze ruimtelijke onderbouwing tonen wij aan waarom DeDAKKAS op deze plek past en wat DeDAKKAS deze plek, de buurt en heel Haarlem kan bieden.

Wij vragen derhalve een tijdelijke aanpassing van het geldende bestemmingsplan van 10 jaar. In deze periode willen we een horeca paviljoen en terras realiseren die relatief eenvoudig te monteren en demonteren is. Vergelijkbaar met een strandpaviljoen constructie. Echter wel een constructie die minstens 10 jaar 365 dagen per jaar kan blijven staan.

In deze ruimtelijke onderbouwing nemen we u mee in onze de plannen en wat hiervan de te verwachte impact is.

Wij rekenen er op dat de gemeente Haarlem op basis van deze onderbouwing, alle bijlagen en eventuele verdere toelichtingen een tijdelijke wijziging van het geldende bestemmingsplan kan toestaan.

Ten slotte is het misschien nog goed te melden dat wij, als stadmakers en initiatiefnemers van DeDAKKAS met hulp van enthousiaste partners, alles binnen onze macht hebben gedaan om deze aanvraag zo uitgebreid en grondig mogelijk in te dienen. Gezien het karakter van het plan en de doelstellingen is er tot nu toe geen budget voor extra hulp van ruimtelijke bureaus en juridisch gespecialiseerde partijen die dit type aanvragen normaal gesproken doen voor commerciële partijen. We vragen dan ook dit in overweging mee te nemen bij de lezing van de stukken en in overleg te treden mochten er aanvullingen of aanscherpingen vereist zijn.

2 HET PLAN

2.1 Beschrijving van het gebied

Het horecapaviljoen van DeDAKKAS bevindt zich op het dak van parkeergarage de Kamp. De parkeergarage is gelegen in centrumwijk “Heiliglanden - de Kamp”, de meest zuid oostelijke gelegen wijk van de oude binnenstad van Haarlem ingeklemd door De Gedempte Oude Gracht aan de noordkant, Het Spaarne aan de Oostkant, De Grote Houtstraat aan de Westkant en de Kampervest aan de zuidkant.

Na 1950 is vooral de Witstaart en omgeving grondig geherstructureerd met op 3 november 1973 de opening van parkeergarage de Kamp als sluitstuk van de vernieuwing. Het plangebied bestrijkt het bovenste niveau van de parkeergarage.



Fig. 1 - Kaart Haarlem



Fig. 2 - Fragment

2.2 Beschrijving van het plan

DeDAKKAS is een horecapaviljoen en terras op het dak van parkeergarage de Kamp. In en rond het paviljoen van DeDAKKAS is er ruimte om flexibel te programmeren op het gebied van een sociale en duurzame maatschappij. DeDAKKAS is een dag- en avond-horecagelegenheid. Wellicht ter overvloede: DeDAKKAS is geen nachtclub.

Het uitzicht vanaf de Kamp over de historische binnenstad van Haarlem is uniek, mede daarom wordt het paviljoen uitgevoerd als kas. Door het vele glas is het bijzondere uitzicht ook binnen in het

paviljoen optimaal. De kas is een schil van glas met daarin een horecabar met keuken, opslag, toiletten en een verblijfsruimte voor bezoekers.

De kas staat op een vlonderdek terras dat uitloopt naar een buitengedeelte aan de kant van de oude binnenstad.

In een later stadium wordt mits deze ruimte beschikbaar komt, een tweede lager gelegen deel van het dak ingericht als park. Een stadspark van niveau op niveau. Een unieke groene locatie in het centrum van Haarlem. Deze tweede eventuele ontwikkeling maakt geen deel uit van deze ruimtelijke onderbouwing.



2.3 Planologische situatie



Fig. 3 Fragment plankaart

Het plangebied valt onder het bestemmingsplan 'Heiliglanden - de Kamp', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 13 januari 2009. De op de plankaart voor Parkeergarage (P) aangewezen gronden zijn bestemd voor een gebouwde parkeervoorziening voor gemotoriseerd verkeer.

De horecafunctie en de omvang van het paviljoen passen niet binnen deze bestemming.

De gemeente Haarlem is gestart met de voorbereidingen voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor Klein Heiligland en de Kamp.

2.4 Bezonningsstudie

Een bezonningsstudie is uitgevoerd om te onderzoeken wat de bezonnings-/schaduweffecten zijn van de geplande uitbreiding van het volume van het paviljoen van DeDAKKAS op de parkeergarage de Kamp aan de Witstraat 1 te Haarlem. De rapportage, d.d. 20 september 2015, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de opzet van de studie en de conclusies vermeld.

Voor bezonning geldt geen wettelijk vastgestelde norm. Bij de beoordeling van de schaduweffecten van de geplande nieuwbouw is de situatie weergegeven op 21 maart /21 september, 21 juni (hoogste zonnestand) en 21 december (laagste zonnestand). Op de toetsdagen is de schaduwwerking op vier tijdstippen vastgesteld: 9.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur en 18.00 uur. De schaduwwerking van het plan wordt beoordeeld door per maatgevend moment een vergelijking te maken van de nieuwe situatie ten opzichte van de bestaande situatie. Er worden conclusies getrokken voor de effecten op de bestaande omliggende bebouwing en openbare ruimte, maar ook het plangebied zelf wordt beoordeeld.

Conclusie

De bezonningsstudie toont aan dat de effecten voor de bezonning van de omliggende bebouwing en het openbare gebied door het toevoegen van het nieuwe bouwvolume nagenoeg nihil zijn. Met uitzondering van een lichte verandering in de schaduwwerking op het blok op de hoek de Witstraat – Groendaalsteeg op de vroege ochtend van 21 juni en de schaduwwerking van het dak van het paviljoen welke zich in de middag van 21 december over het Justine van Gouwerhof beweegt.

2.5 Tijdelijkheid

DeDAKKAS is een tijdelijke horecagelegenheid. Het krijgt een pop-up karakter. We gaan er van uit dat in 10 jaar tijd de buurt en de plek dermate zijn ontwikkeld dat er nieuwe definitieve plannen zijn gemaakt. Ook als we kijken naar de ontwikkeling in de komende jaren van parkeerbehoeften en auto gebruik verwachten we dat de toekomst van de garage na 10 jaar onzeker zal worden. Daarnaast zien we DeDAKKAS als een initiatief dat hopelijk in de toekomst navolging zal krijgen. Andere initiatieven aanjaagt om ook de stad bijzonderder en mooier te maken. We kunnen ons voorstellen dat we ook zelf willen blijven vernieuwen en behouden graag de flexibiliteit die deze tijd vraagt.

Daarnaast willen we het initiatief “licht” starten zonder uitgebreide procedures. We evalueren dit jaar na jaar en kijken dan of eventuele definitieve wijziging aan de orde zouden moeten komen. Echter is 10 jaar naast de maximum termijn ook de minimum termijn. Dit vanwege de investeringen die alle partijen doen in geld, tijd en inzet en het daaraan gekoppelde terugverdienmodellen.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat. Ten aanzien van de steden stimuleert het rijk revitalisering, herstructurering en transformatie van zowel (verouderde) wijken als bedrijventerreinen in het algemeen. Door het intensiveren en transformeren van stedelijk gebied en de combinatie van functies kan het gebruik van bestaand stedelijk gebied worden geoptimaliseerd. Het project 'DeDAKKAS' past binnen deze doelstellingen.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010) zijn de uitgangspunten van de Nota Ruimte verder uitgewerkt. De provincie zet in op "kwaliteit door veelzijdigheid". Om het toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de Provincie Noord-Holland provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen, namelijk: Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaam ruimtegebruik en Klimaatbestendigheid. Bestaande stedelijke woonmilieus dienen waar mogelijk verder te transformeren tot hoogstedelijke milieus en bestaande werklocaties dienen waar mogelijk verder te intensiveren en herstructureren om nieuwe ontwikkelingen te accommoderen. Door te kiezen voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen, blijft het landelijk gebied open en dichtbij. De hoogstedelijke milieus kenmerken zich door functiemenging, hoogwaardige culturele voorzieningen en een goede bereikbaarheid. Een belangrijke drager voor de toeristische aantrekkelijkheid, leefbaarheid en economie van Noord-Hollandse steden is detailhandel. De hoofdwinkelstructuur dient daarom beschermd en versterkt te worden. In het kader van het hoofdbelang duurzaam ruimtegebruik worden gemeenten gestimuleerd het bestaand stedelijke gebied beter te benutten door de aanwijzing van het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Het BBG vervangt hiermee de rode contouren uit het oude Streekplan. Door te verdichten, stationslocaties en knooppunten optimaal te benutten, ondergronds te bouwen, en door woningbouwprogramma zoveel mogelijk te realiseren binnen het BBG, wordt intensivering en bundeling van stedelijkheid bevorderd.

Het horecapaviljoen DeDAKKAS past binnen de doelstellingen die vallen onder het belang duurzaam ruimtegebruik. Het plangebied is gelegen in Bestaand Bebouwd Gebied.

De toeristische aantrekkingskracht van het unieke panorama over de historische binnenstad – met de vele oranje daken waarboven het middenschip van de st. Bavo over de hele breedte uittorent – heeft veel potentie en zal potentiële toeristen en dagjesmensen aanspreken om Haarlem te bezoeken.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurplan Haarlem 2020

Het Structuurplan Haarlem 2020, vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlem op 20 april 2005, legt voor de periode 2005-2020 op hoofdlijnen de ambities en wensen vast die alles te maken hebben met ruimte en de verdeling van ruimte in Haarlem.

Relevante speerpunten van beleid voor de binnenstad zijn versterking van de culturele en toeristische wervingskracht, intensiever gebruik van de beschikbare ruimte door functiemenging van wonen, werken, recreëren en toegankelijkheid.

Het structuurplan geeft inzicht in de verandergebieden, de dynamische knooppunten en de gebieden die consolideren. Het geeft de beleidskaders die vervolgens juridisch verankerd worden in de bestemmingsplannen.

Relevant voor het plangebied is het geformuleerde beleid ten aanzien van de volgende onderwerpen.

Centrumstedelijk gebied

Het plangebied wordt aangemerkt als centrumstedelijk gebied. Centrumstedelijke gebieden zijn bij uitstek multifunctioneel en dat moet zo blijven. Het is de ontmoetingsplaats voor winkelen, cultuur en recreatie. In het centrumstedelijk milieu leidt functiemenging tot een versterking van de levendigheid. Op deze plekken in de stad mag het drukker zijn dan elders in de stad. In het centrumstedelijk milieu zijn er intensieve en extensieve delen. Toename van overlast gevende binnenstadsactiviteiten, zoals horeca, moet beperkt blijven een beperkt aantal zones: binnenstad, Spaarnespronggebied en langs het Binnenspaarne. DeDAKKAS bevindt zich in de zone binnenstad.

Recreatie, toerisme en cultuur

In het structuurplan is de doelstelling van de gemeente Haarlem neergelegd om recreatie, toerisme en cultuur uit te laten groeien tot de belangrijkste ontwikkelingspijler van de stad. De gemeente zet in op het vergroten van het binnenstadsdomein, het behoud van bestaande recreatieve voorzieningen in wijken en buurten en het uitbreiden van de meer stedelijke recreatieve functies. Ook gaat het om beter benutten van het Spaarne en zijn oevers en versterken van recreatieve routes in de stad en naar de omgeving. Dit alles met als opzet het aantrekken en 'vasthouden' van bezoekers.

Haarlem wil toename van het aantal bezoekers uit economisch oogpunt (toename bestedingen) en sociaal oogpunt (toename levendigheid en stimuleren ontmoeting en openbaarheid). Daarom zijn van belang: goede evenementen, voldoende hotelaccommodaties, een schone en veilige binnenstad en een goede bewegwijzering in de stad.

Versterking van de culturele en toeristische wervingskracht is met name afhankelijk van publieksaantrekkende functies. De bestaande stedelijk toeristisch-culturele voorzieningen dienen versterkt te worden, onder andere door uitbreiding van het aanbod van toeristische en culturele voorzieningen. Daartoe zal DeDAKKAS straks een zeer grote bijdrage leveren. Toeristen komen naar DeDAKKAS om de stad te ervaren zoals Jacob van Ruisdael hem in de gouden eeuw schilderde.

Stedelijke waarden

De monumentale binnenstad is het visitekaartje van de stad. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen historische elementen en structuren zoveel mogelijk geïntegreerd te worden ten behoeve van de beleving van de stad. Een voorbeeld daarvan zijn de diverse zichtlijnen op de Grote of Sint Bavokerk, die bijdragen aan de beleving van de historische binnenstad van Haarlem. Naast ruimtelijk beleid is ander beleid nodig om stedelijke waarden te waarborgen, zoals een afgewogen terrassenbeleid. Voorts kan intensivering van het ruimtegebruik niet uitsluitend op basis van functionele waarden worden ontwikkeld. Een ruimtelijk kwalitatieve afweging, waarin stedenbouw en cultuurhistorische waarden worden meegenomen, zal de stedelijke kwaliteit moeten waarborgen. Bij DeDAKKAS komt straks die stedelijke kwaliteit het meest tot zijn recht door het royale uitzicht op die stedelijke kwaliteit.

3.3.2 Economische agenda

Het college heeft 7 februari 2012 ingestemd met de Economische Agenda 2012-2016 'Haarlem vitaal en ondernemend'. De Economische Agenda bevat de speerpunten van het economische beleid van de gemeente voor de komende jaren. Haarlem doet het goed als ondernemersstad, maar de stad wil wel doorgroeien. De Economische Agenda benadrukt de groeimogelijkheden bij de topsectoren in de stad: toerisme, creatieve industrie, zakelijke dienstverlening en zorg.

3.3.3 *Nota Ruimtelijke Kwaliteit*

In de nota Ruimtelijke Kwaliteit, vastgesteld door de gemeenteraad op 28 juni 2012, wordt een integrale stadsbrede visie gegeven op ruimtelijke kwaliteit die voor ieder nieuw ruimtelijk plan de basis vormt. Met de visie wil Haarlem kernachtig uitdragen waar haar kracht en haar ambitie ligt. De relatie tussen duurzaamheid, in de zin van toekomstbestendigheid en de kwaliteit van de leefomgeving, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit is een belangrijk thema van de visie. Er zijn tien gouden regels geformuleerd die een prioriteit voor ruimtelijke ontwikkeling in Haarlem uitspreken. Het plangebied behoort tot de 'Beschermd stad'. Hiervoor is aangegeven dat nieuwe ontwikkelingen de bestaande kwaliteiten moeten versterken, repareren en verrijken. De samenhang tussen open en bebouwde ruimte, de functionele relaties, de diversiteit en de maat en schaal mogen niet worden verstoord. Elke nieuwe ontwikkeling zal hierop beoordeeld worden aan de hand van vastgestelde beoordelingscriteria. In het Handboek Inrichting Openbare Ruimte 2007 (HIOR) is de uitstraling van de binnenstad voor een groot deel vastgelegd. Op basis van een visie op de inrichting van de openbare ruimte (incl. groen) in de historische binnenstad, zijn richtlijnen opgenomen voor de inrichting van deze openbare ruimte. Een en ander is uitgewerkt in concrete voorschriften over de toe te passen materialen, profielen, details en objecten, waarmee bij ontwerp, inrichting, uitvoering en beheer rekening moet worden gehouden.

3.3.4 *Verkeer en parkeerbeleid*

De gemeente Haarlem heeft haar Verkeer en Vervoersbeleid vastgelegd in het HVVP (Haarlems Verkeers- en Vervoersplan (maart 2003)). Met het HVVP wordt een leefbare en bereikbare stad nagestreefd.

Om de leefbaarheid te bevorderen:

wordt het gebruik van alternatieve vervoerwijze voor de auto bevordert

- vindt geen uitbreiding van wegen plaats
- wordt autoverkeer in woonwijken en de binnenstad zoveel mogelijk teruggedrongen
- krijgen fiets en openbaar vervoer prioriteit

Om de bereikbaarheid te bevorderen:

- wordt het regionale openbaar vervoer verbeterd
- wordt de bus in de wijk gefaciliteerd
- wordt de doorstroming binnen Haarlem bij de bron gedoceerd.

Parkeergarages in het centrum hebben volgens de parkeernota (2004) een belangrijke rol bij invulling van één van de speerpunten van het Ontwikkelingsprogramma Haarlem: bevordering van het toerisme. De garages vervullen een rol bij het opvangen van de parkeerbehoefte van de bewoners van de wijk Heiliglanden/De Kamp (bewonersabonnementen).

Op het parkeerbeleid is in 2013 een visie verschenen, welke de komende jaren de leidraad is bij het moderniseren van het parkeren. Uitgangspunt voor het nieuwe beleid is dat Haarlem een gastvrije en goedbereikbare stad wil zijn, waarbij goede parkeervoorzieningen met redelijke tarieven het economisch functioneren van de stad ondersteunen. Daarbij speelt het gebrek aan ruimte een voorname rol en zal met behulp van tarifiering gereguleerd gaan worden. De tegenvallende opbrengsten uit de openbare parkeergarages zijn een aandachtspunt.

Op 12 januari 2016 heeft het College van B&W besloten een 33 tal parkeerplaatsen te verhuren ten behoeve van een paviljoen op het dak van de parkeergarage de kamp in antwoord op een bij de kadernota (juni 2015) aangenomen motie 16, waarin om steun aan dit burgerinitiatief wordt gevraagd.

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Als onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

Omdat het project DeDAKKAS zich op het dak van parkeergarage de Kamp bevindt is een onderzoek naar de bodem niet relevant.

4.2 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

De realisatie van paviljoen DeDAKKAS brengt slechts een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee (zie ook paragraaf 4.7). Ten opzichte van de totale verkeersaantrekkende werking van het Haarlemse centrum is dit verwaarloosbaar. Luchtkwaliteit is voor dit project geen belemmering.

4.3 Geluid

Om op een verantwoorde wijze de nieuwe horecafunctie in te passen in de fysieke omgeving, hebben we een akoestisch onderzoek laten uitvoeren door "Het Geluidsburo", gespecialiseerd in deze materie. Gekeken is naar de wettelijke kaders en de bestaande richtlijnen en er is een complete 3D simulatie gemaakt van de nieuwe situatie. Inclusief impact op de omgeving. Op basis daarvan hebben we alle activiteiten en de exploitatie dermate aangepast en voorwaarden geschapen om te voldoen aan alle wetten en richtlijnen.

Een akoestisch onderzoek dient conform de Wet geluidhinder (Wgh) te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone. De ontwikkeling betreft een horecapaviljoen. Dit is niet aan te merken als een geluidgevoelig gebouw, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï, industrielawaaï en vliegtuiglawaaï is derhalve niet aan de orde.

Echter is de verwachting dat het paviljoen en haar bezoekers zelf geluid zal produceren. Daarom is het andersom wel aan de orde om de geluidsgevoelige objecten om het plangebied heen te beschermen tegen overmatig geluid. Met geluidsgevoelige objecten bedoelen wij de omliggende woonhuizen.

Conclusie

Op het gebied van geluid word er middels een 3D simulatie in het akoestisch onderzoek (zie bijlage) bekeken op welke manier er overlast zou kunnen worden ervaren en op welke manier deze overlast valt te beperken. Zie het bijgevoegde akoestische rapport in de bijlagen.

De conclusie van het akoestisch onderzoek verricht door Het Geluidsburo luid als volgt:

“Op basis van de onderzoeksresultaten kunnen wij de volgende conclusies trekken:

Tijdens de opgegeven representatieve bedrijfssituatie kan DeDAKKAS voldoen aan de wettelijke grenswaarden uit het Activiteitenbesluit, mits er binnen het paviljoen niet meer dan 92, 87 en 82 dB(A) aan popmuziek geproduceerd wordt in respectievelijk de dag-, avond en nachtperiode. Ook het installatiegeluid kan eenvoudig voldoen aan de geluidnormen.

Voor het overgrote deel van de geplande activiteiten zijn de hierboven genoemde toelaatbare geluidsniveaus ruim voldoende. Een aantal activiteiten met luidere muziek, zoals bijvoorbeeld optredens van kleine bandjes, zal beperkt moeten worden tot de dag- en avondperiode. Zeer beperkte versterkte muziek op het terras is mogelijk. De in dit onderzoek berekende geluidbelasting is in de praktijk verder te reduceren. Verder zal bijvoorbeeld bij de vertoning van films worden gewerkt met koptelefoons.

Er is geen wettelijk kader voor stemgeluid van bezoekers. Echter er zijn wel richtlijnen opgesteld in de VNG handreiking ‘Bedrijven en Milieuzonering’. (Het Activiteitenbesluit sluit toetsing van dit stemgeluid uit). Het onderzoek van “Het Geluidsburo” laat zien dat er de waarden van stemgeluid zowel op het terras als bij aankomende/vertrekkende bezoekers bijna nergens boven de richtlijnen komen van de VNG-publicatie, het activiteitenbesluit en een gemengde woonwijk. De wijk waar de Kampgarage staat is, ons in ziens, een gemengde woonwijk. Het is binnen de “vesten” en in het centrum van de stad, er zijn in de directe omgeving tientallen horecagelegenheden en om de hoek aan het Spaarne is de doelstelling meer horeca te realiseren. Daarnaast veroorzaakt de parkeergarage die 24/7 open is een huidige continue stroom van komende en gaande bezoekers.

Het stemgeluid van bezoekers op het terras is tijdens de avondperiode op drie gevels aan de Gedempte Oude gracht hoger dan de grenswaarde uit de VNG Handreiking ‘Bedrijven en Milieuzonering’. Maximaal met 4-5 dB. Het betreft hier gevels van een relatief recentelijk gebouwd wooncomplex waarvan de gevels voldoende goed geïsoleerd zijn en tevens aan een drukke weg liggen waar tot laat in de avond buslijn 300 voorbij komt. Op de gevels alle andere omliggende woningen is de belasting lager dan de gestelde grenswaarde. (Het Activiteitenbesluit sluit toetsing van dit stemgeluid uit).

DeDAKKAS zal echter verder gaan dan bovengenoemde richtlijnen en aanvullende maatregelen treffen om het geluidsniveau verder te beperken door geluid reducerende maatregelen als: Een “zwevend” houten vlonderterras waarbij de kieren tussen de planken zorgen voor absorptie in tegenstelling tot de huidige betonnen ondergrond; Een rand van plantenbakken met daarin geluid absorberend groen en tevens een wind- geluidsscherm van glas; en ten slotte het toevoegen van absorberend groen op het terras.

In combinatie met het vergroenen van de buitengevel van de parkeergarage zullen deze maatregelen een positief(geluids-) effect hebben op de nu vooral “stenige” omgeving van de Kampgarage.

De gemeente Haarlem zal moeten overwegen in hoeverre de geluidbelasting op enkele woningen aan de drukke Gedempte Oude gracht toelaatbaar is in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De gemiddelde en maximale geluidbelasting van pratende (en roepende) bezoekers op straat blijft binnen de gestelde grenswaarden.

Voor incidentele activiteiten met hogere geluidniveaus kan op basis van artikel 2.21 van het Activiteitenbesluit de exploitant een ontheffing van de geluidnormen aanvragen (12 dagen- regeling) bij de plaatselijke overheid. Hiermee kan een aantal keer per jaar een activiteit worden georganiseerd die het vastgestelde toelaatbaar geluidniveau overschrijdt.”

4.4 Water

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling dient te worden verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Beleid

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

Om er voor te zorgen dat het Haarlemse waternetwerk bestand is tegen klimaatsverandering (toename neerslag) en verstedelijking (toename verhard oppervlak), is ruimte voor oppervlaktewater nodig. Ruimte voor extra oppervlaktewater kan worden gevonden door het verbreden van bestaande of graven van nieuwe watergangen en het weer openleggen van gedempte grachten. Uit het IWP blijkt dat zich binnen het plangebied geen watergangen bevinden die verbeterd moeten worden. Tot in ieder geval 2025 zijn er ook geen nieuw aan te leggen watergangen in het gebied gepland.

Met het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) beschikt de gemeente over een instrument om systematisch inzicht te krijgen in de te beheren en onderhouden rioleringsobjecten en de wijze waarop de gemeente invulling geeft aan de wettelijke (milieu)eisen. Door het opstellen van het GRP wordt het verbreed rioleringsbeleid inzichtelijk en toetsbaar. Er zijn vier doelstellingen voor het GRP van toepassing, te weten:

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

Een algemene regel met betrekking tot de waterkwantiteit is het compenseren van een eventuele toename van verharding. Indien er gebouwd gaat worden en hierbij meer dan 500 m² onverhard oppervlak omgezet wordt naar verhard oppervlak, dient 15% van de toename verharding als oppervlaktewater te worden aangebracht. Het uiteindelijk te compenseren oppervlak hangt af van overige maatregelen die de waterhuishouding in een gebied ten goede kunnen komen, zoals het vertraagd afvoeren van hemelwater. Voorbeelden zijn grasdaken en ontkoppeling van de verharding van het gemengde rioolstelsel, waarbij het ontkoppelde water in de bodem geïnfiltreerd wordt.

Watertoets

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 onderhavige waterparagraaf. Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied de waterbeheerder.

Er vindt met het Hoogheemraadschap van Rijnland in het kader van de watertoets nog afstemming plaats.

Beschrijving watersysteem

Op enige afstand ten oosten van het plangebied ligt het water van de Spaarne. De Kinderhuissingel en de Nieuwe Gracht verbinden de Leidsevaart met het Spaarne en behoren tot het regionale boezemstelsel met een waterpeil van 0,60 m -NAP. De harde kades, zeker langs het Spaarne en de Nieuwe Gracht geven deze wateren een stedelijk aanzicht. Genoemde wateren hebben niet alleen een belangrijke functie voor het op orde houden van de waterkwantiteit. Ze hebben ook een recreatieve, esthetische en ecologische functie. Het Spaarne vervult daarnaast een functie voor de beroepsvaart.

Grondwater en drainage

Het gemeentelijk grondwaterbeleid richt zich op het opheffen dan wel voorkomen van grondwateroverlast op openbaar terrein. Dat gebeurt vooral door de aanleg en beheer van drainagesystemen. De ontwateringsdiepte is over het algemeen voldoende en levert geen aanleiding tot verdergaand onderzoek.

Afvalwatersysteem

In de binnenstad is een gemengd rioolstelsel aanwezig. Hierin wordt zowel het afvalwater als regenwater verzameld en naar de rioolzuivering gevoerd. Waterschappen en gemeenten hebben afspraken gemaakt om de vuilemissie van gemengde stelsels te halveren. Daarbij heeft Haarlem de afgelopen jaren vooral geïnvesteerd in de aanleg van bergbezinkbassins. Daarnaast zet de gemeente meer in op het afkoppelen van hemelwater door de aanleg van gescheiden stelsels als vervanging van de gemengde stelsels.

Gesloten systeem

Mist technisch haalbaar zal het complete dak van de parkeergarage een buffer voor hemelwater zijn. Water dat wordt opgeslagen in de kelder van de garage en wat gebruikt zal worden voor de bevoeiing van de groene gevel en voor het doorspoelen van de toiletten.

Compensatieregeling

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied heeft geen (nadelige) invloed op het verhard oppervlak tot gevolg. Derhalve hoeven formeel geen compenserende maatregelen getroffen te worden. Het planvoornemen voldoet aan het principe van 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'.

4.4 Natuurwaarden

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Het paviljoen wordt op een leegstaand betonnen parkeerdek gerealiseerd op het dak van een parkeergarage. Op de parkeergarage is momenteel geen groen aanwezig. Gezien het karakter van het plangebied en het feit dat er niet wordt gesloopt is geen onderzoek naar flora en fauna noodzakelijk.

Conclusie

De voorgenomen bebouwing veroorzaakt geen negatieve effecten op flora en fauna.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie. Het plangebied ligt op de archeologische beleidskaart van Haarlem in een zone die is aangewezen als archeologisch waardevol gebied. Op grond van het gemeentelijk beleid moet voor alle vergunningplichtige bodemingrepen, dieper dan 30 cm -mv, archeologisch vooronderzoek worden uitgevoerd.

Omdat DeDAKKAS zich geheel op het dak van de kamp bevindt is archeologisch onderzoek niet nodig

4.6 Welstand

Na overleg en met de ARK (Advies commissie Ruimtelijke Kwaliteit) voorheen bekend als de welstand is het plan verbeterd en aangepast. Ook is er door een stedenbouwkundige van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling een stedenbouwkundig positief geadviseerd onderbouwd met een onderzoek naar zichtlijnen vanuit verschillende standpunten in de stad op het plangebied zodat er op dit punt een positief advies kon worden bereikt. (zie bijlage) Het plan voldoet aan de redelijke eisen van de ARK.

4.7 Verkeer en parkeren

Het idee voor DeDAKKAS is ontstaan, omdat het dak van de parkeergarage nagenoeg altijd leeg staat. (zie bijlage parkeertelling) Voor de realisatie van DeDAKKAS zijn 33 parkeerplaatsen benodigd. Dit verlies aan parkeerplaatsen kan worden opgevangen binnen de capaciteit van de andere garages rond het centrum. DeDAKKAS ligt in een binnenstedelijk gebied waar alleen met een parkeervergunning op straat geparkeerd mag worden. Vermindering van de parkeercapaciteit leidt daarom niet tot meer overlast in de omliggende straten. Bezoekers van buiten de parkeervergunningszone worden op deze wijze gestimuleerd middels alternatieve vervoerwijzen naar de binnenstad en DeDAKKAS te komen.

DeDAKKAS wil daarom haar bezoek goed faciliteren met behulp van extra fiets parkeergelegenheid op maaiveld rond de Kampgarage. Fietsers kunnen na het stallen van de fiets met de lift of via de trap naar het dak. Fietsen in de parkeergarage is onwenselijk in verband met de veiligheid en zal daarom net als in het huidige gebruik worden verboden.

Fietsparkeren:

Fietsparkeren kan plaatsvinden op de locaties A t/m E (zie afbeelding en toelichting)



A: De huidige fietsparkeerplekken voor de garage. Ongeveer 30 meter lang dus ruimte voor zo'n 80 fietsen. (*) Deze fietsparkeerzones delen wij met het naastgelegen buurtcentrum Flinty's. In goed overleg met Flinty's zullen wij geen grote evenementen op hetzelfde tijdstip programmeren.



B: Onder een overkragend deel aan de zuidkant van de garage in de Haasstraat vanaf de hoek Haasstraat/Essenstraat. Hier staan nu een aantal losse fietsen rekken maar dit gedeelte is zo'n 18 meter lang waardoor er plek is voor 48 fietsen uitgaande van enkelzijdig rek langs de garagemuur. (*)



C: Op dezelfde hoek van essen en haasstraat maar dan tegen de lange zijde van de parkeergarage is ruimte voor een rek. Rekening houdend met de doorgang is hier ruimte voor 40 fietsen in een rek.(*)



D: In de Haasstraat ter hoogte van nr 6 tot 10. Gedeeltelijk onder de luifel is er ruimte van 8 meter breed om 48 fietsen te plaatsen in een dubbelrek



E: In het autovrije stukje de Witstraat richting Gedempte Oude Gracht staan op dit moment al een aantal kleine fietsen rekken. Deze bieden plaats aan 24 fietsen. Omdat deze rekken reeds in gebruik zijn nemen wij ze niet mee in onze telling.

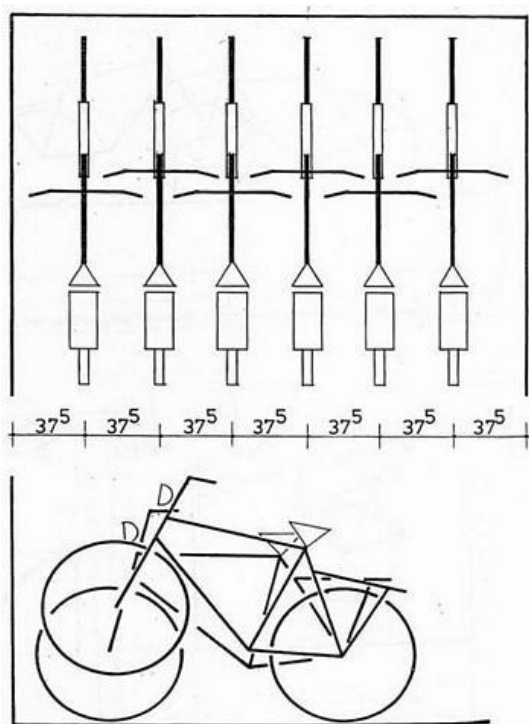


(*) Berekening benodigde ruimte per fiets:

Bij enkelzijdig (ongelijk) fietsparkeren op grondniveau is de standaard breedte per fiets in een rek 37,5 cm. Rekken van 300 cm bieden dus plaats voor 8 fietsen. Aan één zijde. (200 cm totale diepte met fiets) Zie figuur 1.

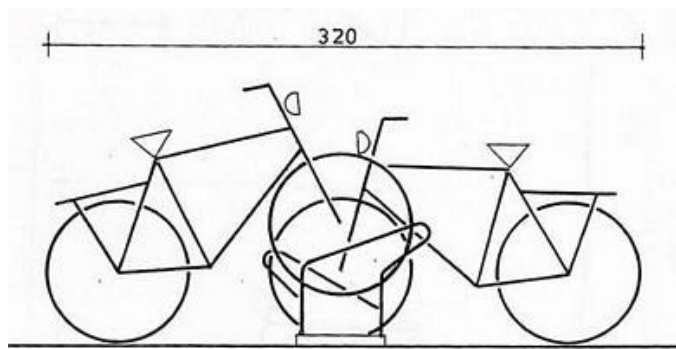
Gebruik je beide zijden is er plaats voor 16 fietsen per 300cm rek. Zie figuur 2.

Figuur 1.



200 cm

Figuur 2.



Conclusie:

Rondom de parkeergarage de Kamp is er voldoende ruimte om de behoefte aan fietsparkeerplaatsen te kunnen faciliteren. Met 234 plekken binnen bovengemelde structuur is er capaciteit voor de incidentele maximale capaciteit van 300 bezoekers

Bezoekers met de auto kunnen in de Kamp en de andere openbare parkeergarages in en rond het centrum parkeren.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. lpg.- tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart (2011) blijkt dat het plangebied niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen ligt.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.9 Kabels en leidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Duurzaamheid en energie

De gemeente Haarlem heeft in de beleidsnota 'Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw' bepaald dat alle ruimtelijk relevante plannen vanaf 2006 moeten voldoen aan de basiskwaliteit duurzame stedenbouw en waar mogelijk aan een streefkwaliteit. De praktijkrichtlijn duurzame stedenbouw bestaat uit uitgangspunten en een checklist duurzame stedenbouw op basis van de ervaringen in Haarlem. Hierbij is gebruik gemaakt van het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw (NPDS, 1999).

Toepassen van maatregelen is afhankelijk van het stedelijk milieutype; bijvoorbeeld een grote waterberging past niet in een hoog stedelijk gebied. In de checklist zijn naast de wettelijke maatregelen (watertoets) een groot aantal (vrijwillig te nemen) maatregelen beschreven op het gebied van verkeer/vervoer (parkeren ondergronds), afval (het plaatsen van ondergrondse containers), water en energie (zuid gerichte verkaveling, zonoriëntatie).

De vrijwillig te nemen maatregelen zorgen ervoor dat een ruimtelijk plan aan de streefkwaliteit kan voldoen. Dat is dus een kwaliteit die verder gaat dan wettelijke regelingen ofwel de basiskwaliteit.

Haarlem Klimaatneutraal

In maart 2007 heeft de Haarlemse gemeenteraad in meerderheid uitgesproken dat Haarlem in 2030 een klimaatneutrale stad moet zijn. Kern van de aanpak is dat bij ieder (nieuw)bouwproject het energieaspect nader aandacht moet krijgen, waarbij in eerste instantie het gebruik van energie zo beperkt mogelijk moet worden gemaakt via bijvoorbeeld isolatie en zuinige apparatuur. Daarnaast dient zo veel mogelijk van duurzame energie gebruik te worden gemaakt, door bijvoorbeeld zonne-energie in combinatie met warmte-koude opslag toe te passen. In de laatste plaats kan eventueel naar compensatiemaatregelen worden gezocht. Deze compensatiemaatregelen kunnen ook bestaan uit investeren in andere energie maatregelen buiten het gebied.

DeDAKKAS moet straks onder andere een voorbeeld worden voor vergelijkbare duurzame ontwikkelingen.

4.11 Lichthinder

Omdat het paviljoen van DeDAKKAS zal bestaan uit een glazen kas is het goed om in dit stadium na te denken over eventuele lichthinder. We kennen allemaal de rood/oranje gloed boven het Westland en Aalsmeer. Deze gloed kan als hinder worden ervaren en is onwenselijk in een dichtbevolkt gebied als dat van het centrum van Haarlem. Deze gloed ontstaat omdat steeds meer kassen worden verlicht door speciale verlichting, zogenaamde assimilatieverlichting. Vooral rozen en andere snijbloemen blijken beter en sneller te groeien als ze meer licht ontvangen. Maar ook veel voedingsgewassen groeien sneller. Dit soort licht is voor DeDAKKAS niet van toepassing.

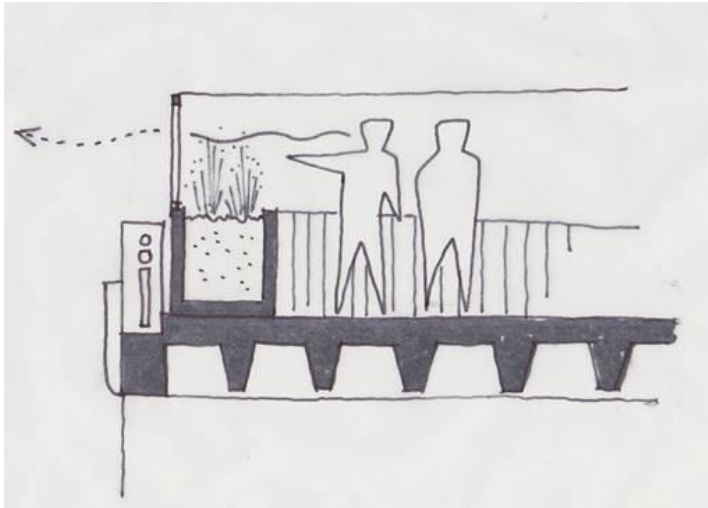
DeDAKKAS wordt straks vooral een plek voor mensen. Mensen die persoonlijk willen groeien. Niet door assimilatieverlichting, maar door een verlichtend gesprek. Dat doet men het liefst bij gedempt sfeervol licht.

Conclusie

DeDAKKAS zal straks geen grote hoeveelheden licht produceren. Vergelijkbaar met of minder dan de (potentiele) lichtproductie van de lantaarnpalen die nu op het dak staan.

4.12 Valbeveiliging

Het paviljoen en terras van DeDAKKAS bevindt zich op 13 meter hoogte. Om te verhinderen dat er personen kunnen vallen wordt het volledige terras te hoogte van de rand van het dak omzoomd met een plantenbak van 1 meter diep en 1 meter hoog. Daarbovenop komt aan de buitenrand een scherm van veiligheidsglas van eveneens een meter hoog. Het totaal wordt zo gedetailleerd dat het niet overklimbaar is.



4.12 Brandveiligheid

Materiaal

Het materiaal van het paviljoen en terras van DeDAKKAS zal brandvertragend worden uitgevoerd. De stalen constructie van de vloer zal met brandwerende coating worden behandeld. De houten delen van het terras daarbovenop zal minimaal beschikken over de eurobrandklasse Cfl. (Eis voor beloopbare oppervlaktes met vluchtroute volgens bouwbesluit). Het paviljoen wordt grotendeels uitgevoerd in staal en glas. Een bouwprincipe vergelijkbaar met dat van vliesgevels en de daarbij behorende veiligheidseisen.

Signalering

Het paviljoen van DeDAKKAS zal worden voorzien van rook en CO melders.

Brandmeldinstallatie

Artikel 6.20 en bijlage I van Bouwbesluit 2012 geven aan in welke situaties een brandmeldinstallatie vereist is. Meestal gaat het om situaties waarbij het niet mogelijk is om een brand snel te ontdekken en daarna door middel van roepen de aanwezigen in een gebouw te alarmeren. Denk daarbij aan grote en onoverzichtelijke gebouwen. De brandmeldinstallatie wordt omvangrijker, naarmate het gebouw groter en hoger wordt en het gebruik van het gebouw risicovoller is.

Vanwege het open karakter van de parkeergarage, het vrijstaande karakter van het paviljoen en de twee onafhankelijke “extra beveiligde” vluchtwegen is het in samenspraak met de veiligheidsregio Kennemerland niet vereist om een brandmeldinstallatie toe te passen. De rookmelders zijn voldoende.

Vluchtplattegrond

Nabij de entree van het paviljoen zal een duidelijke vluchtplattegrond hangen.

Noodverlichting

Boven de in- en uitgangen komt noodverlichting dat aangaat (of aanblijft) als de stroom weg valt.

Vluchtroute

Het dak van parkeergarage de Kamp beschikt over twee vluchttrappenhuizen die beide naar openbaar terrein leiden.

Voor de brandwerende scheidingsconstructie tussen vluchtwegen/-trappenhuizen en parkeerlagen, de zogenaamde 'extra beveiligde vluchtroute' geldt een minimale eis van 20 minuten WBDWO.

Zie bouwbesluit artikel 2.114 lid3 en artikel 2.117 lid 2.

Daarom zullen er op elke parkeerlaag en op de bovenste laag deuren worden geplaatst met een WBDBO van 20 minuten

Vluchttrappenhuizen van boven parkeergarages gelegen bouwwerken.

Indien een vluchtroute van een boven de parkeergarage gelegen bouwwerk aansluit op het trappenhuis van de parkeergarage, dient het gehele trappenhuis als brand en rookvrije vluchtroute te worden uitgevoerd (WBDBO 20).

Toelichting

Trappenhuizen in bouwwerken die een mogelijkheid tot vluchten bieden moeten zodanig zijn, dat ze voldoende bescherming bieden tijdens het vluchten. Deze eis bepaalt daarom dat een dergelijk trappenhuis moet worden beschouwd als een ruimte waardoor een brand- en rookvrije vluchtroute voert. Het trappenhuis moet dan voldoen aan de eisen die gelden voor dergelijke ruimten. Dit geldt vanzelfsprekend ook wanneer zo'n trappenhuis uitkomt in de parkeergarage. Om het toetreden van rook in deze trappenhuizen te voorkomen dienen deze te zijn voorzien van rookwerende deuren op alle toegangen naar de parkeergarage.

4.14 Constructieve veiligheid

Context

De veranderlijke belasting voor parkeergarages voor voertuigen tot een gewicht van 25 kN (2500 KG) bedraagt 2,0 kN/m². Uit de originele bouwaanvraag is op te maken dat er toen al rekening is gehouden met deze veranderlijke belasting van 2,0 kN/m² op de vloervelden. (Zie afbeelding 1)

Afbeelding 1

Handwritten technical drawing of a floor plan. The drawing includes dimensions: 16,15 m, 16,65 m, and 17 m. It also includes a note: 'Voor project afmetingen zie tek. W72-611-300'. The drawing is titled 'HOOFDSTUK 3.3' and 'T.F.P. platen'. Below the drawing, there is a table with the following data:

Belastingen	E	R	S	kg/m ²
E	50	50	625	kg/m ²
R	40	50	500	kg/m ²
S	775	55	240	1050 kg/m ² ± 400 kg per vloerplaat
Nb	100	kg/m ²		

Afbeelding 2

belastingen op vloeren en daken

Tabel 7.7 Verdeelde en geconcentreerde opgelegde belastingen op vloeren

Klasse van gebruik van belaste oppervlakken	vloeren		ontsluitingsweg		momentaantfactoren		
	q_k [kN/m ²]	$Q_k^{(1)}$ [kN]	q_k [kN/m ²]	$Q_k^{(1)}$ [kN]	ψ_0	ψ_1	ψ_2
A wonen en huishoudelijk gebruik: kamers in woongebouwen en huizen; ziekenkamers en -zalen in ziekenhuizen; slaapkamers in hotels en tehuizen; keukens en toiletten balkons	1,75	3,0	2,0	3,0	0,4	0,5	0,3
B kantoren	2,5	3,0	3,0	3,0	0,5	0,5	0,3
C bijeenkomst van mensen							
C.1 ruimten met tafels ruimten in scholen, restaurants, cafés, eetzalen, leeszalen, ontvangstruimten.	4,0	7,0	5,0	7,0	0,25	0,7	0,6
C.2 ruimten met vaste zitplaatsen ruimten in kerken, theaters, bioscopen, conferentiezalen, collegezalen, wachtkamers	4,0	7,0	5,0	7,0	0,25	0,7	0,6
C.3 ruimten zonder obstakels ruimten in musea, tentoonstellingsruimten, toegangsruimte in openbare en administratieve gebouwen, hotels, ziekenhuizen, stationshallen	5,0	7,0	5,0	7,0	0,25	0,7	0,6
C.4 ruimten voor fysieke activiteiten ruimten t.b.v. o.a. lichamelijke beweging, danszalen, turnzalen, toneel/balletpodia	5,0	7,0	5,0	7,0	0,25	0,7	0,6
C.5 ruimten met grote mensenmassa's ruimten in gebouwen voor openbare evenementen, concertzalen, tribunes, stationsperrons, sporthallen met inbegrip van balkons	5,0	7,0	5,0	7,0	0,25	0,7	0,6
D winkels							
D.1 kleinhandel	4,0	7,0	4,0	4,0	0,4	0,7	0,6
D.2 warenhuizen	4,0	7,0	4,0	4,0	0,4	0,7	0,6
E opslag en industrieel gebruik							
E.1 winkels	≥ 5,0	≥ 7,0	4,0	4,0	1,0	0,9	0,8
E.1 bibliotheken	≥ 2,5 ²⁾	≥ 3,0	3,0	3,0	1,0	0,9	0,8
E.1 overige opslag	≥ 5,0	≥ 10	4,0	4,0	1,0	0,9	0,8
E.2 industrieel gebruik	≥ 3,0 ³⁾	≥ 7,0 ³⁾	4,0	4,0	1,0	0,9	0,8
F garages en voertuigverkeersruimten							
F verkeersruimte, voertuiggewicht ≤ 25 kN ⁴⁾	2,0	10,0			0,7	0,7	0,6
G verkeersruimte, 25 kN<voertuiggewicht≤ 120 kN ⁴⁾	5,0	40,0			0,7	0,5	0,3
daken							
H niet toegankelijk (onderhoud) ⁵⁾ ⁶⁾	1,0 ⁶⁾	1,5 ⁷⁾					
I daken boven ruimten onder maaiveld (geen verkeersbelasting) ⁹⁾	4,0	7,0					

Voor een bijeenkomstfunctie van mensen is er een hogere waarde nodig voor de veranderlijke belasting. Deze varieert van 4,0 kN/m² tot 5,0 kN/m² naar gelang het type bijeenkomstfunctie. DeDAKKAS is een restaurant met buitenterras en past daarom in klasse C.1 (zie tabel 7.7 in Afbeelding 2). Er zal er ook sprake zijn van kleinschalige evenementen als een pop up akoestisch optreden of een lezing of debat, echter zal dit niet van grote omvang zijn. Het begrip evenementen vinden we terug bij klasse C.5 waar wordt gesproken over ruimten met grote mensenmassa's. Nu is het begrip "grote mensenmassa" nogal onderhevig aan interpretatie. Nergens is terug te lezen of te herleiden vanaf hoeveel mensen er kan worden gesproken over een grote mensenmassa. Wij beredeneren dat als men uitgaat een veranderlijke belasting van 4 of 5 kN/m² men spreekt over 4 a 5 personen van 100 kilo per m². In dat geval kan er naar onze mening inderdaad gesproken worden van een grote mensenmassa.

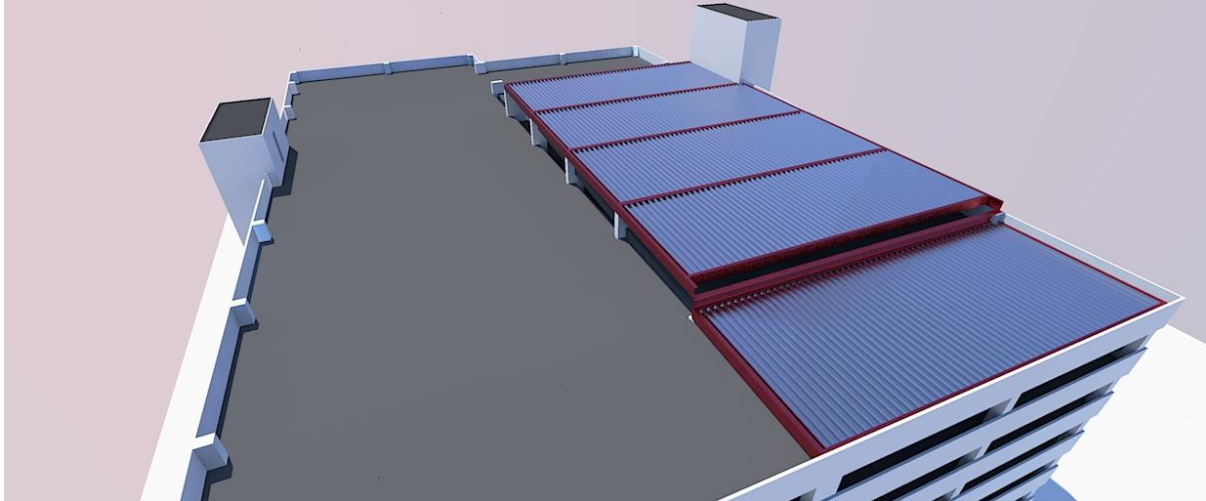
Het totale oppervlak van het Paviljoen en terras beslaat 527 m². Dit is inclusief keuken, toiletten, opslag, technische ruimten en bar. Bij een veranderlijke belasting van 4,0 kN/m² spreek je over een maximaal van 2108 aantal personen van 100 kilo. (meubels niet meegenomen) Wij rekenen in onze exploitatie met maximaal 300 personen.

Oplossing

Om te voldoen aan de eurocode 1 (EN 1991-1-1) zullen wij een vloer moeten realiseren die belast kan worden met een opgelegde (variabele) belasting van 4,0 kN/m².

In een vooroverleg met Paul Hooijschuur van ingenieursbureau Pieters Bouwtechniek is een aanpak besproken hoe dit te bereiken. Een tweede stalen vloer zal op de kolommen worden opgelegd. (zie afbeelding 3).

Afbeelding 3



4.15 Sociale veiligheid

Op de normale dagen zal de bedrijfsvoering van DeDAKKAS vergelijkbaar zijn met die van elk ander terras in Haarlem. Echter zijn er door de locatie zaken van belang die vooraf goed overwogen moeten worden. Er kunnen zich in extreme gevallen excessen voordoen. Wij willen duidelijkheid verschaffen over de manier waarop wij van plan zijn met deze excessen om te gaan. Altijd in samenspraak met de autoriteiten.

Sociale controle

De aanloop vanaf de Gedempte Oude Gracht richting de voetgangersentree van de Kamp en iets verder de Witstraat in wordt door vele Haarlemmers ervaren als een onprettig stukje. Door de blinde gevels is er weinig sociale controle vanuit de buurt. De garage trekt met enige regelmaat dronken jongeren en zelfs drugsverslaafden aan.

De komst van DeDAKKAS zorgt voor een actief gebruik van de omgeving waardoor het gevoel van veiligheid toe zal nemen.

Openingstijden en programmering

DeDAKKAS is van zo t/m wo open tot 24:00 uur. De programmering op deze dagen zal een uur voor sluit stoppen, om 23:00 uur. (Laatste ronde om 23:30 uur.) DeDAKKAS is van do t/m za open tot 01:00 uur. De programmering op deze dagen zal een uur voor sluit stoppen, om 24:00 uur (Laatste ronde om 00:30 uur.) De inhoud van de programmering zal vooral bestaan uit buurtavonden (kaarten, sjoelen, vergaderingen, etc) of kunst/discussie/debat/lezing avonden daarnaast zullen we de locatie soms verhuren voor vergaderingen, bruiloften, fotoshoots en borrels. Alles binnen onze huisregels en tijden.

Vandalisme

Buiten de openingstijden van DeDAKKAS zal het paviljoen en terras onbereikbaar zijn voor onbevoegden. Dit om vandalisme tegen te gaan.

Evenementen

Bij programmering waar wij verwachten dat we richting de maximum capaciteit aan bezetting zullen gaan, zullen wij zo veel mogelijk werken met voorverkoop van toegangskaarten of met vooraanmelding. Zodoende is er zicht op de te verwachten bezoekersaantallen en kunnen we daar goed op inspelen.

Op deze avonden zorgen wij voor een gastheer of vrouw beneden bij de entree. Deze zal toekijken op het gedrag van komende en gaande bezoekers en vriendelijk toespreken waar nodig. Zo zal deze gastheer of vrouw bijvoorbeeld parkeren van fietsen reguleren. Daarnaast zal hij/zij toezicht houden op de maximum capaciteit en bezoekers evt informeren als het boven vol is. Deze persoon zal in verbinding staan met het personeel boven.

Communicatie

DeDAKKAS weet haar publiek (nu al) zeer goed te vinden via social media. Aankondigingen van evenementen en updates worden via kanalen als Facebook en Instagram verspreidt en gedeeld. Voor ons is dit een ideale manier om in contact te zijn met onze bezoekers. Daarnaast gaan we voor de entree ook offline communicatie verzorgen. Op een leuke en open manier gaan we daar huisregels en andere mededelingen communiceren.

Slecht weer

DeDAKKAS bevindt zich in een open gebied. Bij voorspellingen van slecht weer (harde regen en of harde wind) gaat het buitenterras dicht. Dit zullen wij via onze digitale (sociale) kanalen vooraf kenbaar maken. Ook beneden bij de trappen komt dan een bericht waarop wordt vermeld dat het terras niet is geopend.

Fietsen parkeren

Wordt er mooi weer voorspeld dan zullen wij onze bezoekers via onze sociale kanalen en fysiek vragen niet met de fiets te komen als dat niet per se nodig is.

Vol

Is het te druk op het dak dan zullen wij onze bezoekers via onze sociale kanalen vragen om een andere keer te komen.

Overlast

Mocht er ondanks onze inspanning om overlast te beperken toch overlast ontstaan dan zullen wij ons coöperatief opstellen om deze overlast verder te beperken of op te lossen. Zowel muziek al stemgeluid is onderzocht in een akoestisch rapport (zie bijlage). Hierin wordt uitgegaan van standaard gemiddelde waarden. Daarnaast kunnen we zelf nog invloed uit oefenen op de gemiddelde norm waarden. We gaan ons daarom op de volgende zaken extra inspannen:

- (tijds)programmering
- Geluids-absorberend groen rond en op het terras
- Bewust wording een aanspreken bezoekers
- Glazen wand rond het terras (zie afb. 4.12)

Politie

Mocht er assistentie nodig zijn van de politie in verband met een calamiteit als bijvoorbeeld een ongewenste of onaangename bezoeker maken wij met de politie afspraken over de manier van melden en de overdracht. Bij het vooroverleg op het dak zijn er al een aantal methoden besproken om dit op een efficiënte en subtiele manier op te lossen zodat andere bezoekers daar minimaal last van hebben. Ook is besproken dat de zone waar het gebied van DeDAKKAS begint en waar de parkeerzone eindigt altijd open is en bereikbaar voor hulpdiensten. Zodoende kan een politieauto naar boven komen en dicht bij het terras opstellen.

Wij zullen met de wijkagent een periodiek terugkomend moment inplannen om wijkzaken en zaken rond het dak te bespreken. DeDAKKAS heeft een buurtfunctie. Wij stellen ons graag beschikbaar voor een wijk-inloopspreekuur met de wijkagent, wijkraadslid en plaatselijke politiek als daar behoefte aan is.

Camera toezicht bezoekers

Beneden bij de twee toegangen tot de trappenhuizen zullen camera's komen te hangen die in een zogenaamd "gesloten systeem". Dit houdt in dat de camera's zijn aangesloten op een digitale recorder waarvan de beelden zijn beveiligd en alleen op te vragen door de politie in geval van een aangifte. Daarnaast zullen we via een monitor in het paviljoen toezicht kunnen houden op de entrees. De camera's zullen geen of zo weinig mogelijk openbaar gebied filmen.

Huisregels DeDAKKAS (bezoekers)

Om onze bezoeker op een ludieke manier te wijzen op een gedeeld gebruik van de omgeving waarbinnen het voor iedereen een prettige ervaring moet zijn stellen wij huisregels op. Deze huisregels zijn in deze fase op basis van de nu te verwachten situaties. De lijst is niet onuitputtelijk en staat altijd open voor nieuwe huisregels als wij daar een goede reden voor zien. Naast de standaard huisregels van de Koninklijke Horeca Nederland (op punt 7 na) hanteren wij de volgende huisregels:

- Niet op de banken klimmen.
- Bij zichtbare en onprettige dronkenschap wordt u geadviseerd naar huis te gaan.
- Fietsen in de daarvoor bestemde rekken en vakken plaatsen.
- Trappenhuis en lift zijn geen hangplekken
- Geen ongeregelheden in het trappenhuis en lift
- Let op uw kinderen.
- Honden aangelijnd.
- Houd altijd rekening met elkaar en de burens.

Huisregels DeDAKKAS (verhuur)

- Alle huisregels van DeDAKKAS gelden ook voor bij verhuur van onze ruimtes.
- Geluidsinstallatie nooit over het toegestane volume.
- Bij grote evenementen altijd gastheer/gastvrouw bij de entree.

4.16 Stroom bezoekers

Bezoekers van DeDAKKAS komen overwegend te voet maar ook met de fiets of met de auto. De eerste twee zullen zich vanaf de begane grond via een van de twee trappenhuizen naar het dak begeven. De automobilist zal een plek in de garage of elders zoeken en zich eveneens via het trappenhuis het dak bereiken zoals nu ook al de bezoekers van de garage gebruik maken van de trappenhuizen om zich door het gebouw te bewegen.

4.17 Stedelijke kwaliteit

Bij DeDAKKAS komt straks die stedelijke kwaliteit het meest tot zijn recht door het uitzicht op die stedelijke kwaliteit, De historische binnenstad van Haarlem.

Andersom wordt DeDAKKAS straks ook vanaf maaiveld Niveau ervaren. In de straten rond de Kamp is er weinig tot geen zicht op het dak. Omdat de garage in een hoog stedelijke structuur staat is de garage ruimtelijk min of meer verborgen in haar context. Pas aangekomen op het dak wordt de plek ervaren.

Vanaf maaiveld is het dak van de Kamp met daarop straks het paviljoen van DeDAKKAS amper ervaarbaar. Echter zijn er op maaiveld twee plekken waarvan wij weten waar het dak met zijn kenmerkende lantaarnpalen onopvallend maar voor de oplettende kijker prominent in beeld komen. De oversteekplaats bij het Verwulft waar in het verlengde van de Gedempte Oude Gracht duidelijk de lichtmasten aan de horizon staan en op de Schalkwijkerstraat langs het Spaarne richting de Verfrollenbrug is boven de oude geveltjes aan de Turfmarkt een glimp van Franka – de stripheldin op de liftschacht – op te vangen.

4.18 Privacy

Het paviljoen en terras van DeDAKKAS bevindt zich op de Noord-westelijke hoek van het dak. Aan de westkant is er geen sprake van hinderlijke inkijk omdat daar de panden te laag zijn en er dus meer op het grinddak wordt gekeken. Aan de noordkant ligt de bebouwing van het Justine van Gouwerhof. De bovenste appartementen bevinden zich min of meer op één niveau lager dan het dakvlak.

Om niet storend naar binnen te kunnen kijken wordt de rand van het terras uitgevoerd met plantenbakken. Deze worden een meter breed en een meter hoog waardoor de bezoeker van DeDAKKAS een meter van de rand staat. Zodoende verplaatst de zichtlijn zich naar een meer horizontale positie (*fig. 4.18*)

In de plantenbakken komen duingrassen en vlinder aantrekkende wildbloemen. Hierdoor zal het zicht vanaf DeDAKKAS op de directe omgeving belemmerd worden en zal het zicht op de stad als geheel prominenter zijn.



4.19 Calamiteiten

Calamiteiten

DeDAKKAS zal beschikken over een adequaat calamiteitenplan. Dit calamiteitenplan staan onder andere de volgende punten:

- Namen plus telefoonnummers van BHV'ers.
- Alle alarmnummers.
- Waar de blus en EHBO-middelen aanwezig zijn.
- Hoe het instrueren van het personeel in zijn werk gaat.
- Wie actie neemt tot ontruimen.
- Wie de calamiteit meldt bij de hulpinstanties.
- Waar noodplattegronden zich bevinden.
- Wat te doen bij een bommelding, terreuracties, ordeverstoringen en dergelijke.

Een definitief plan zal worden opgesteld voorafgaand aan de bedrijfsvoering van DeDAKKAS. Maar de kaders hiervoor zullen moeten voldoen aan bovengenoemde punten.

4.20 Capaciteit

Om een beeld te krijgen van de impact van de bezoekersaantallen van DeDAKKAS op haar omgeving, is een berekening gemaakt van de te verwachte gemiddelde capaciteit en de maximale capaciteit.

De capaciteit is ten opzichte van eerdere plannen enigszins aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit en de veiligheidsregio Kennemerland.

- Het volume van het paviljoen is los gemaakt van het trappenhuis en zo'n 3 meter verplaatst richting het oosten.
- De binnenruimte is aangepast ter behoeve van een veilige doorstroom en een voor bezoekers bereikbare vliering is uit het ontwerp gehaald.

In deze aanvraag gaan we uit van 225m² in het paviljoen (excl. keuken/toilet/bar etc.) en ca. 275 m² bruto terrasruimte buiten.

De opzet voor binnenruimte is nu dat er zo'n 132 m² horecaruimte in de kas aan de "noordzijde" beschikbaar is en dat er (op termijn) aan de achterzijde (zuid) nog een aparte ruimte van 91m² wordt gerealiseerd waar gescheiden van de hoofdruimte andere activiteiten plaats kunnen vinden.

Het terras krijgt een ruime en speelse opzet met veel hout en groen. Het wordt omringt met een balustrade (plantenbak) met daarin planten en daarop een glazen terrasscherm. Dit heeft dus invloed op het totaal aantal bezoekers per m².

Dit betekend qua maximale capaciteit het volgende:

Regulier gebruik:

Max capaciteit zomer: 150 personen. (Zittend, hele terras gevuld).

Max capaciteit winter: 120 personen (Zitten binnen en bar gebruik, voorzijde (80) en achterzijde (40) helemaal gevuld)

Incidentele events:

Max capaciteit zomer: 300 personen. (225 staand of speciale opstelling op het terras + eventueel nog 75 staand in binnenruimte) Dit is een uitzonderlijke situatie waarin we een speciaal event hebben op het terras en ook nog de secundaire binnenruimte verhuren voor een event. In alle andere combinaties kom je niet boven dit aantal.

Max capaciteit winter: 225 personen. (Staand in de beide binnen ruimten)

Eerder genoemde aantallen zijn dus maxima. De gemiddelde aantallen bezoekers zullen veel lager liggen. In de maximum capaciteit rekenen we ook met het verhuren van de secundaire kleinere event ruimte. In praktijk zal die niet worden verhuurd op de aller drukste dag maar dit dus in het meest extreme geval.

4.21 Openingstijden

Bij DeDAKKAS kunt u terecht voor een ontbijt, een lunch, een borrel en een maaltijd.
Daarnaast willen wij scherp programmeren op sociale, duurzame en stedelijke thema's.

Debat- en maatschappelijke thema avonden vinden vooral op de doordeweekse avonden plaats. Om een avond te kunnen programmeren rond een lezing of een debat is het nodig om een bepaalde uitlooptijd te hanteren.

Openings en sluitingstijden

Ma, Di, Wo, Do & Vr Open 08:30

Za, Zo Open 09:00

Zo, Ma, Di, Wo Sluit 24:00

Do, Vr, Za Sluit 01:00

5 UITVOERBAARHEID

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van de ruimtelijke onderbouwing aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

5.1 Maatschappelijk

Maatschappelijke haalbaarheid zien wij op twee manieren.

1. Is er voldoende draagvlak, behoefte en belangstelling om DeDAKKAS de komende 10 jaar een duidelijke toevoeging te laten zijn op de beleving van Haarlem en voor zijn inwoners.

De initiatiefnemers van DeDAKKAS lopen nu ruim 2 jaar door Haarlem met de duidelijke vormgegeven ambities van DeDAKKAS. In deze 2 jaar zijn er heel veel mensen enthousiast geworden van het idee. Bijna iedere buurtbewoner en ondernemer in de omgeving is gesproken en een groot aantal daarvan wil meedenken en meewerken en verteld ons dat de stad een type plek als deze absoluut zou moeten krijgen. Ook zijn er een aantal partijen en stadsmakers die zich duidelijk achter dit initiatief scharen.

Een van de belangrijkste redenen die word aangegeven is dat er behoefte is aan een meer creatievere en laagdrempeligere plaats midden in de binnenstad. Een urbane plaats waar veel mensen zich thuis voelt en elkaar kunnen ontmoeten. Misschien zelfs beter omschreven als “rouwere” en meer “urban” plek in deze stad. Deze wens wordt te weinig ingevuld door de bestaande horeca. Haarlem kent vele restaurants en cafés maar nog geen plek als DeDAKKAS. Extra motivatie is dat nu de doelgroep 20-35 deze plekken gaat op zoeken in steden zoals Amsterdam en Rotterdam en daar de sociale omgeving ontmoet. Voor extra informatie over dit stuk verwijzen we hierbij ook naar het eerder ingediende ambitiesdocument.

Blijk van de positieve belangstelling is op twee manieren ook te meten. 1. De facebookpagina van DeDAKKAS heeft binnen 1 jaar ruim 900 “likes” en groeit gestaag naar een huidige stand voorbij de 1100. 2. Vrijdag 18 september 2015 hebben wij als initiatiefnemers van DeDAKKAS samen met de Dakdokters, redelijk onvoorbereid en spontaan ter gelegenheid van international park(ing) day, een oproep gedaan via facebook en een affiche in de buurt, voor een gezamenlijke borrel op het dak van de Kamp. De opkomst was ruim 400 mensen. Zonder promotie.

Al met al vertrouwen wij er op dat buurtbewoners en stadbewoners in overgrote meerderheid enthousiast zijn over het initiatief en dat er veel behoefte zal zijn.

2. Is er voldoende draagvlak in de buurt en de omwonenden en welke procedures/stappen zijn er doorlopen?

Bij de ontwikkeling van het initiatief is de buurt en de omwonenden al in beginsel betrokken. Een heel aantal buurtbewoners is persoonlijk gesproken en gevraagd om hun input rond de bestemming van de kamp en het voornemen op iets op het dak te gaan doen. De initiatiefnemers zijn meerdere keren aangeschoven bij de wijkraadvergadering. Ook is er actief gesproken met actieve mensen uit de buurt en samen opgetrokken met de ontwikkeling van de plannen met leden van de wijkraad. Vervolgens is er een ambitie document opgesteld door de initiatiefnemers. In Januari 2015 is er een facebook pagina gestart en in maart een website. Op beide plaatsen zijn eerste schetsen en ambities weergegeven. Op 23 April hebben we een inloop/inspraak sessie gehouden in de “Egelantier” met deze zelfde plannen. Hiervoor is de hele buurt en de buurtraden uitgenodigd. De opkomst was aanzienlijk met zo’n 60 buurtbewoners en de reacties waren in grote meerderheid enthousiast. Ook

was er een enkele vraag over de impact die het plan heeft op de buurt. Naar aanleiding van deze bijeenkomst is er een artikel in het Haarlems dagblad verschenen over het initiatief.

We hebben dus de fase van inventarisatie en inspraak zichtbaar gevolgd in het proces. En nog vinden wij het van groot belang dat de buurt en de direct omwonenden actief betrokken blijven bij de realisatie en het succes van DeDAKKAS. Met eerdere versies van deze ruimtelijke onderbouwing onder de arm zijn wij de buurt in gegaan om omwonenden te informeren over de voortgang van de plannen. Inmiddels is er een zeer korte lijn ontstaan tussen ons als initiatiefnemers en de wijkraad aangevuld met geïnteresseerde omwonenden om gezamenlijk verder te bouwen aan de plannen.

Er van uit gaande dat het initiatief en de wijziging bestemmingsplan doorgang vinden zullen we ook een derde keer met de omwonenden in contact treden om vervolgens hun participatie in de totstandkoming van het paviljoen te inventariseren. Twee ledig: Eén: Welke hulp wil men fysiek of materieel zelf bieden om het te maken tot een plek die ook van de buurt is. Twee: Welke behoefte is er vanuit de buurt als de plek met horeca er uiteindelijk is. Met betrekking tot invulling van programmering en faciliteiten.

Conclusie:

Wij doen ons uiterste best om elke buur te bertrekken bij het proces en de planvorming. We hebben hierin ook helder stappen gevolgd en draagvlak, enthousiasme en betrokkenheid gecreëerd. De reacties zijn erg positief en tot nu toe hebben zich nog geen kritische bewoners bij ons gemeld. De plannen en ambities zijn via heel veel kanalen gecommuniceerd en te volgen. Ook in de vervolg stappen gaan we heel actief met de buurt in overleg en zelfs met de buurt ontwikkelen.

Ten slotte nog het volgende: De gemeente Haarlem is bezig met de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied Klein Heiligland de Kamp. De ontwikkelingslocatie ligt in het plangebied van dit nieuwe bestemmingsplan. De gemeente Haarlem is bereid medewerking te verlenen aan de ontwikkeling en bouw van het paviljoen van DeDAKKAS en wil deze ontwikkeling eventueel mogelijk maken in het nieuwe bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan 'Klein Heiligland de Kamp wordt conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Na vooroverleg doorloopt het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening.

5.2 Financieel

De gemeente Haarlem en de initiatiefnemer hebben samen overeenstemming bereikt over het ontwikkelen van het plan. Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. De gemeente Haarlem is voornemens de ontwikkeling op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan voor het plangebied Klein Heiligland de Kamp. In voorliggend geval zal het kostenverhaal worden vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. De vaststelling van een exploitatieplan kan dan achterwege blijven.

Echter willen wij wel duidelijk informeren dat onze visie is dat DeDAKKAS ten alle tijde een sluitende, transparante en haalbare exploitatiebegroting heeft. Hiervoor hebben we een plan opgesteld waarin ook exploitatie begrotingen zijn toegevoegd. Dit is terug te vinden in het eerder gestuurde document: "Bedrijfsplan de dakkas 2015". Ook nogmaals toegevoegd als bijlage bij deze onderbouwing.