

Scheepmakerskwartier fase 2A

Inhoudsopgave

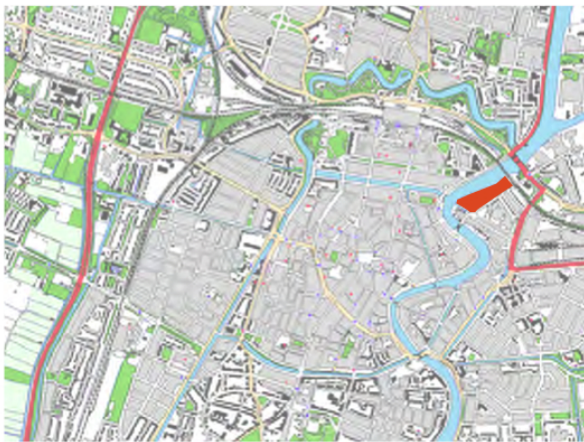
Toelichting	5
Hoofdstuk 1 INLEIDING	7
1.1 Begrenzing van het plangebied	7
1.2 Aanleiding en doel uitwerkingsplan	8
1.3 Geldende planologische regelingen	9
1.4 Procedure uitwerkingsplan	9
1.5 Communicatie uitwerkingsplan	10
1.6 Leeswijzer plantoelichting	10
Hoofdstuk 2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	13
2.1 Korte historische schets	13
2.2 Huidige situatie plangebied	14
2.3 Beschermd stadsgezicht	15
2.4 Ruimtelijke structuur	15
2.5 Stedenbouwkundige opzet en programma	16
2.6 Openbare ruimte	18
Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER	19
3.1 Rijks en provinciaal ruimtelijk beleid	19
3.2 Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	27
4.1 Inleiding	27
4.2 Vormvrije MER-beoordeling	27
4.3 Milieuzonering	28
4.4 Verkeer en parkeren	28
4.5 Geluid	29
4.6 Bodem	30
4.7 Water	33
4.8 Luchtkwaliteit	37
4.9 Natuurwaarden	38
4.10 Cultuurhistorie en Archeologie	39
4.11 Vliegverkeer	44
4.12 Molen de Adriaan	45
4.13 Duurzaamheid en energie	45
4.14 Externe veiligheid	45
Hoofdstuk 5 JURIDISCHE ASPECTEN	47
5.1 Inleiding	47
5.2 Ladder duurzame verstedelijking	47
5.3 juridische planopzet	49
5.4 Inleidende bepalingen	50
5.5 Bestemmingsbepalingen	50
5.6 Algemene bepalingen	52
5.7 Hoofdropzet verbeelding	54
5.8 Handhaving	54
Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID EN OVERLEG	57
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	57
6.2 Uitkomsten overleg	57
6.3 Rapportering ingekomen zienswijzen	57

Toelichting

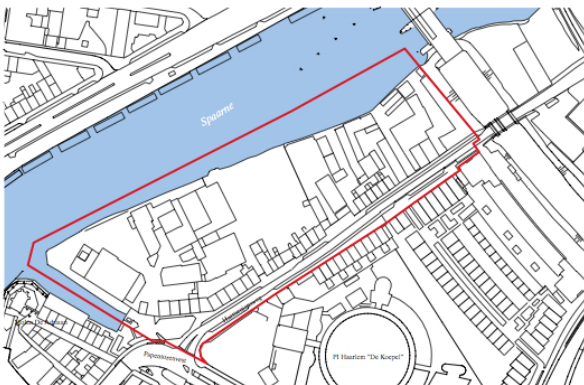
Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Begrenzing van het plangebied

Het uit te werken gebied Scheepmakerskwartier ligt op een unieke plek aan de westelijke rand van de Haarlemse binnenstad, precies op de kruising tussen Spaarne en spoorzone. Voor met name voetgangers en fietsers is het de verbinding tussen de binnenstad en de nieuwe stedelijke ontwikkelingen op en voorbij het voormalige Drosterrein. Het gebied wordt aan de westzijde begrensd door het Spaarne, aan de noordzijde door de Oudeweg, aan de oostzijde door de Harmenjansweg / Gedempte Oostersingelgracht en aan de zuidzijde door de insteekhaven achter molen De Adriaan (afbeelding 1). De specifieke begrenzing van fase 2A is weergegeven in afbeelding 2.



Plangebied in Haarlem



Afbeelding 1 Plangebied uitwerking Scheepmakerskwartier



Afbeelding 2: fase 2a binnen Scheepmakerskwartier (bron: LEVS architecten)

1.2 Aanleiding en doel uitwerkingsplan

In het bestemmingsplan "Papentorenvest" (vastgesteld 17 april 2008) is een uitwerkingsverplichting opgenomen voor het gebied tussen de Harmenijansweg en het Spaarne. Met de uitwerkingsbepalingen van dat bestemmingsplan als leidraad, is een Masterplan opgesteld voor het zogenoemde Scheepmakerskwartier. Dit Masterplan Scheepmakerskwartier Haarlem is door de gemeenteraad vastgesteld op 13 oktober 2011. Het Masterplan is de stedenbouwkundige basis voor de (gefaseerde) ontwikkeling van het Scheepmakerskwartier. Fase 1 is ontwikkeld door De Key Principaal uit Amsterdam. Het voorliggende uitwerkingsplan ziet toe op Fase 2A, te realiseren door Aan het Spaarne B.V. Voor Fase 2B wordt een aparte procedure gevolgd.

Het doel van het uitwerkingsplan Scheepmakerskwartier Fase 2A is het opstellen van een actueel juridisch planologisch kader, op basis van het Masterplan Scheepmakerskwartier Haarlem (2011), om woningbouw mogelijk te maken. Een nadere beschrijving van het doel en de toekomstige ontwikkeling is in deze toelichting opgenomen en geeft de onderbouwing van de regels en de verbeelding. De regels bevatten juridische bepalingen over het gebruik van de ruimte. De verbeelding geeft de exacte plaats van de bestemmingen aan en verwijst naar de regels.

1.3 Geldende planologische regelingen

Bestemmingsplan Papentorenvest

Voor het plangebied van Scheepmakerskwartier Fase 2A is het bestemmingsplan Papentorenvest 2008 vigerend. De bestemming "uitwerkingsgebied (U1)" is de geldende bestemming. In het moederplan is in artikel 20 beschreven dat de voor "uitwerkingsgebied 1 (U1)" aangewezen gronden onder meer bestemd zijn voor woondoeleinden, woonschep- ligplaatsen, detailhandel, horeca, verkeersdoeleinden en parkeervoorzieningen, alsmede voor speelvoorzieningen, water, erven en tuinen. De in het moederplan opgenomen uitwerkingsbepalingen schrijven eisen en regels voor die in acht genomen moeten worden bij de uitwerking van de bestemming U1. Er geldt een aantal kwalitatief stedenbouwkundige regels en kwantitatieve beperkingen inzake het programma. Voor de inhoud van de uitwerkingsbepalingen wordt verwezen wordt naar de bijlage.

Facetbestemmingsplan Archeologie

Bij het van kracht worden van het uitwerkingsplan Scheepmakerskwartier fase 2B zal het Facetbestemmingsplan Archeologie, voor het deel dat ligt binnen het plangebied, zijn rechtskracht verliezen.

Aanwijzing tot beschermd stadsgezicht

Sinds 5 december 1990 zijn delen van het plangebied aangewezen als 'beschermd stadsgezicht' in de zin van de Monumentenwet 1988. Dat betekent dat het bijzondere ruimtelijke en functionele karakter van het gebied in het uitwerkingsplan moet worden beschermd (op basis van artikel 36 van de Monumentenwet). De beschermende werking van wordt door middel van een waarderingskaart is in het nieuwe uitwerkingsplan ingepast.

1.4 Procedure uitwerkingsplan

In het bestemmingsplan Papentorenvest 2008 is in artikel 20, lid 3 de te volgen procedure voor het uitwerkingsplan opgenomen. Deze luidt als volgt:

- Burgemeester en wethouders werken het plan uit overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
- Bebouwing mag slechts plaatsvinden overeenkomstig een goedgekeurde uitwerking;
- Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het onder b bepaalde indien het bouwwerk past in een, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de wet ter visie gelegde ontwerp-uitwerkingsplan, mits ter zake van deze vrijstelling tevoren van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen;
- Alvorens Burgemeester en wethouders overgaan tot uitwerken van plangedeelten, wordt de procedure gevolgd, zoals bedoeld in artikel 23 van de voorschriften.

Het in lid d bedoelde artikel 23 omschrijft de gemeentelijke procedure tot vaststelling van een uitwerkings- of wijzigingsplan, inclusief de wijze van aanbieden aan Gedeputeerde Staten.

In 2008 – het jaar van vaststelling van het moederplan – is ook de Wet op de Ruimtelijke Ordening fundamenteel herzien. Die herziening is veelomvattend. In het kader van deze uitwerkingsprocedure is van belang dat wordt aangesloten bij de actuele procedure zoals omschreven in afdeling 3.2a van Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.9a Wro juncto artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht) en voorts dat goedkeuring van Gedeputeerde Staten a priori niet meer vereist is. De procedure artikel 23 uit het bestemmingsplan Papentorenvest wordt daarom niet toegepast – een en ander is afdoende ondervangen in de procedure uit de Wro.

Conform het reeds genoemde artikel 3.9a Wro, doorloopt een uitwerkingsplan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerp-uitwerkingsplan na behandeling in het college van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd in de Stadskrant en zes weken ter inzage wordt gelegd. Het ontwerp-uitwerkingsplan is ook digitaal raadpleegbaar op ruimtelijke plannen.nl. Gedurende deze zes weken kunnen zienswijzen kenbaar worden gemaakt bij het college van burgemeester en wethouders. Binnen acht weken na afloop van de termijn dat het ontwerp-uitwerkingsplan ter inzage heeft gelegen stelt het college van burgemeester en wethouders het uitwerkingsplan vast. Daarbij worden de ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een uitwerkingsplan staat voor belanghebbenden rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.5 Communicatie uitwerkingsplan

Eerdere stedenbouwkundige visies en schetsontwerpen zijn in het kader van de planvoorbereiding al gedeeld met de wijkraad. Het ontwerp-uitwerkingsplan wordt ook gedeeld met de wijkraad.

In het licht van de wettelijke procedure wordt het ontwerp-uitwerkingsplan op de geëigende momenten gepresenteerd aan omwonenden en belangstellenden.

1.6 Leeswijzer plantoelichting

Na dit inleidende hoofdstuk, waarin de aanleiding voor het bestemmingsplan en de positie van het plangebied zijn uiteengezet, gaat hoofdstuk 2 in op de ruimtelijk-functionele structuur van het plan en het plangebied. Eerst wordt de nieuwe ontwikkeling geschetst, gevolgd door een beschrijving van de huidige situatie en een historische schets.

In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid toegelicht. Het gaat om beleid van rijk, provincie en gemeente. De beschrijving van rijks- en provinciaal beleid blijft op hoofdlijnen. Per gemeentelijk document wordt kort samengevat welke kaders er voor de inrichting en/of voor de functies in het plangebied gelden.

Hoofdstuk 4 bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en

omgevingsaspecten en de resultaten van de verschillende onderzoeken.

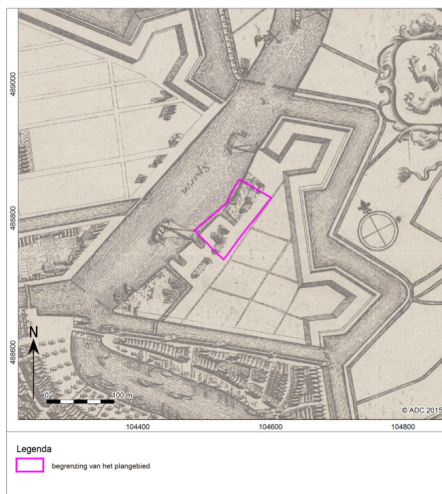
De inventarisatie van de bestaande situatie, de beleidsdocumenten en alle onderzoeksresultaten worden in hoofdstuk 5 vertaald naar concrete ruimtelijk-juridische uitgangspunten. Tevens wordt aangegeven welke bestemmingen in het plan zijn opgenomen en hoe deze de inhoud van het plan regelen.

Hoofdstuk 6 ten slotte beschrijft de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Korte historische schets

Het plangebied maakt deel uit van de historische kern van Haarlem. De oudste vermelding van Haarlem dateert uit de 10^e eeuw toen er sprake was van een nederzetting met de naam 'Haralem'. De naam Haarlem betekent vermoedelijk 'huis op hoge, met bossen begroeide zandgrond', een duidelijke aanwijzing dat de nederzetting op een strandwal ligt. In 1245 kreeg de nederzetting stadsrechten. De jaren tussen 1350 en 1450 waren een bloeiperiode voor de stad. Kort na 1350 vond een stadsuitbreiding plaats in zuidelijke richting. Om dit deel van de stad te beschermen werd eind 14^e eeuw een stadsmuur gebouwd, die aansloot op de reeds bestaande muur die het oude deel van Haarlem beschermde. Pas vanaf de tweede helft van de 17^e eeuw ging ook het plangebied deel uitmaken van de stadskern. Vóór die tijd had het plangebied vermoedelijk een agrarisch grondgebruik. Uit oude kaarten van 1698, 1822 en 1832 blijkt dat het plangebied (en omgeving, feitelijk het hele Scheepmakerskwartier) binnen de stadskern is komen te liggen en er bebouwing ontstaat, bestaande uit woonhuizen, insteekhaven en scheepmakerijen. Daar komt ook de huidige naam van het gebied vandaan.



Afbeelding 3: Historische plattegrond

De identiteit van het plangebied is in sterke mate bepaald door de 17^e-eeuwse stadsuitleg. Het plangebied ligt in het enige bolwerk ten oosten van het Spaarne en lag daardoor verder van de binnenstad – alleen te bereiken over het Spaarne en door de vervallen Burgwalbuurt. Deze omstandigheden maakte de gronden echter wel geschikt als vestigingsplaats voor uiteenlopende functies: leerlooierij, stedelijke boomgaard met tuinen en de hierboven genoemde scheepmakerijen. Eind 19^e eeuw was het Bolwerk onderdeel geworden van een industriegebied dat zich uitstrekte tot in de Veerpolder. Het waren vooral de industriëlen zelf die de locatie uitzochten als vestigingsplek voor hun fabrieken; er was geen sprake van overheidssturing.

Met de transformatie van Veerpolder en Harmenjansveld in de afgelopen jaren, wordt nu het Scheepmakerskwartier herontwikkeld van bedrijvigheid naar woningbouw en watergerelateerde activiteiten. Daarmee is een cyclus van 125 jaar voltooid.

2.2 Huidige situatie plangebied

De voorziene ontwikkeling die met dit uitwerkingsplan wordt mogelijk gemaakt en zoals hierboven uiteengezet, transformeert het huidige bedrijvengebiedje tot een eigentijds woongebied. In de huidige situatie oogt het plangebied als een enigszins marginaal en verwaarloosd bedrijvengebiedje. De nog in gebruik zijnde bedrijfsgebouwen worden gevormd door een toevallige aaneenschakeling van losse gebouwen en hebben geen betekenisvolle uitstraling naar het Spaarne. De ligging aan het Spaarne is nauwelijks te ervaren, ook omdat de waterkant niet kan worden bereikt – de oever gaat schuil achter de bebouwing.

Langs de Harmenjansweg staat een aantal bestaande woningen (huisnummers 69-81). De woningen met huisnummers 69-79 blijven gehandhaafd en vallen buiten het plangebied. De woning nummer 81 behoort wel tot de ontwikkeling.



Afbeelding 4a: Harmenjansweg 81 en perceel ernaast



Afbeelding 4b: Harmenjansweg naast 69 en zicht vanaf Spaarne

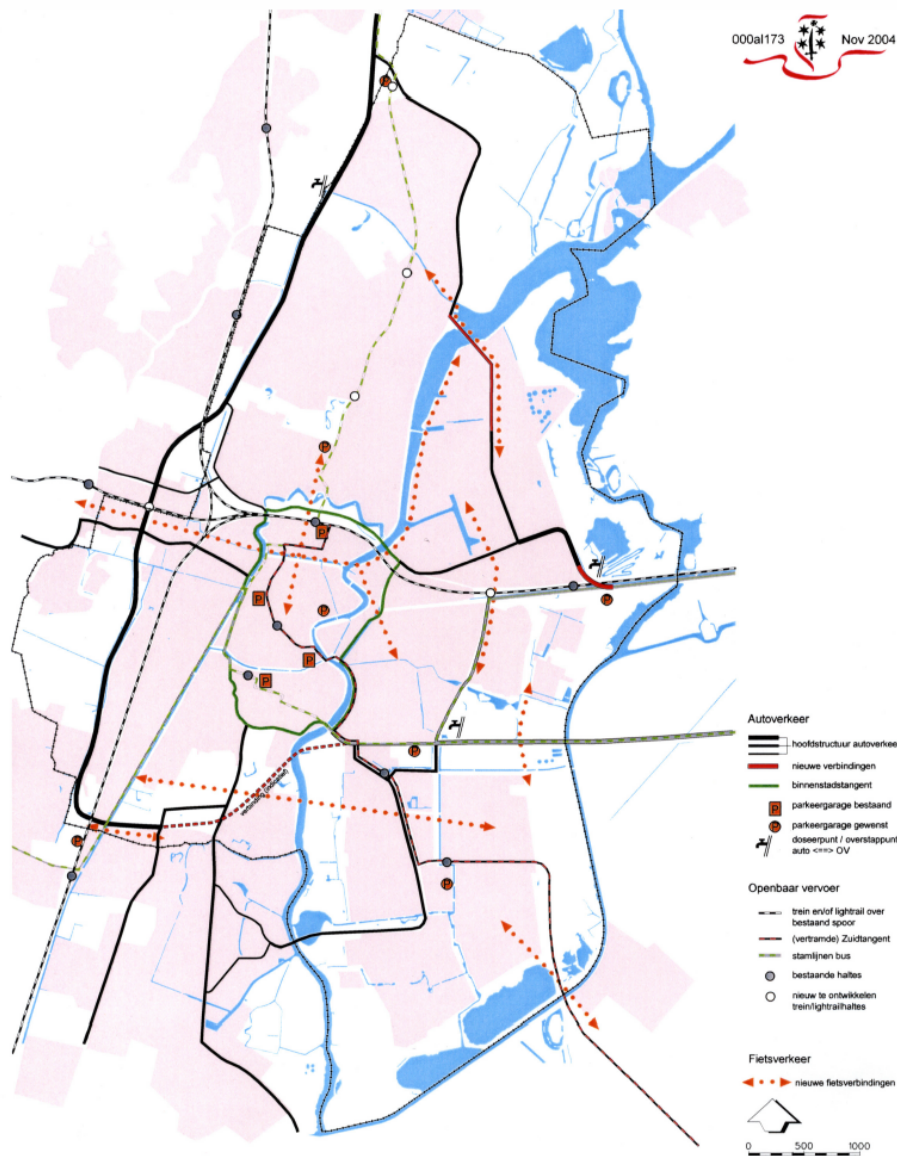
2.3 Beschermd stadsgezicht

Sinds 5 december 1990 zijn de binnenstad van Haarlem en de Haarlemmerhout aangewezen als 'beschermd stadsgezicht' in de zin van de Monumentenwet 1988. Dit betekent dat het bijzondere ruimtelijke en functionele karakter van het gebied in een bestemmingsplan moet worden beschermd (conform artikel 36 van de Monumentenwet). In de aanwijzing is het gehele plangebied betrokken. Hoewel het overgrote deel van het plangebied op de waarderingskaart als nieuwbouw of orde 3 is gewaardeerd, geldt voor het gebied toch een strenger regime waar het gaat om stedenbouwkundige vormgeving en inpassing. Voor fase 2A geldt dat in het plangebied geen objecten met een bijzondere status zijn – alle bebouwing is van na 1950

In de planvoorbereiding adviseerde de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente altijd positief op de concepten van het stedenbouwkundig plan voor fase 2A en gaf zij op 29 juni 2015 akkoord op het plan.

2.4 Ruimtelijke structuur

Bij de herontwikkeling van dit deel van het Scheepmakerskwartier wordt in de nieuwe ruimtelijke structuur aansluiting gezocht bij Fase 1 en wordt aandacht besteed aan de (bestaande) bebouwingsstructuur, de wegenstructuur en de water- en groenstructuur. Het plangebied is goed ontsloten voor gemotoriseerd verkeer en voor langzaam verkeer. De wegenstructuur rond het plangebied bestaat uit een hiërarchische verkeersstructuur – via een stadsdeelontsluiting, een wijkontsluiting en verkeersluwe gebieden waarbinnen enkele secundaire ontsluitingswegen zijn opgenomen vindt het verkeer makkelijk zijn weg. Parkeren binnen het plangebied van fase 2A vindt allemaal bebouwd plaats (op halfverdiept binnenterrein). De aanzet voor deze verkeersstructuur werd reeds gegeven in de Structuurvisie 2020 van de gemeente Haarlem (2004). Zie ook afbeelding hieronder.



2.2 Verkeersnetwerk

Afbeelding 5: ligging plangebied met verkeersstructuur (brond: Structuurplan 2020, gemeente Haarlem)

2.5 Stedenbouwkundige opzet en programma

Het uitwerkingsplan maakt de herontwikkeling van dit bedrijvengebied naar een nieuw woongebied mogelijk. De stedenbouwkundige opzet van deze fase 2A (zie ook afbeelding 2) volgt de hoofdopzet van het Masterplan Scheepmakerskwartier. De Kelderwindkade langs het Spaarne is autovrij en vormt de langzaamverkeersverbinding langs het plangebied. Er komen aanlegmogelijkheden voor passanten. De woningen aan deze kade zijn herenhuizen van 3 of 4 lagen met kap en 4 lagen met plat dak (de variatie wordt gedeeltelijk bereikt door keuzevrijheid van de koper) en zijn daarmee van

gelijkwaardige schaal en korrel als de woningen uit fase 1. In oostelijke richting naar fase 2B toe, vindt een geleidelijke schaalsprong plaats naar het appartementengebouw (5 lagen) op de hoek met de Windasstraat.

Vanaf dit appartementengebouw neemt de schaal langs de Windasstraat weer af tot 3 lagen richting de Harmenjansweg. Op deze hoek zijn portiekappartementen geprojecteerd aansluitend aan de bestaande woningen aan de Harmenjansweg.

Langs de Harmenjansweg is ruimte voor een aantal nieuwe stadswoningen, aansluitend aan de bestaande woningen (huisnummers 69-79). De stadswoningen vormen een kwalitatieve pendant van de recente ontwikkeling aan de overkant van de weg.

Alle grondgebonden woningen hebben een tuin. De appartementen hebben buitenruimte in de vorm van balkons. Het parkeren van alle bewoners en bezoekers wordt binnen het plangebied opgelost, zodat er geen extra druk op de Harmenjansweg ontstaat.



Afbeelding 6: Impressie fase 2A (Kelderwindkade / Windasstraat) (bron: LEVS architecten)

Het programma voor de ontwikkeling van fase 2A bestaat in totaal uit 29 woningen. Het betreft 4 stadswoningen aan de Harmenjansweg, 8 kadewoningen aan de Kelderwindkade en 17 appartementen, verdeeld over drie blokken aan de Windasstraat.

2.6 Openbare ruimte

Voor de inrichting van de openbare ruimte is een aantal uitgangspunten van toepassing. Deze punten zijn opgenomen in het Programma van Eisen Openbare Ruimte SMK2A (bijlage). Dit Programma van Eisen (PvE) is op zijn beurt gebaseerd op het Handboek Inrichting Openbare Ruimte binnenstad (HIOR) van 18 december 2007, het Masterplan Scheepmakerskwartier en het PvE Openbare Ruimte voor Fase 1. De toepassing van het PvE zorgt ervoor dat de uitstraling van de verschillende deelgebieden binnen het hele Scheepmakerskwartier gelijk is. Als extra kwaliteitsimpuls wordt tussen de bouwblokken van fase 2A en fase 2B in de Windasstraat een element gerealiseerd als groen rustpunt met speelvoorziening en uitloopgebied voor de appartementen. Hieronder zijn de principes van de inrichting van de openbare ruimte ingetekend in de stedenbouwkundige schets.



Afbeelding 7: principes inrichtingsplan, concept (bron: LEVS architecten). De gearceerde bebouwing tussen fase 2A en het spoor is indicatief.

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

3.1 Rijks en provinciaal ruimtelijk beleid

Wet ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de belangrijkste wet die van toepassing is bij het ordenen van de ruimte. Een belangrijk basisprincipe is het leggen van verantwoordelijkheden en bevoegdheden op het juiste niveau. Rijk, provincie en gemeente zijn verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er is pas sprake van bemoeienis van rijk of provincie met het gemeentelijk ruimtelijk beleid indien dat noodzakelijk is vanwege te onderscheiden “nationale”, respectievelijk “provinciale” belangen.

Naar verwachting in 2018 wordt de Wro – samen met diverse andere ruimtelijke relevante wet- en regelgeving – opgenomen in de Omgevingswet. Die wet beoogt het verbrokkelde landschap van het omgevingsrecht samen te voegen en nieuwe, duurzame ontwikkelingen in de samenleving beter mogelijk te maken en wettelijk te ondersteunen.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte door het kabinet vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de nota Ruimte.

In de visie heeft het Rijk drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

De belangen van het nationale ruimtelijke beleid worden geborgd in de AMvB Ruimte, een juridische vertaling van het rijksbeleid. De nationale ruimtelijke belangen omvatten globaal de nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking, de ontwikkeling van de mainports, het kustfundament, de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën en ruimtelijke garanties m.b.t. defensiedoeleinden en energieproductie en -voorziening.

Onderhavig bestemmingsplan draagt bij aan de versterking van de stedelijke structuur. Behoud van het stedelijk draagvlak voor voorzieningen en van voldoende stedelijke “massa” en de daarbij horende economische agglomeratievoordelen is van groot belang. In dit bestemmingsplan zijn geen nationale belangen in het geding.

Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de provinciale structuurvisie zijn de uitgangspunten van de Nota Ruimte verder uitgewerkt. De provincie zet in op “kwaliteit door veelzijdigheid”. Het

Noord-Hollandse landschap is namelijk gevarieerd, open, heeft hoge cultuurhistorische waarden en is over het algemeen goed bereikbaar vanuit de stad. Noord-Holland moet daarom aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. De identiteit van de landschappen in Noord-Holland zijn daarom in 2040 versterkt met behoud door ontwikkeling en door transformatie. De afwisseling tussen stad en open landschap is duidelijk herkenbaar.

Bestaande stedelijke woonmilieus dienen waar mogelijk verder te transformeren tot hoogstedelijke milieus. 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.

Om het toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de Provincie Noord-Holland provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen: ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. Deze zijn verankerd in de provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie. De structuurvisie en de provinciale verordening vormen enerzijds het toetsingskader voor de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van Noord-Holland (ruimtelijke kwaliteit) en anderzijds de juridische beleidsuitwerking.

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). 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. Hierdoor is ook een winst te behalen in het fiets- en OV-gebruik.

Het plangebied behoort tot het BBG. Voor ontwikkelingen binnen bestaand bebouwd gebied gelden geen aanvullende eisen uit de provinciale ruimtelijke verordening. Dit bestemmingsplan is niet in strijd met het provinciale beleid zoals vervat in de structuurvisie en met provinciale belangen zoals verwoord in de verordening.

3.2 Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt het relevante gemeentelijke beleid kort geschetst.

3.2.1 Structuurplan Haarlem 2020

Het gemeentelijke Structuurplan (vastgesteld 20 april 2005) legt voor de periode 2005 tot 2020 op hoofdlijnen de ambities en wensen vast die alles te maken hebben met ruimtelijke kwaliteit en de verdeling van ruimte in Haarlem. De speerpunten van beleid zijn profilering op een duurzaam goed woonklimaat, versterking van de zakelijke dienstverlening en versterking van de culturele en toeristische wervingskracht.

Uitgangspunt voor de ruimtelijke ontwikkeling van Haarlem is dat bewust met schaarse ruimte wordt omgegaan en dat er contrasten in de stad zijn. Naast plekken waar dynamiek wordt voorgestaan (in herstructureringsgebieden, op knooppunten van openbaar vervoer en in veranderzones) zijn er ook rustige woonwijken waar plaats is voor ondersteunende wijkvoorzieningen. Het plangebied ligt niet in een knooppunt of veranderzone. In de Haarlemse wijken buiten de verandergebieden en knooppunten worden vooral ambities van het speerpunt duurzaam goed wonen waargemaakt en ligt de nadruk op versterking van de eigen buurtidentiteit.

Het plangebied ligt in 'centrumstedelijk gebied'. Centrumstedelijke gebieden zijn bij uitstek multifunctioneel. De route langs het Spaarne behoort tot de recreatieve hoofdstructuur. Voor de toegankelijkheid over het water is de wens waterverbindingen van en naar de oude stad open te stellen voor waterrecreatie voor de kleine vaart. Steigers en een passantenhaven in het Binnenspaarne zijn voorzien.

3.2.2 Structuurplan binnenstad Haarlem

Dit Structuurplan dateert van 1990 en is geldig gebleven bij het in werking treden van het Structuurplan Haarlem 2020. Het primaire beleidsdoel van het Structuurplan Binnenstad Haarlem is versterking van de centrumfunctie van de historische binnenstad. Het handhaven en versterken van de bestaande structuur staat daarbij voorop. Deze wordt bepaald door drie elementen: het aanbod van voorzieningen, het verblijfsklimaat en de bereikbaarheid.

Het plangebied ligt pal naast het centrum, slechts gescheiden door het Spaarne. Het centrum is makkelijk te bereiken via vaste oeververbindingen en (eigen) boot. Toevoeging van woonprogramma in het Scheepmakerskwartier draagt bij aan de versterking van de bestaande centrumstructuur.

3.2.3 Masterplan spoorzone

Het Masterplan Spoorzone (2003) is een uitwerking van het Ontwikkelingsplan Haarlem (OPH) en het Structuurplan Haarlem 2020 en sluit aan op het Haarlems Verkeer en Vervoerplan en het Integraal Waterplan. Voor verschillende deelgebieden binnen de spoorzone zijn destijds toekomstige programma's en visies geformuleerd, waaronder voor de zgn. Spaarnesprong. Het gebied tussen Spaarne, Industriehaven, Amsterdamsevaart en Papentorenvest krijgt een kwaliteitsimpuls: de Spaarnesprong. Daarbij bestaan verschillende functies naast elkaar in de vorm van een levendige en contrastrijke stedelijke menging van functies. Dit kan binnen een eenvoudige, heldere ruimtelijk structuur die tevens zorgt dat de versnippering in dit gebied als gevolg van de infrastructuur minder gevoeld wordt.

De Spaarnesprong leidt tot een vergroting van de binnenstad zodat het Spaarne meer onderdeel van het centrum en de stad kan worden. Door hier de stad aan beide zijden van het Spaarne te ontwikkelen, kan het Spaarne meer deel van de stad uitmaken. De functionele relaties worden met routes noord-zuid (vergroten binnenstad) en oost-west (relatie met het station) verzorgd. Daarnaast ligt de Spaarnesprong in een as, die van noordwest naar zuidoost door Haarlem loopt. In deze as bevinden zich veel publieke voorzieningen zoals sociaal-maatschappelijke voorzieningen, cultuur en winkels.



Afbeelding 8: Plangebied fase 2A in relatie tot masterplan Spoorzone.

3.2.4 Masterplan Scheepmakerskwartier

Voor het gebied Scheepmakerskwartier is in 2011 een Masterplan vastgesteld, als gebiedsgerichte uitwerking van het Structuurplan en het Masterplan Spoorzone, zoals hierboven besproken. Het Masterplan (voor het hele Scheepmakerskwartier, inclusief het onderhavige plangebied) is opgebouwd uit een passantenhaven voor bezoekers van Haarlem, met daaraan een kleinschalig appartementengebouw met (haven-) voorzieningen, twee woonblokken met stadshuizen aan de nieuwe kade en een appartementengebouw langs het spoor. Daarmee wordt het plangebied volwaardig onderdeel van de Haarlemse binnenstad, geïntegreerd op het Spaarne. Het Masterplan geeft geen eindbeeld, maar een vaststelling van hoofdlijnen van beleid, verbeeld met mogelijke uitwerkingen, referentiebeelden, principeontwerpen en architectonische richtlijnen.

Kade en kadewoningen

Belangrijk doel voor de ontwikkelingen in het Scheepmakerskwartier is de realisatie van een openbare kade aan het Spaarne. Aan deze kade is ruimte voor twee bouwblokken met nieuwe Haarlemse stadshuizen, waarbij de kadewoningen een tuin op het zuiden en een entree aan de kade hebben. Bijzondere panden in verschillende maten, die ruimte bieden voor verschillende woonstijlen, werken aan huis en op een aantal specifieke plekken aan functies als horeca en havenfaciliteiten. Het resultaat dat nagestreefd wordt is bijzonder, maar tegelijkertijd zo dat het er al jaren had kunnen staan. In de uitwerking van de huizen is het individuele pand de maat, in verschillende breedtes en hoogtes. Alle panden hebben een voordeur en uitzicht op de kade, bij elk pand hoort een margestrook, die de overgang prive-openbaar vormt.

Bouwhoogte

De bouwhoogte heeft een zeker "hiërarchisch" verloop: van maximaal 8 lagen tegen de spoorbrug aan het Spaarne, naar maximaal 5 lagen aan de Harmenjansweg bij de spoorbrug en maximaal 3 verderop, terwijl de hoogte aan de tussenstraat en de Papentorenvest maximaal 3 tot 4 lagen is. De bebouwing aan de Spaarnekade is tussen de 3 en de 5 bouwlagen hoog, waarbij de kap als bouwlaag wordt meegeteld. De bouwhoogte is gerelateerd aan de goothoogte van de Koepelgevangenis.

Verkeer en parkeren

De Harmenjansweg wordt steeds belangrijker als langzaam verkeerverbinding tussen Drosteterrein en de binnenstad. Hij wordt afgesloten voor doorgaand autoverkeer bij de spoorbrug. Daarmee is deze straat alleen nog interessant voor auto's als bestemmingsverkeer. Hij zal in het kader van dit plan opnieuw geprofileerd worden als een "fietsstraat", een straat waarin de fietser de belangrijkste gebruiker is en het tempo bepaalt. Voorbeeld van een dergelijk straatprofiel is de Kleine Houtweg.

De kades langs Spaarne en haven zijn alleen toegankelijk voor hulpdiensten en logistiek, zoals verhuizers en afvalinzameling en dus geheel vrij van parkeren. Bewoners parkeren binnen de contouren van de bouwblokken op eigen terrein, onder hofjeswoningen zijn stallinggarages gedacht en er is een stalling onder de appartementen langs het spoor.

Inrichting openbare ruimte

Voor de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte is voor het Masterplan het Handboek inrichting openbare ruimte binnenstad (HIOR) van 18 december 2007 het uitgangspunt. Voor de voorliggende fase 2A van het Scheepmakerskwartier is een specifiek Programma van Eisen geschreven, waarbij het HIOR en het PvE van fase 1 geactualiseerd zijn naar de eisen van deze tijd, zonder de aansluiting van de beeldkwaliteit te missen.

Beoordeling

Het plan voor Scheepmakerskwartier fase 2A voldoet aan alle uitgangspunten van het Masterplan Scheepmakerskwartier en overigens aan de gemeentelijke beleidsuitgangspunten. De ARK (adviescommissie ruimtelijke kwaliteit) gaf akkoord op het stedenbouwkundige plan. Nadere detaillering van onderdelen wordt in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning door de initiatiefnemer voorgelegd aan de ARK.



Afbeelding 9: stedenbouwkundig overzicht Scheepmakerskwartier fase 2A

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

Het plangebied ligt aan de oostelijke oever van het Spaarne, juist ten zuiden van de spoorlijn, in het gebied dat in de nota behoort tot de 'beschermde stad'. De gebieden die vallen onder de beschermde stad vormen het 'historische' gezicht van Haarlem. Je vindt er de dominante karaktereigenschappen van de stad: een aantrekkelijke historische binnenstad, groene bolwerken, ruim opgezette

villawijken op het zand en de Haarlemmerhout, één van de oudste stadsparken van Nederland. In de beschermde stad is er een zichtbare relatie tussen geschiedenis, architectuur, openbare ruimte (de inrichting van de straat) en functie. Die herkenbaarheid en vertrouwdheid maakt de stedelijke ruimte tot een prettige plek om te bezoeken of om in te wonen.

In de beschermde stad versterken, repareren en verrijken nieuwe ontwikkelingen de bestaande kwaliteiten. In de Beoordelingskaders Ruimtelijke kwaliteit krijgt de beschermde stad een 'beschermende regie', gericht op het behouden en versterken van de zichtbare relatie tussen geschiedenis, openbare ruimte, architectuur en functie. De regie is behoudend en gedetailleerd.

3.2.6 Woonvisie

Haarlem kiest in haar woonvisie voor behoud en versterking van de aantrekkelijkheid van Haarlem als kwalitatieve goede woonstad. Wonen vormt een belangrijke factor bij de duurzame stedelijke ontwikkeling in Haarlem. Ruimtelijke kwaliteit geldt als uitgangspunt en aantasting van het groen in en om de stad wordt niet geaccepteerd. In de Woonvisie zijn uiteenlopende maatregelen opgesomd die een bijdrage moeten leveren aan de doelstellingen. Daarbij wordt zorgvuldig omgegaan met behoud en versterking van historisch interessante woonwijken en beschermde stadsgezichten.

Haarlem is onderdeel van de Metropoolregio Amsterdam. In dat verband zijn afspraken gemaakt over de regionale woningbouwopgave in het Regionaal Actie Programma (RAP). Hieraan zal Haarlem ook moeten bijdragen. Gelet op de ruimtelijke beperking die Haarlem heeft, betekent dit dat woonruimte binnen het bestaande stedelijk gebied moet worden gerealiseerd.

Het woonbeleid voor Oost is gericht op het bevorderen van woningdifferentiatie en het verbeteren van de leefomgeving. Het transformeren van het bedrijventerrein draagt daar aan bij. Hier ligt een relatie met segment en doelgroep.

Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een inventarisatie opgenomen van milieu- en omgevingsaspecten die onderdeel zijn van het toetsingskader voor het realiseren van de gewenste ontwikkeling. Naast de inventarisatie zijn ook de resultaten van diverse uitgevoerde onderzoeken opgenomen. Aspecten die aan de orde komen betreffen factoren die kunnen leiden tot beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van het plangebied. Per aspect wordt aangegeven wat het belang is, welk onderzoek is uitgevoerd en welke conclusie daaruit kan worden getrokken.

4.2 Vormvrije MER-beoordeling

Voordat alle milieu- en omgevingsaspecten aan de orde komen, eerst een toets aan het Besluit m.e.r. (milieu-effectrapportage). In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van de omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, of wanneer het meer dan 2.000 woningen betreft (Besluit mer, Bijlage C, onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling blijft ruimschoots onder de drempelwaarden.

Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Gelet op de kenmerken van het plan zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de locatie van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de volgende paragrafen zijn opgenomen. Voor dit bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

4.3 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Het gebruik van milieuzonering biedt de mogelijkheid om gevoelige functies te vrijwaren van (zware) bedrijvigheid, maar biedt ook de mogelijkheid bepaalde bedrijvigheid te versterken.

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. Door middel van een passende bestemmings- en gebruiksregeling kan het bestemmingsplan een bijdrage leveren aan een afname van overlast binnen het plangebied, door niet passende bedrijvigheid of activiteiten zo veel mogelijk te weren, te reduceren, of door hinder beperkende maatregelen te treffen.

Categorisering van bedrijven in het plangebied

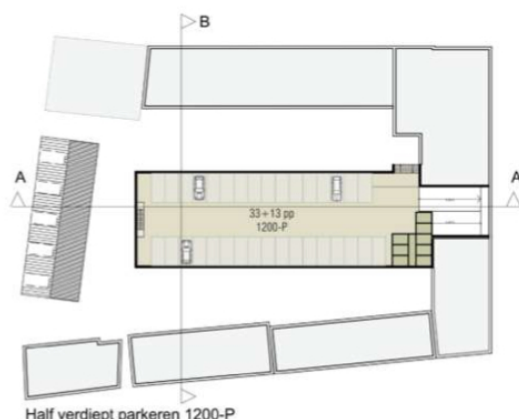
Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones. Deze opdeling is bepaald door de specifieke kenmerken van die gebieden. In het plangebied zijn of worden alle bedrijven gesaneerd. Ook het aanpalende autobedrijf (gelegen in fase 2B) krijgt een woonbestemming. In de nabijheid van het plangebied zijn geen milieuhinderlijke functies. Daarmee zijn er geen belemmeringen vanuit milieuzonering.

4.4 Verkeer en parkeren

Het plangebied is goed ontsloten voor gemotoriseerd verkeer en voor langzaam verkeer. De wegenstructuur rond het plangebied bestaat uit een hiërarchische verkeersstructuur – via een stadsdeelontsluiting, een wijkontsluiting en verkeersluwe gebieden waarbinnen enkele secundaire ontsluitingswegen zijn opgenomen vindt het verkeer makkelijk zijn weg.

De Harmejansweg heeft binnen de structuur een steeds belangrijker functie gekregen als langzaamverkeerverbinding tussen Drosteterrein en binnenstad. De weg is afgesloten voor doorgaand autoverkeer bij de spoorbrug. Na realisatie van de woningbouw wordt de weg door de gemeente opnieuw geprofileerd als fietsstraat.

De kade langs het Spaarne is alleen toegankelijk voor langzaam verkeer, hulpdiensten en logistiek (zoals verhuisbewegingen en afvalinzameling) en daarmee vrij van parkeren. Bewoners parkeren binnen de contouren van de bouwblokken op eigen terrein. In fase 2 is ook het bezoekersparkeren opgelost binnen de bouwblokken. Onderstaand beeld geeft een impressie van de parkeervoorziening.



Afbeelding 10: principeschets parkeervoorziening (half verdiept)

De te hanteren gemeentelijke parkeernormen zijn vastgelegd in de gemeentelijke beleidsregels parkeren, welke middels artikel zijn verbonden aan de planregels.

Het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd voldoet aan de gestelde normen. De onderstaande tabel geeft dat weer.

Parkeernorm voor 29 woningen	Parkeren in Fase 2A
29 x 1,2 = 35 pp (bewoners)	In halfverdiepte parkeergarage in twee
29 x 0,3 = 9 pp (bezoekers)	lagen 33 + 13 = 46 pp aanwezig.
totaal = 44 pp nodig	Saldo: +2 pp

Tabel 1: parkeerbalans

4.5 Geluid

Akoestisch onderzoek naar geluidbelasting op de gevels is verplicht omdat het plan nieuwbouw mogelijk maakt met een geluidgevoelige bestemming. Het plan ligt binnen de geluidzone van diverse gezoneerde wegen. Verkeerswegen hebben van rechtswege een aandachtszone. Voor de Friese Varkenmarkt, de Spaarndamseweg, de Gedempte Oostersingelgracht, de Harmenjansweg en de Oudeweg geldt dat deze alle een geluidzone hebben van 200 meter aan weerszijden van de weg. Indien er binnen deze zone wordt een geluidgevoelige bestemming wordt toegevoegd dient op grond van artikel 77 Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek te worden opgesteld.

Onderzoek en conclusie

Onderzocht (Akoestisch onderzoek v1.0, het geluidBuro, oktober 2015) is de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te realiseren woningen vanwege zowel het railverkeer op het spoor van en naar Amsterdam, als het wegverkeer op omliggende wegen, w.o. Friese Varkensmarkt, Gedempte Oostersingelgracht en Harmenjansweg. De berekeningen met Standaard Rekenmethode II gaan uit van de situatie dat alleen fase 2A wordt gerealiseerd ('worst-case scenario'), waarbij de afscherming vanwege nog te realiseren woningen niet wordt meegerekend.

Uitkomsten railverkeer: Bij een aantal woningen wordt de voorkeurs-

grenswaarde voor railverkeerslawaaï overschreden. Ook wordt de maximale ontheffingswaarde van 68 dB overschreden op de noordoostelijke/ noordwestelijke hoek van het appartementencomplex A. Omdat bron- of overdrachtsmaatregelen stedenbouwkundig en financieel niet mogelijk zijn. Met het door B&W vastgestelde Hogere waardebeleid worden alle woningen verzekerd van een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte. Voor de woningen waar de voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaaï wordt overschreden wordt een Hogere waardeprocedure doorlopen. B&W van Haarlem zullen de Hogere waarden vaststellen.

Daar waar de maximale ontheffingswaarde voor railverkeerslawaaï wordt overschreden zal de woning worden uitgevoerd met een zogenaamde 'dove gevel'.

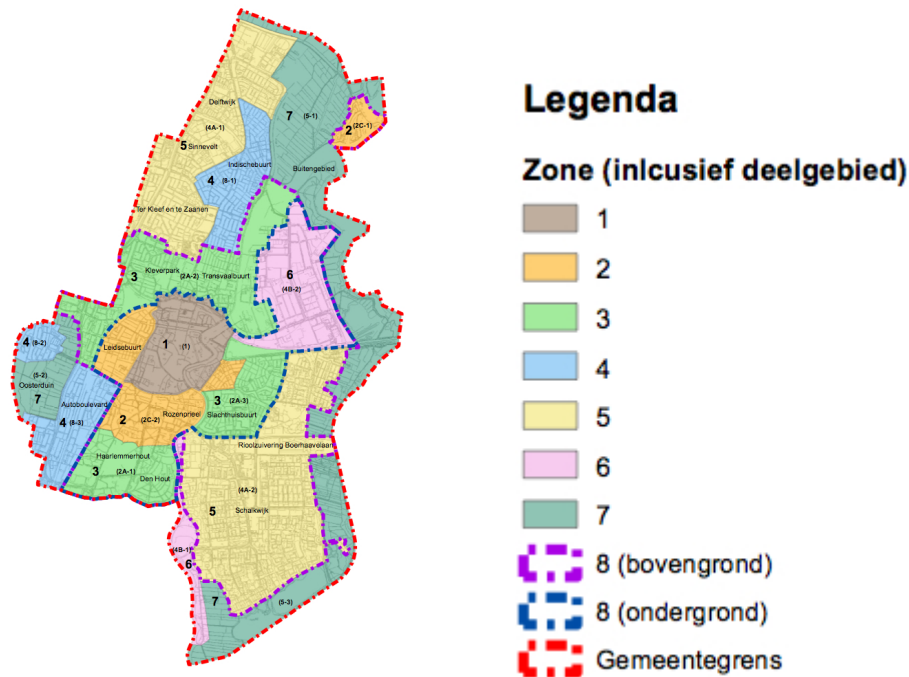
Uitkomsten wegverkeer: De geluidbelasting vanwege het wegverkeer op een aantal wegen leidt tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï. De maximale ontheffingswaarde wordt nergens overschreden. Ook hier geldt dat maatregelen om de geluidbelasting terug te dringen op bezwaren stuiten van stedenbouwkundige en financiële aard. Daar waar de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï op de gevel van een woning wordt overschreden wordt door B&W van Haarlem een Hogere waarde vastgesteld.

4.6 Bodem

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

Bodemkwaliteitskaart

De gemeente Haarlem beschikt over een bodemkwaliteitskaart en een bodembeheerplan. Deze zijn vastgesteld in respectievelijk 2003 en 2006. In 2011 werd de bodemkwaliteitskaart geactualiseerd (zie afbeelding hieronder).



Afbeelding 11: Bodemkwaliteitskaart

Het plangebied bevindt zich in bodemkwaliteitszone 1, het historische centrum. De aannames voor deze zone zijn dat de bovengrond matig verontreinigd zijn met lood en zink en de ondergrond gemiddeld licht verontreinigd met kwik, koper, minerale olie en PAK.

Onderzoek en conclusies

Voor het plangebied zijn verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. Hieronder zijn ze weergegeven met de belangrijkste conclusies.

6 maart 2001, Nulsituatie-onderzoek Harmenjansweg 67 te Haarlem, NBM Milieu BV.

Nulonderzoek in het kader van mogelijke verwerving. Locatie is als verdacht bestempeld vanwege aanwezigheid kabelsmelterij, koperopslag, kolenopslag.

Conclusie: In de bodem bij de koperopslag is sprake van een zeer sterke verontreiniging met koper en een significante verhoging van EOX. In de puinhoudende laag is sprake van een diffuse verontreiniging met metalen en in mindere mate PAK en minerale olie. Het grondwater is plaatselijk sterk verontreinigd met zware metalen. Een verontreiniging in het grondwater met VOCI en bestrijdingsmiddelen, zoals in voorgaand onderzoek werd aangetroffen, is in dit onderzoek niet bevestigd.

26 januari 2011, Actualiserend en nader bodemonderzoek Harmenjansweg 85-93 te Haarlem, Oranjewoud, projectnummer 237849.

Op het terrein aan de Harmenjansweg 85 worden door de penitentiaire inrichting van Haarlem materialen opgeslagen ten behoeve van de door bewoners uit te voeren werkzaamheden. Harmenjansweg 93 is in gebruik door

garage Smits. Van dit onderzoek zijn voor het plangebied met name de resultaten van de noordelijke strook van belang, namelijk de steeg / toegangsweg tussen de bebouwing. Op deze strook stond vroeger (1890-1918) een drijfriemenfabriek. Het overige onderzoeksgebied valt buiten het plangebied.

Voor Harmenjansweg 83 (perceel E5603) luidt de analyse dat de enige ondergrond met een matige bijmenging aan puin matig verhoogde gehalten aan koper en lood bevat, alsmede licht verhoogde gehalten aan kwik, zink en PAK-totaal. In de zwak puinhoudende zandige ondergrond en een olie-water reactie, is een licht verhoogd gehalte aan minerale olie gemeten. In de onderzochte grondmonsters is geen asbest aangetoond. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan minerale olie gemeten.

Conclusie: De bodem van het terrein is heterogeen licht tot sterk verontreinigd met zware metalen. Nader asbestonderzoek wordt op basis van de resultaten niet noodzakelijk geacht.

28 februari 2012, Actualiserend, verkennend en aanvullend bodemonderzoek Harmenjansweg 67 te Haarlem, De Ruiters Boringen en Bemalingen BV, kenmerk SWA/CVE/BB120284.3740745.

In verband met mogelijke herontwikkeling van de locatie zijn de voorgaande bodemonderzoeken geactualiseerd en is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op niet eerder onderzochte (deel)locaties vastgesteld.

Conclusie: Zowel de zandige bovengrond als de zandige ondergrond (tot minimaal 2,0 m – mv) zijn de integraal sterk tot licht verontreinigd met zware metalen. Daarnaast is de zandige ondergrond van de locatie aan de noordwestzijde lokaal sterk verontreinigd met minerale olie. Het is aannemelijk dat dit is veroorzaakt door de voormalige bedrijfsactiviteiten (o.m. garageactiviteiten). De kleiige ondergrond van de onderzoekslocatie is maximaal licht verontreinigd met enkele zware metalen. Het grondwater aan de noordwestzijde van de onderzoekslocatie is sterk verontreinigd met minerale olie (mobiele verontreiniging).

De verontreiniging met zware metalen, PAK en minerale olie komt overeen met het nulsituatie bodemonderzoek uit 2001. Dit sluit aan bij de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Haarlem. De verontreiniging met minerale olie aan de noordwestzijde betreft meer dan 25 m³. Er is derhalve sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging, doch de exacte omvang is niet bekend. Een vergelijkbare conclusie geldt voor de verontreiniging van het grondwater.

30 juni 2015, Bodeminformatie Harmenjansweg tussen 81 en 85 (perceel E5603), Gemeente Haarlem, zaaknummer 2015/246935, wbb-code HA039203592.

Op basis van reeds uitgevoerd bodemonderzoek op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart (Bkk) vastgesteld. In de Bkk worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per zone is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. Het perceel ligt in bodemkwaliteitszone I.

Conclusie: Met het onderzoek uit 2011 (Oranjewoud) is de bodemkwaliteit van het over te dragen perceel voldoende vastgesteld. Er zijn hier geen sterke

verontreinigingen aangetoond. Bij normaal gebruik van dit perceel als openbare ruimte worden geen risico's als gevolg van de aanwezige bodemverontreiniging verwacht. Een bodemonderzoek is niet nodig.

6 augustus 2015, Waterbodemonderzoek langs kade Harmenjansweg 69-93 te Haarlem, Gemeente Haarlem, zaaknummer 2015/303480, wbb-code AA039206474.

Een strook watergang van het Spaarne langs de kade ter hoogte van de Harmenjansweg 69-93 wordt gedempt. De kademuur wordt recht getrokken en aangevuld. Het ontstane terrein wordt ingericht als openbare ruimte. Van de strook water is geen voorgaand onderzoek bekend. Van de directe omgeving is onderzoek opgetekend in het rapport van Oranjewoud (2011) – zie hierboven.

Het (gecertificeerde) veldwerk bestaat uit tien steken tot 0,5 m in de waterbodem. Tevens is gekeken of er asbestverdacht materiaal op de locatie aanwezig is.

Conclusie: Het slib ter plaatse van de strook is sterk verontreinigd met zink, matig met koper, lood en minerale olie en licht met cadmium, kwik, nikkel, PCB en PAK. Indien het slib niet wordt verwijderd, kan voor de aanvulling grond of bagger worden toegepast met een kwaliteit klasse B of beter, conform generiek beleid van het Besluit bodemkwaliteit.

Sanering

Ten behoeve van de uitvoering van de grondsanering (BRL 7000) wordt een saneringsplan opgesteld en bij het bevoegd gezag ingediend. Alle mobiele componenten worden door middel van ontgraving van grond in den droge gesaneerd tot de 1/2 (s+i)-waarde. Verwerking van de met mobiele componenten verontreinigde grond vindt plaats door middel van extractieve grondreiniging. De immobiele componenten (o.a. zware metalen) die worden ontgraven voor het bouwrijpmaken, worden deels herschikt in de ontgravingen, verwerkt in de aanvulling tussen nieuwe en bestaande damwand en afgevoerd naar een extractieve reiniger. De sanering wordt door een milieukundig adviesbureau (BRL 6000) begeleid. De milieukundig begeleider zorgt voor vastlegging van de werkzaamheden, monsternamen van wand en putbodem en de registratie van afvoer van de grond. Een en ander wordt vastgelegd in een evaluatierapport. Dit evaluatierapport wordt aangeboden aan het bevoegd gezag.

4.7 Water

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Rijnland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de voorgestane ontwikkeling. Het hoogheemraadschap is ook betrokken geweest bij de planvoorbereiding van bestemmingsplan Papentorenvest (het moederplan van onderhavig uitwerkingsplan), het Masterplan Scheepmakerskwartier en het uitwerkingsplan voor fase 1 van het Scheepmakerskwartier.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Water wordt – als gevolg van klimatologische veranderingen – steeds belangrijker als ordenend principe. Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, alle met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante beleid, waarbij dat van het hoogheemraadschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan
- Provinciale Structuurvisie
- Verordening Ruimte

Beleid Hoogheemraadschap Rijnland

In het Waterbeheerplan 4 (WBP4) zet Rijnland de lijnen uit voor de strategie, het beleid en de uit te voeren maatregelen op het gebied van waterbeheer in de periode 2010-2015. Waterbeheerplan 5 is in voorbereiding.

In een notendop is het beleid en het wensenpakket van Rijnland gericht op de volgende aspecten:

- Een veilig watersysteem met betrouwbare waterkeringen.
- Het voorkomen van de afwenteling van waterproblemen naar andere watersystemen.
- Het voorkomen van overlast door water of een tekort aan water, zowel binnen als buiten het stedelijk gebied.
- Het tegengaan van versnippering van het watersysteem.
- Het realiseren van een biologisch gezond watersysteem.
- Het realiseren van een ecologische infrastructuur (onder andere door een natuurvriendelijke inrichting), zowel binnen als buiten het stedelijk gebied.
- Het benutten van het zelfreinigend vermogen van het watersysteem.
- Het vasthouden van gebiedseigen water (waterconservering) en het beperken van de inlaat van gebiedsvreemd water.
- Het benutten en bufferen van schoon water.
- Het toepassen van het ordeningsprincipe 'water stroomt van schoon naar vuil': verontreinigende activiteiten moeten benedenstrooms van kwetsbare functies/gebieden worden geplaatst.
- Het aanpakken van vervuiling bij de bron.
- Het voorkomen van verspreiding van verontreinigingen.
- Optimalisatie van beheer en onderhoud, binnen zowel het watersysteem als de afvalwaterketen.

Sinds 1 juli 2015 heeft het Hoogheemraadschap een nieuwe keur. Met minder regels geeft Rijnland verantwoordelijkheid, flexibiliteit en vertrouwen waar dat kan en stelt ze regels waar dat moet.

Beleid gemeente

In samenwerking met het Hoogheemraadschap Rijnland is het Integraal Waterplan Haarlem (IWP) opgesteld. 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. In de visie voor het oppervlaktewater anno 2050 is het oppervlaktewater in Haarlem een belangrijk structuur- en beeldbepalend element. De inrichting, gebruiksfuncties en het beheer zijn goed afgestemd op de waterhuiskundige, stedenbouwkundige en natuurlijke omgeving van de stad.

Huidige situatie

Algemeen

Het plangebied is gelegen in het Scheepmakerskwartier nabij het centrum van Haarlem, tussen de primaire boezemwatergang Binnen Spaarne en de Harmenjansweg en tussen fase 1 van het Scheepmakerskwartier en het spoor. Het plangebied is voor het overgrote deel verhard.

Bodem en grondwater

Volgens de grondwaterkaart van Nederland is de bodem globaal opgebouwd als in onderstaande tabel. De regionale maaiveldhoogte is circa NAP +0,5m.

Diepte (m-mv)	Samenstelling	Geohydrologische eenheid
0 – 11	Fijn zand / klei / veen	Deklaag
11 – 17	Klei	Deklaag
> 17	Matig grof zand	1 ^e watervoerende pakket

De regionale grondwaterstand is NAP 0 meter. De stijghoogte van het water in het eerste watervoerende pakket is NAP -1 m. De locatie is gelegen aan het open water (Binnen Spaarne). Het peil van het Spaarne wordt gehandhaafd op NAP -0,6 m.

Waterkwantiteit

Binnen het plangebied is oppervlaktewater aanwezig. Het betreft een gedeelte van de primaire boezemwatergang Binnen Spaarne.

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied ligt niet in de kern-/beschermingszone van een waterkering.

Afvalwaterketen en riolering

Het plangebied is aangesloten op een gemengd rioleringsstelsel.

Belevingskwaliteit water

Het water van het Spaarne vervult ook een functie voor de recreatie- en beroepsvaart. Met het uitwerkingsplan voor fase 1 van het Scheepmakerskwartier is een insteechhaven achter molen De Adriaan gerealiseerd. Hiermee werd tegemoetgekomen aan de lang levende wens de oevers van het Spaarne aantrekkelijker en beter bereikbaar te maken voor (water)recreatie, alsmede aan de eis om toename van verhard oppervlak te compenseren.

Toekomstige situatie

Algemeen

De ontwikkeling bestaat uit gestapelde woningen, grondgebonden woningen met bijbehorende tuinen en parkeervoorzieningen, bestaande uit een halfverdiepte parkeergarage. Vanwege de ontwikkeling wordt eerder verharding onttrokken aan het gebied (door realisatie van tuinen) dan toegevoegd. Tevens wordt de bestaande kade rechtgetrokken door een deel van het Spaarne van circa 500 m² te dempen.

Waterkwantiteit

Toename in verhard oppervlak dient te worden gecompenseerd door de aanleg van functioneel open water. In november 2013 heeft het Hoogheemraadschap Rijnland in het kader van de realisatie van fase 1 van het Scheepmakerskwartier, vergunning verleend voor de volgende activiteiten:

- het verwijderen van een bestaande damwand in de kernzone van een primaire boezemwatergang (Binnen Spaarne);
- het graven en hebben van 1.523 m² overig oppervlaktewater;
- het plaatsen en hebben van een nieuwe damwand in de kernzone van een primaire boezemwatergang (Binnen Spaarne) en daarbij het dempen van 632 m² primair oppervlaktewater;
- het plaatsen en hebben van een steiger ten behoeve van een jachthaven in het nieuw te graven water.

Op basis van de bij de vergunning behorende tekeningen kan worden geconcludeerd dat het te dempen deel in de voorliggende fase 2A met genoemde vergunning al is vergund. De compensatie voor de demping is gelegen in de vergrote passantenhaven.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitlogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Veiligheid en waterkeringen

De ontwikkeling is niet van invloed op de veiligheidssituatie in het plangebied.

Afvalwaterketen en riolering

Conform geldend beleid van het Hoogheemraadschap en [gemeentelijke

beleidsnota] is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen, zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in-)filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

4.8 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. Indien een bestemmingsplan vastgesteld of gewijzigd wordt, dient vast te staan dat de gevolgen voor de luchtkwaliteit voldoen aan die eisen (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 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).

De Wet milieubeheer (Wm) onderscheidt in artikel 5.16. lid 1 vier situaties waarin het bestemmingsplan voldoet aan de regels voor de luchtkwaliteit. Aannemelijk moet worden gemaakt dat tenminste één van die vier gronden van toepassing is.

Een van de vier mogelijke situaties waarin voldaan wordt aan de regelgeving voor de luchtkwaliteit is wanneer er sprake is van Niet in betekenende mate ("NIBM") gevolgen voor de luchtkwaliteit (art. 5.16. lid 1 onder c van de Wm). Criteria hiervoor zijn uitgewerkt in een Besluit NIBM en een Regeling NIBM. Hieruit blijkt dat van NIBM ondermeer sprake is indien een mogelijk gemaakte uitbreiding netto minder dan 1500 woningen of 100.000 m² BVO kantooroppervlak omvat (Regeling NIBM art. 4 lid 1).

Een andere grond waarop voldaan kan worden aan de Wm is wanneer inclusief alle nieuwe ontwikkelingen wordt voldaan aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit (art 5.16. lid 1 onder a).

Beoordeling

De ontwikkeling betreft de realisatie van circa 29 woningen. Deze ontwikkeling is aangemerkt als niet in betekende mate, omdat het minder dan 1.500 woningen betreft. Toetsen aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer is daarom niet noodzakelijk. Daarbij is het bestemmingsplan Papentorenvest onherroepelijk. In dat plan zijn bij de toetsing van de luchtkwaliteit de ontwikkelingen in het gehele Scheepmakerskwartier meegewogen, waarbij de

aantallen woningen zijn overschat. Hierdoor is er geen grond voor nader onderzoek. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.9 Natuurwaarden

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Natuurbeschermingswet. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ten aanzien van ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij'-principe.

Soortenbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet geldt een algemeen verbod op het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode Lijstsoorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Onderzoek en conclusie

Aan de hand van een literatuurstudie, een veldbezoek, een vleermuisinventarisatie en een huismusseninventarisatie is in kaart gebracht welke beschermde flora en fauna er (mogelijk) in het plangebied aanwezig zijn of zijn te verwachten ('Quicksan en vleermuisinventarisatie Scheepmakerskwartier', Elsen Ecologie, oktober 2015).

Conclusie: Uit de literatuurstudie kwam een aantal beschermde soorten in de directe omgeving van het plangebied naar voren. Tijdens het veldbezoek, vijf vleermuisinventarisaties en twee huismusseninventarisaties zijn geen beschermde soorten in het plangebied aangetroffen, noch beschermde functies voor vleermuizen. Voorts komen de vier hoofdaspecten van de Ecologische Hoofdstructuur niet in het geding.

Wel is er een nest van kauwen in de schoorsteen van de woning Harmenjansweg 81. Buiten het broedseizoen, bij onbezette nesten, zijn er geen bezwaren op de voorgenomen ruimtelijke ingrepen.

4.10 Cultuurhistorie en Archeologie

Cultuurhistorie kan worden gedefinieerd als 'sporen, objecten en patronen/structuren die zichtbaar of niet zichtbaar, onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie en ontwikkeling'. Cultuurhistorische waarden zijn daarom verbonden aan landschappelijke kwaliteiten, archeologie en bouwwerken, al dan niet met een status als monument. Bepaalde landschappelijke elementen kunnen een cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen in verband met de ontstaans-, bewonings- en ontginningsgeschiedenis van de streek. In het bestemmingsplan kunnen regels worden opgenomen om deze geschiedenis te behouden c.q. de waarden te beschermen.

Cultuurhistorie

In het bestemmingsplan Papentorenvest (het moederplan voor onderhavige uitwerking) is een een waarderingskaart beschermd stadsgezicht opgenomen. Op deze waarderingskaart is af te lezen dat in het plangebied alleen gebouwen voorkomen met een waardering 'orde 3'. Dit zijn bouwwerken van na 1950 zonder architectonische en/of stedenbouwkundige meerwaarde. Vanuit dit perspectief is er geen belemmering voor herontwikkeling van de locatie.

Archeologie

Het huidige Haarlem ligt zowel op de oudste strandwal, 56 eeuwen geleden ontstaan, als de op een na oudste strandwal van Nederland. Op deze strandwallen bouwden jagers en vissers in de nieuwe steentijd (vanaf 3600 v. Chr.) eenvoudige onderkomens. Vanaf de bronstijd (2000-800 v. Chr.) bouwden de mensen boerderijen en legden ze akkers aan. Vele eeuwen later, in de 8e eeuw n. Chr. ontstond op een strategische plek aan het Spaarne de nederzetting Harulahem. Harulahem, dat huis/huizen op een open plek in een op zandgrond gelegen bos betekent, is later Haarlem gaan heten. Haarlem ontwikkelde zich al snel tot een belangrijke stad in Holland en kreeg in 1245 stadsrechten. De resten van woningen, huisraad en andere sporen van vroegere bewoning zijn in de loop der eeuwen door natuurlijke processen en kunstmatige ophogingen verborgen geraakt in de bodem. Zo is de Haarlemse bodem een opeenstapeling geworden van diverse lagen van 56 eeuwen bewoningsgeschiedenis.

Beleid ten aanzien van archeologie

Rijksbeleid

De drie belangrijkste uitgangspunten van de wetgeving voor de archeologische monumentenzorg zijn:

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

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) beheert de Archeologische

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

Provinciaal beleid

Het archeologisch beleid van het provinciaal bestuur van Noord-Holland is vastgelegd in het Cultuurconvenant tussen het rijk en de provincie Noord-Holland, de Provinciale Cultuurnota en de Cultuurhistorische Regio-profielen. Het beleid is gebaseerd op wettelijke verplichtingen en autonoom cultuurhistorisch provinciaal beleid.

Beleid gemeente 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 gemeentelijk 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 zijn vastgelegd in een beleidsnota archeologie. De archeologische verwachtingen die voor het Haarlems grondgebied gelden zijn vertaald naar de Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH) en opgenomen in het Facet Bestemmingsplan archeologie.

De kaart geeft aan in welke gebieden bodemversturende activiteiten van een bepaalde omvang vergunningplichtig zijn. Dit wordt 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 archeologisch rapport, het zogenaamde regime.

De regimes gelden voor bodemroerende activiteiten die plaats zullen vinden in het kader van plannen waarvoor het vereist is om het volgende aan te vragen:

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

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

Plangebied Scheepmakerskwartier fase 2A

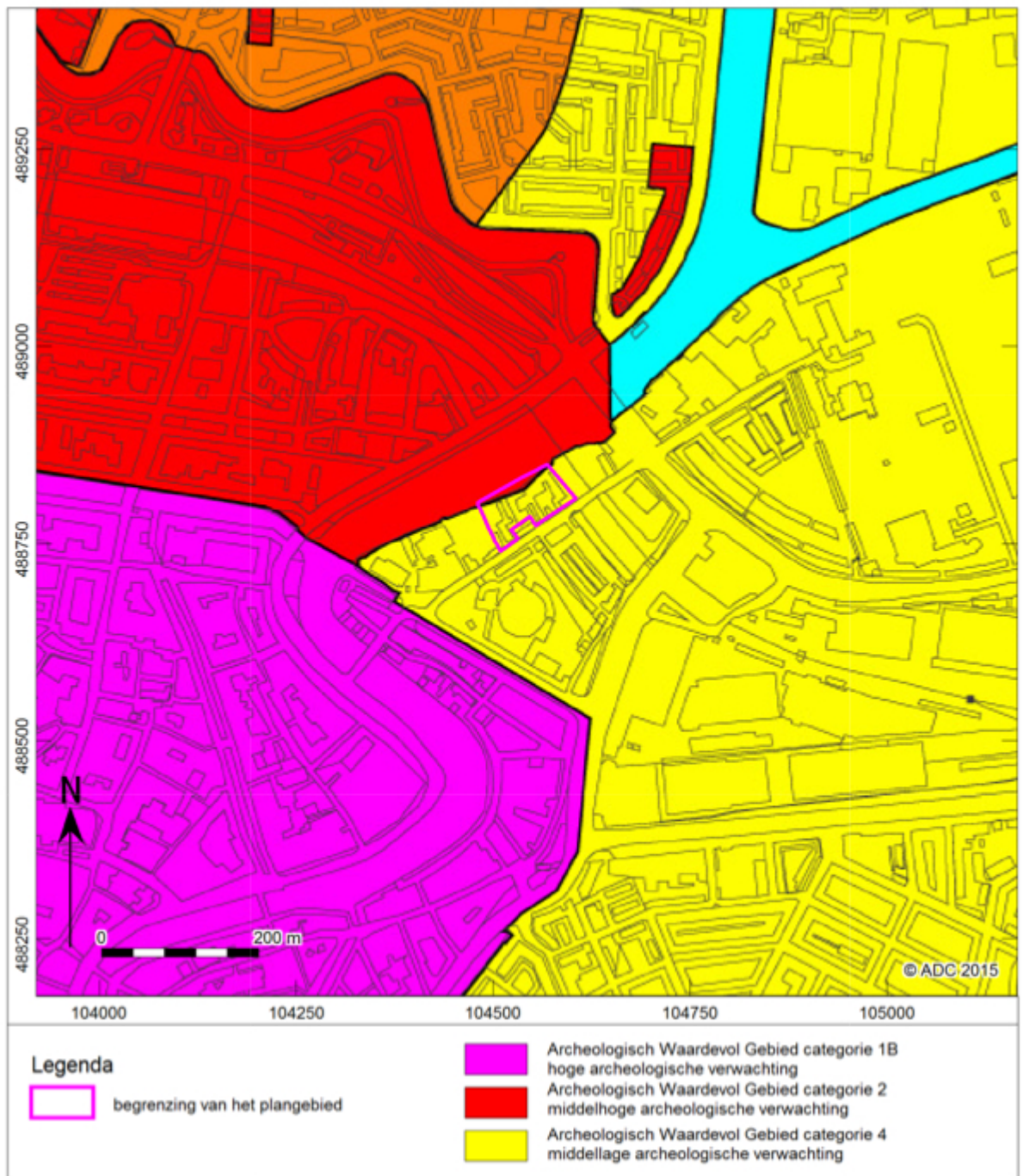
Een klein deel van het plangebied behoort volgens de Archeologische Beleidskaart Haarlem tot categorie 2. In de gebieden die tot deze categorie

behoren geldt een hoge archeologische verwachting. Categorie 2 is van toepassing op terreinen die van bijzonder archeologisch belang zijn voor de gemeente Haarlem en terreinen die staan aangegeven op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) van de RCE. Voor deze categorie geldt dat bij plannen waarbij bodemverstorende activiteiten plaatsvinden van 50 m² en groter en die dieper gaan dan 30 cm beneden maaiveld, een waardestellend archeologisch rapport dient te worden overlegd bij vergunningaanvraag.

Het plangebied behoort volgens de Archeologische Beleidskaart Haarlem voor het grootste deel tot categorie 4. Het betreft hier de oostelijk gelegen strandvlakte die grenst aan de Haarlemse strandwal. In de gebieden die tot deze categorie behoren geldt een middellage archeologische verwachting. De vondsten zijn, blijkens onderzoek in de nabij omgeving van het plangebied aanwezig in een relatief lagere dichtheid. Voor deze categorie geldt dat bij plannen waarbij bodemverstorende activiteiten plaatsvinden van 2.500 m² en groter en die dieper gaan dan 30 cm beneden maaiveld, een waardestellend archeologisch rapport dient te worden overlegd bij vergunningaanvraag.

Op basis van de in het bureauonderzoek geformuleerde archeologische verwachting (zie bijlage ADC Rapport 3952) en de juist relatief hoge dichtheid aan archeologische resten die bij de archeologische onderzoeken in het plangebied Scheepmakerskwartier fase 1 zijn aangetroffen, zal de categorie voor het gedeelte van het uitwerkingsplan dat op de Archeologische Beleidskaart Haarlem valt binnen categorie 4 worden aangepast naar categorie 3. Voor deze gebieden geldt een middelhoge archeologische verwachting. Voor deze categorie geldt dat bij plannen waarbij bodemverstorende activiteiten plaatsvinden van 500 m² en groter en die dieper gaan dan 30 cm beneden maaiveld, een waardestellend archeologisch rapport dient te worden overlegd bij vergunningaanvraag.

Hieronder is het plangebied weergegeven op de ABH:



Conclusies uitgevoerd archeologisch onderzoek

Voor het plangebied is in opdracht van de initiatiefnemer een bureauonderzoek uitgevoerd (Scheepmakerskwartier fase 2A en 2B Haarlem – een bureauonderzoek, ADC Rapport 3952, ADC ArcheoProjecten). Een bureauonderzoek vormt de eerste stap in de cyclus van archeologische monumentenzorg (amz) in het vaststellen van de archeologische waarde van het gebied. Bij het onderzoek zijn de beperkt beschikbare gegevens van het plangebied zelf betrokken, alsmede van de omgeving (straal van 200 m).

Op grond van onder andere historische bronnen en de resultaten van de archeologische onderzoeken die in het plangebied Scheepmakerskwartier fase

1 zijn uitgevoerd, is het vrijwel zeker dat in het plangebied (fase 2A) onder een pakket stadsophoging hoofdzakelijk aan scheepswerven gerelateerde sporen (zoals een insteekhaven, kadeconstructies, scheepshellingen, bebouwing, beschoeiingen e.d.) en vondsten aangetroffen kunnen worden. Daarnaast worden ook andere sporen zoals (ton)putten, grondsporen, sloten/greppels en kleiwinningskuilen verwacht. De meeste sporen en vondsten zullen naar verwachting uit de Nieuwe Tijd, tussen de 17e en de 19e eeuw dateren. Het sporenniveau zal zich op circa 160 cm onder maaiveld bevinden, buiten het bereik van recente verstoringen, die naar verwachting niet dieper dan 100 cm onder maaiveld zullen reiken. Op de bodem van het Spaarne, net binnen de begrenzing van het plangebied, kan allerlei vondstmateriaal uit met name de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd worden aangetroffen zoals o.a. scheepsresten en resten van aan scheepvaart gerelateerde activiteiten.

Op basis van deze gespecificeerde archeologische verwachting, wordt geadviseerd de volgende stap in de amz-cyclus (verkennend booronderzoek) over te slaan en een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een waarderend proefsleuvenonderzoek uit te voeren.

Het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem kan instemmen met het voorgestelde vervolgonderzoek. Tevens zal op basis van de archeologische verwachting de categorie voor het gedeelte van het uitwerkingsplan dat op de Archeologische Beleidskaart Haarlem valt binnen categorie 4 worden aangepast naar categorie 3.

Vervolgstappen

Voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek dient een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld door een archeologisch bedrijf. Dit PvE moet ten minste drie weken voorafgaand aan de start van het proefsleuvenonderzoek aan het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem ter beoordeling worden voorgelegd. Het proefsleuvenonderzoek kan pas starten nadat het PvE door het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem is geaccordeerd.

Op basis van het proefsleuvenonderzoek moet getracht worden antwoord te geven op de volgende vraag: zijn er archeologisch waardevolle resten in het plangebied aanwezig of niet? Het rapport met daarin de resultaten van het proefsleuvenonderzoek moet dus een waardestelling van de archeologische resten bevatten.

Op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek zal door het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem een selectiebesluit genomen moeten worden met betrekking tot de omgang met archeologische waarden in het plangebied. Dit kan zijn: geen vervolgonderzoek noodzakelijk, een archeologische opgraving voorafgaand aan de civieltechnische werkzaamheden of het laten verrichten van de bodemversturende werkzaamheden onder archeologische begeleiding of een combinatie van de genoemde opties. Maar het kan bijvoorbeeld ook planaanpassing (behoud van de archeologische resten in de bodem [in situ]) betekenen.

Als het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek vanwege de aanwezigheid van bebouwing en oppervlakteverharding niet mogelijk is, dan dient deze plaats te vinden als deze zijn gesloopt/verwijderd. Ten aanzien van de sloop en verwijdering van de oppervlakteverharding dient dan afstemming met het team

Archeologie van de gemeente Haarlem plaats te vinden.

4.11 Vliegverkeer

Met ingang van 1 februari 2003 is het zogenoemde Luchthavenindelingbesluit (LIB) van kracht. In het LIB, onderdeel van de gewijzigde Wet Luchtvaart (ofwel de 'Schipholwet'), is rond de luchthaven Schiphol een beperkingengebied aangewezen. Hierbinnen gelden regels omtrent beperking van bestemming en gebruik van grond in verband met het externe veiligheidsrisico en de geluidbelasting vanwege het luchthavenverkeer. Daarnaast worden regels gesteld omtrent beperkingen van de maximale hoogte van objecten, en van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik. De hoogtebeperkingen zijn opgelegd om ervoor te zorgen dat vliegtuigen op een veilige manier van en naar de luchthaven Schiphol kunnen vliegen. De beperkingen voor de vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik zijn opgelegd om te voorkomen dat zich in de nabijheid van de luchthaven concentraties vogels bevinden, 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;
- natuurreservaten en vogelreservaten;
- moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare.

Voor het gehele bestemmingsplangebied gelden hoogtebeperkingen, van zuid naar noord oplopend van 70 tot 100 meter (zie bijlage 3 van de toelichting). Daarbij moet bedacht worden dat de hoogtematen gerelateerd worden aan de referentiehoogte van de luchthaven: -4.00 N.A.P. Dat betekent dat een hoogtemaat van 70 meter, een hoogtebeperking oplevert van +66.00 N.A.P. Daarnaast gelden, eveneens voor het gehele plangebied, beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik. In paragraaf 3.1 is aangegeven op welke manier het bestemmingsplan in overeenstemming is gebracht met het Luchthavenindelingbesluit.

4.12 Molen de Adriaan

Aan de zuidwestzijde van het Scheepmakerskwartier staat molen De Adriaan. Deze is teruggebouwd naar oorspronkelijk model. De vereniging De Hollandsche Molen onderzocht in het kader van het uitwerkingsplan voor fase 1 de invloedssfeer van de molen. In de conclusie van deze metingen werd de invloedssfeer als 'bedenkkelijk' gekenschetst. In de praktijk ondervindt een stadsmolen altijd hinder van omringende bebouwing. In de situatie van De Adriaan wordt de hinder beperkt door de gunstige ligging aan een binnenbocht van het Spaarne. Het voorliggende uitwerkingsplan voor fase 2A voegt geen bebouwing toe die de invloedssfeer van de molen benadeelt ten opzichte van de reeds gerealiseerde bebouwing van fase 1.

4.13 Duurzaamheid en energie

In dit plan komt duurzaamheid op verschillende manieren tot uitdrukking. Ten eerste in de vorm van duurzame stedelijke ontwikkeling. Het in zichzelf gekeerde bedrijfengebied wordt omgevormd tot een eigentijds woongebied dat zich naar buiten richt. Er wordt aangesloten bij de beeldkwaliteit, schaal en korrel van fase 1 van het Scheepmakerskwartier. De ligging aan het Spaarne wordt benadrukt door de oriëntatie van de woningen en de toevoeging van passantensteigers voor de waterrecreatie aan een vernieuwde kade.

Ten tweede wordt de bodem van het vervuilde bedrijfengebied gesaneerd om een schoon, heel en veilig nieuw woongebied te kunnen maken. Dit komt de bodemkwaliteit en de kwaliteit van het grondwater ten goede.

Verder wordt de belevingswaarde van dit deel van de Spaarneoever vergroot door het openbaar maken van de kade voor fietsers en voetgangers. Dat is een extra impuls.

Als vierde punt kan worden genoemd dat het project op het gebied van energie zal voldoen aan de meeste recente EPC-eis uit het Bouwbesluit. In het vervolg van de planontwikkeling zal worden onderzocht in hoeverre maatregelen door toekomstige bewoners kunnen worden benut om de energieprestatie van de woning verder te verbeteren.

4.14 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschreden wordt.

Onderzoek en conclusie

Over het baanvak nabij het plangebied vindt sinds 2009 geen vervoer van ammoniak meer plaats. Vervoer van gevaarlijke stoffen is slechts incidenteel mogelijk. Een incidentele tankwagon met ammoniak kan wel voorkomen – in dat geval ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van een ongeval met een dergelijke tankwagon. De locatie ligt niet binnen het invloedsgebied van een incident met een tankwagon met LPG. Een aandachtspunt is de bereikbaarheid van de spoorlijn door hulpdiensten in het onwaarschijnlijke geval van een grootschalig incident.

Voorts zijn geen opslagpunten gevaarlijke stoffen, vuurwerk of overig in de nabijheid van het plangebied.

Hoofdstuk 5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader 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 nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkingsmogelijkheden van de regels, 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.

Het juridisch 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 omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Als opzet voor de planologische regeling van het gebied, is gekozen voor een verbeelding met flexibele bestemmings- en bouwregels, waarin het door de gemeente vastgestelde beleid wordt omschreven

5.2 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 2012 is het wettelijk verplicht een gewenste ontwikkeling langs de Ladder van duurzame verstedelijking te leggen. Aangetoond moet worden dat sprake is van een 'actuele regionale behoefte' (trede 1), vervolgens of aan die behoefte binnen 'bestaand stedelijk gebied' kan worden voldaan (trede 2) en zo nee, of de beoogde bouwlocatie dan 'multimodaal' kan worden ontsloten (trede 3).

Trede 1 – vraag in de regio (nut en noodzaak)

Trede 1 vraagt om de ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen regionaal te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Eventuele andere ontwikkelingen in de regio, zoals geplande woningbouwlocaties, binnenstedelijke herstructurering of leegstand dienen te worden meegenomen in de bepaling van de vraag naar nieuwe verstedelijkingsruimte.

Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een

voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Is dat het geval, dan is trede 2 aan de orde.

Toetsing trede 1

Per 31 maart 2015 heeft Haarlem 157.058 inwoners en is daarmee de 13e stad van Nederland. Haarlem bevindt zich in de top van de landelijke woonaantrekkelijkheidsindex.

De relaties met de regio zijn duidelijk, getuige de afspraken over de regionale woningbouwopgave in het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) Zuid-Kennemerland/ IJmond. Haarlem, als centrumstad van de subregio, levert haar bijdrage aan een sterkere concurrentiepositie van de Metropoolregio Amsterdam. Mede daarmee kan deze regio tot de top vijf van Europese metropoolregio's blijven behoren.

In het RAP Zuid-Kennemerland/ IJmond zijn inspanningen opgenomen omtrent woningproductie. Het RAP vermeldt de geschatte behoefte aan woningen, aanvullend op de reeds bestaande voorraad. In Haarlem betreft dit totaal:

- ca. 6.000 woningen tot en met 2020, waarvan
- ca. 2.900 woningen t/m 20151 worden benoemd als inspanning en zijn grotendeels bestaande plannen. Haarlem houdt met dit aantal rekening met een verwachte planuitval van 50%. Om flexibiliteit te behouden, wordt daarnaast (regionaal) een bandbreedte van 20% aangehouden.

Haarlem maakt deel uit van de Metropoolregio Amsterdam. Vanuit de Metropool zal ook op Haarlem een beroep worden gedaan om de (verwachte) groei op te vangen. Het betreft hier voor een aanzienlijk deel verhuisgeneigden die een volgende stap op de woonladder willen maken groeit. Voorts kent de metropoolregio een probleem met doorstroming. Kwaliteit van de particuliere voorraad (diversiteit, aansluiten bij behoefte) is de sleutel tot oplossing van deze problemen. Tot slot is realisatie van nieuwbouw langs het Spaarne als aparte beleidsdoelstelling genoemd in de Woonvisie.

Conclusie: het plan voorziet in een actuele regionale behoefte.

Trede 2 – beschikbare ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied (locatiekeuze)

Bij trede 2 wordt beoordeeld of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan het gebied, door herstructurering van bestaande terreinen en/of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

Toetsing trede 2

Het plan dat met dit uitwerkingsplan wordt mogelijk gemaakt, betreft de transformatie van een laagwaardig en versleten bedrijvengebied naar een kwalitatief hoogwaardig stedelijk woongebied. De locatie ligt in bestaand

stedelijk gebied nabij het oude centrum. In alle relevante beleidsdocumenten (Structuurvisie Haarlem 2020, Masterplan Spoorzone, Masterplan Scheepmakerskwartier) wordt de 'Spaarnesprong', waartoe het plangebied behoort, als herstructureringsgebied gekenschetst, met als doel het nader te betrekken bij het centrum.

Conclusie: de beoogde ontwikkeling kan – door transformatie van buiten gebruik geraakt bedrijventerrein – plaatsvinden in bestaand stedelijk gebied.

Trede 3 – multimodale ontsluiting

Als herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, is trede 3 aan de orde. Hier gaat het om stedelijke uitleg (uitbreiding) en wel op een zodanige locatie dat het uitbreidingsgebied (in potentie) multimodaal (op meerdere plaatsen met meerdere vervoerswijzen) is of kan worden ontsloten.

Toetsing trede 3

Niet van toepassing, omdat de behoefte aan deze ontwikkeling binnenstedelijk kan worden opgevangen.

5.3 juridische planopzet

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

Er is één landelijke voorziening waar alle ruimtelijke plannen voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn: www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiertoe dienen alle bestemmingsplannen te voldoen aan landelijk vastgestelde standaarden. In de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP 2012) zijn de hoofdgroepen van bestemmingen bepaald, zoals Wonen, Bedrijven e.d. Ook geeft de SVBP bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels.

De regels van het bestemmingsplan vallen conform de SVBP 2012 in 4 hoofdstukken uiteen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

5.4 Inleidende bepalingen

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, 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 betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten gemeten moeten worden. Een aantal bepalingen zijn op grond van de SVBP 2012 dwingend voorgeschreven.

5.5 Bestemmingsbepalingen

Tuin - 1 (artikel 3 van de regels)

De in het gebied niet voor gebouwen bedoelde gronden behorende bij de bestemming 'Wonen' wordt bestemd als 'Tuin - 1'. Binnen deze bestemming zijn enkel tuinen en verhardingen toegestaan. Onder voorwaarden kunnen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden toegestaan zoals erfafscheidingen en vlaggenmasten. Een vergunningsplichtige aan- of uitbouw of een bijgebouw zoals een berging, kan niet binnen deze bestemming worden gebouwd. Deze bestemming komt vaak voor aan de voorzijde van woningen. Bebouwing aan de voorzijde van woningen geeft een rommelig beeld en kan met name bij hoekwoningen het uitzicht voor automobilisten verminderen waardoor gevaarlijke situaties kunnen ontstaan. Bebouwing is daarom niet wenselijk.

Bestemming tuin 2 (artikel 4 van de regels)

- * de in het plangebied bij woningen en gemengde doeleinden behorende gronden waar wel gebouwen zijn toegestaan, worden bestemd als "Tuin-2". op de als "tuin-2" bestemde gronden mogen onder voorwaarden aan- en bijgebouwen worden gebouwd. Tevens zijn onder voorwaarden op aanbouwen dakterrassen toegestaan en mag er worden geparkeerd ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'.

Bestemming verkeer (artikel 5 van de regels)

- de in het plangebied voorkomende wegen, met bijbehorende bermen, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden en speelplaatsen zijn ondergebracht in een verzamelbestemming Verkeersdoeleinden; binnen deze bestemming behoort (een beperkte) herinrichting tot de mogelijkheden;
- de grotere groengebieden van structurele aard zijn specifiek bestemd als Groenvoorzieningen; de overige kleinere groene gebieden, zoals de bermen langs wegen, zijn betrokken binnen de verkeersbestemming;
- voor eventuele toekomstige uitbreidingsbehoeften van speelfaciliteiten of -terreinen binnen het plangebied, wordt ruimte geboden binnen de gronden die bestemd zijn als verkeersdoeleinden;
- binnen verkeer is de bouw van gebouwen ten behoeve van de bestemming verkeer toegestaan, w.o. nutsgebouwtjes,abri's,(ondergrondse) afval- en recyclebakken en reclameborden en andere bouwwerken. De oppervlakte van gebouwen mag per gebouw niet meer bedragen dan 10 m² en de hoogte niet meer dan 3 meter.
- de in het plangebied voorkomende waterwegen en waterpartijen zijn ondergebracht in de bestemming Water.

Bestemming water (artikel 6 van de regels)

- * het oppervlaktewater is voornamelijk opgenomen in de bestemming Water. Binnen deze bestemming is behalve voor alle met de functie verbonden infrastructuur, ruimte voor (passanten)ligplaatsen aan de Kelderwindkade. In verband met het gegeven dat de zich daar geprojecteerde (aanlag)steiger groter is dan standaard binnen de bestemming water is toegestaan, is hiervoor de aanduiding steiger opgenomen.

Bestemming wonen (artikel 7 van de regels)

- voor zover ruimtelijk mogelijk zijn (beperkte) uitbreidingen van de woningen toegestaan ;
- onder voorwaarden (maximaal 35% van het bruto vloeroppervlak van een woning tot een maximum van 50 m²) zijn beroepsmatige activiteiten aan huis toegestaan.
- verder zijn op de begane grond en de daaronder gelegen verdiepingen nog bijbehorende voorzieningen mogelijk zoals garages en bergingen.

Dubbelbestemming Waarde- Archeologie (artikel 8 van de regels)

De aanwezige archeologische verwachtingswaarden worden beschermd door middel van de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie'. De voor 'Waarde-archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Het uitwerkingsplan houdt rekening met de Archeologische Beleidskaart Haarlem en het uitgevoerde archeologisch bureauonderzoek door de te verwachten archeologische waarden te beschermen middels verschillende categorieën. De categorie voor het gedeelte van het uitwerkingsplan dat op de

Archeologische Beleidskaart Haarlem valt binnen categorie 4 wordt aangepast naar categorie 3.

Dit plangebied heeft 2 categorieën met bijbehorende regimes

Categorie 2

In de gebieden die tot deze categorie behoren geldt een hoge archeologische verwachting. Voor deze categorie geldt dat bij plannen waarbij bodemverstoring activiteiten plaatsvinden van 50 m² en groter en die dieper gaan dan 30 cm beneden maaiveld, een waardestellend archeologisch rapport dient te worden overlegd bij de aanvraag van een omgevingsvergunning.

Categorie 3

In de gebieden die tot deze categorie behoren geldt een middelhoge archeologische verwachting. Voor deze categorie geldt dat bij plannen waarbij bodemverstoring activiteiten plaatsvinden van 500 m² en groter en die dieper gaan dan 30 cm beneden maaiveld, een waardestellend archeologisch rapport dient te worden overlegd bij de aanvraag van een omgevingsvergunning.

Dubbelbestemming Waarde- *Beschermd Stadsgezicht* (artikel 9 van de regels)

De aanwezige cultuurhistorische waarden worden opgenomen door middel van de dubbelbestemming 'Waarde- beschermd stadsgezicht'. De bouwregels zijn onder deze bestemming gebracht omdat het plangebied zich geheel binnen het beschermd stadsgezicht bevindt. De voor 'Waarde-beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van cultuurhistorische waarden. Binnen deze bestemming zijn twee aanduidingen opgenomen:

- * maximum aantal bouwlagen. Ter plaatse van deze aanduiding mogen tot aan de goothoogte niet meer bouwlagen worden gerealiseerd dan aangeduid, een eventuele kapverdieping telt niet mee bij het bepalen van dit aantal.
- * onderdoorgang. Ter plaatse van deze aanduiding wordt de toegang tot de parkeerdekken geregeld. De breedte is bepaald op maximaal twee maal vier meter met een penant daartussen.

In het uitwerkingsplan komt vrijwel alleen nieuwbouw voor, op een aantal panden aan de Harmenjansweg na.

5.6 Algemene bepalingen

Anti-dubbeltelregel (artikel 10 van de regels)

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 met name 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 reeds 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.

Algemene gebruiksregels (artikel 11 van de regels)

De leden 11.1 en 11.2 leggen een koppeling tussen de regels van het bestemmingsplan en de Beleidsregels parkeernormen van de gemeente Haarlem. De parkeernormen liggen niet vast in het bestemmingsplan maar in de gemeentelijke beleidsregels. Het voordeel daarvan is dat het bestemmingsplan niet gewijzigd hoeft te worden wanneer er behoefte is aan het wijzigen van de parkeernormen. Het wijzigen van de Beleidsregels parkeernormen volstaat daarvoor. In de gemeentelijke beleidsregels is aangegeven wanneer er sprake is van voldoende ruimte voor het parkeren van auto's en het laden of lossen van goederen. Ook de mogelijkheden om af te wijken van de geldende parkeernormen staan omschreven in het parkeerbeleid. Indien er een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend waardoor de parkeerbehoefte wijzigt, zal getoetst worden aan de Beleidsregels parkeernormen zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

Algemene afwijkingsregels (artikel 12 van de regels)

Het bestemmingsplan als bindende verordening is opgebouwd uit objectief vastgelegde ruimtelijke begrenzings. Tot op de letter en de millimeter zijn de mogelijkheden en onmogelijkheden voor het bouwen en het gebruik vastgelegd. Die ruimtelijke begrenzing is een afgeleide van kadastrale gegevens en de lijnen van de grootschalige basiskaart. Die gegevens in combinatie met planontwikkelingen, kunnen in de praktijk maatafwijkingen opleveren. Ook kan, gelet op voortschrijdende ontwikkelingen toch behoefte zijn een aan grotere hoogte van bouwwerken ten behoeve van algemeen nut. Starheid van bestemmingsregels mag niet de oorzaak zijn van gekunstelde oplossingen, waarmee de kwalitatieve doelstelling van het bestemmingsplan niet gediend is. Binnen een kader van bescherming van belangen, is door middel van dit artikel enigermate van flexibiliteit mogelijk.

Overgangsbepalingen (artikel 13 van de regels)

Overgangsbepalingen zijn van toepassing op situaties (gebruik) die op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan van het nieuwe plan afwijken, dan wel op basis van een geldige bouwvergunning nog gebouwd mogen worden (bouwwerken). Met deze overgangsregels wordt duidelijk dat die afwijking toegestaan is, maar wel begrensd is tot de bestaande afwijking. Dus de bestaande afwijking qua gebruik mag niet vergroot worden en het bouwwerk mag alleen maar goed onderhouden worden en niet volledig worden herbouwd. 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. Hoewel Haarlem een actief handhavingsbeleid kent, is het onmogelijk om alle eventuele strijdigheden tijdig te ontdekken. Om die strijdigheden uit te sluiten van het legaliserende effect van de overgangsbepalingen, wordt deze categorie nadrukkelijk uitgesloten van overgangsrecht. Ten behoeve van de bestuurlijke zorgvuldigheid en om in te kunnen spelen op praktische situaties, kennen de overgangsbepalingen ook een vrijstellingmogelijkheid.

Slotbepaling (artikel 14 van de regels)

Dit artikel geeft aan op welke wijze dit bestemmingsplan kan worden aangehaald.

5.7 Hoofdopzet verbeelding

De verbeelding is gebaseerd op de conceptplankaart zoals die is weergegeven in het masterplan "Scheepmakerskwartier". Aangezien in het plangebied alleen nieuwbouw voorkomt is ervoor gekozen niet een separate waarderingskaart op te stellen, zeker gezien voor het bestemmingsplangebied "Papentorenvest" al een waarderingskaart is opgesteld.

5.8 Handhaving

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

Eens in de vier jaar stelt de gemeente Haarlem een integraal handhavingsbeleid vast waarin de projecten staan aangegeven die worden

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

Ook voor dit plangebied zal de handhaving van de kaders van het bestemmingsplan tevens 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. Aldus draagt het college zorg voor de handhaving van de bestemmingsplanregels.

Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID EN OVERLEG

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De ontwikkeling en invulling van dit uitwerkingsplan vindt - uiteraard binnen de randvoorwaarden die de gemeente in dit plan stelt - plaats voor risico van de marktpartij. Op die manier is de economische uitvoerbaarheid van dit plan gewaarborgd. Hiertoe is inmiddels een realisatieovereenkomst gesloten die tevens dient al een anterieure overeenkomst in de zin van de Wro.

6.2 Uitkomsten overleg

Overeenkomstig artikel 3.9 onder a. Wro wordt de kennisgeving betreft de ter inzage legging van het ontwerp-uitwerkingsplan toegezonden aan:

- Hoogheemraadschap Rijnland
- Wijkraad Scheepmakerskwartier

6.3 Rapportering ingekomen zienswijzen

De schriftelijk en via de website ingekomen zienswijzen zijn samen met de reactie van het gemeentebestuur samengevat, welke samenvatting als bijlage aan het vaststellingsbesluit is verbonden.

