

Tjaden



ontwerpbestemmingsplan d.d. juni 2019

Inhoudsopgave

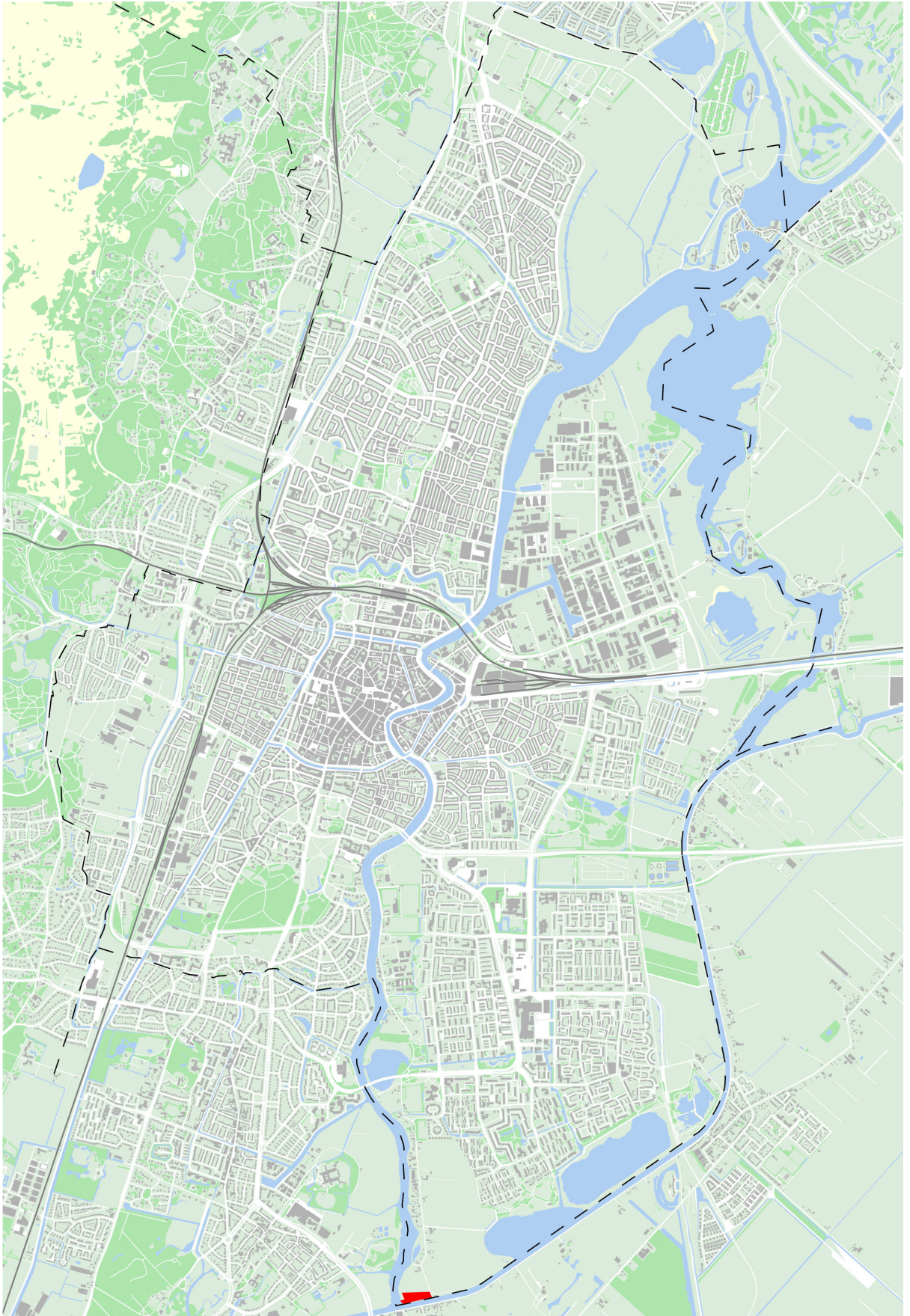
Toelichting	5
Hoofdstuk 1 INLEIDING	7
1.1 Bestemmingsplan	8
1.2 Begrenzing van het plangebied	8
1.3 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan	9
1.4 Doel van het bestemmingsplan	9
1.5 Geldende planologische regelingen	9
1.6 Bestemmingsplanprocedure	10
1.7 Leeswijzer plantoelichting	10
Hoofdstuk 2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	13
2.1 Korte historische schets	13
2.2 Bestaande ruimtelijke structuur	15
2.3 Bestaande functionele structuur	17
2.4 Toekomstige ruimtelijke en functionele structuur	17
Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER	21
3.1 Rijksbeleid	21
3.2 Provinciaal beleid	23
3.3 Beleid van het hoogheemraadschap	27
3.4 Gemeentelijk beleid	28
Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	41
4.1 Bedrijven en milieuzonering	41
4.2 Bodemparagraaf	44
4.3 Externe veiligheid	46
4.4 Geluid	47
4.5 Geur	48
4.6 Luchtkwaliteit	49
4.7 MER-beoordeling	50
4.8 Archeologie	52
4.9 Cultuurhistorie	54
4.10 Duurzaamheid en energie	59
4.11 Groenparagraaf	59
4.12 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen	60
4.13 Natuurwaarden	60
4.14 Parkeren	63
4.15 Vliegverkeer	63
4.16 Waterparagraaf	65
4.17 Ladder voor duurzame verstedelijking	67
Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED	71
5.1 Ruimtelijke aspecten ontwikkeling	71
5.2 Functionele aspecten ontwikkeling	71
Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN	73
6.1 Inleiding	73
6.2 Juridische planopzet	73
6.3 Hoofdpzet verbeelding	80
Hoofdstuk 7 UITVOERBAARHEID	85

bestemmingsplan "Tjaden" (concept)

7.1	Economische uitvoerbaarheid	85
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	85
7.3	Handhaving	90

Toelichting

Hoofdstuk 1 INLEIDING



Afbeelding 1: Ligging van het bestemmingsplangebied (helemaal onderaan de afbeelding)

Bron: Gemeente Haarlem

1.1 Bestemmingsplan

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

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Tjaden ligt aan het Spaarne en de Ringvaart van de Haarlemmermeer aan de zuidrand van Haarlem. De oppervlakte van het plangebied beslaat 1,55 ha. Het plangebied omvat het voormalige bedrijventerrein van Tjaden en wordt aan de westzijde begrensd door het Spaarne en aan de noordzijde door het agrarisch veenweidegebied van Schalkwijk. Langs de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Zuid-Schalkwijkerweg en aan de zuidzijde door de Ringvaart van Haarlemmermeer (zie afbeeldingen 1 en 2).



Afbeelding 2: Plangebied Zuid-Schalkwijkerweg 58

Bron: Gemeente Haarlem

1.3 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

Voor het plangebied Tjaden zijn enkele redenen om een nieuw bestemmingsplan te maken:

- planologisch biedt het bestemmingsplan Zuid Schalkwijkerweg via een uitwerkingsbepaling (artikel 30 Uitwerkingsgebied) ruimte voor transformatie van het voormalige bedrijventerrein naar onder andere wonen;
- GS hebben bij besluit van 21 september 2010 gedeeltelijk goedkeuring onthouden aan artikel 30 2^e en 3^e lid van de voorschriften;
- er is inmiddels een plan in voorbereiding voor de realisatie van 32 nieuwe woningen. Onderdeel van deze herontwikkelingsplannen is het saneren van de aanwezige bodemverontreiniging die op het terrein aanwezig is.

Vanwege het feit dat GS gedeeltelijk goedkeuring hebben onthouden aan de uitwerkingsbepalingen en er geen uitwerkingsplan is vastgesteld, is gekozen voor een partiële herziening van het bestemmingsplan om de beoogde herontwikkeling planologisch te verankeren.

1.4 Doel van het bestemmingsplan

Het doel van het nieuwe bestemmingsplan Tjaden is het opstellen van een actueel juridisch kader waarbinnen de beoogde herontwikkeling kan plaatsvinden. Het bestemmingsplan geeft aan waar de ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, zowel wat betreft gebruik als wat betreft bebouwingsmogelijkheden. Het bestemmingsplan maakt inzichtelijk waar welke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden en waar wel en waar niet kan worden gebouwd. Het resultaat van de wijze van bestemming is dat duidelijk is aangegeven wat wel en niet kan in het plangebied.

1.5 Geldende planologische regelingen

Binnen het plangebied Tjaden gelden de volgende bestemmingsplannen:

nr.	Naam van het plan	Vastgesteld	Onherroepelijk
NL.IMRO.0392.BP0120 001-va01	Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018	17-05-2018	5 juli 2018
NL.IMRO.03920000900 bp001-va01	Bestemmingsplan Schalkwijkerweg	28-01-2010	15-02-2012
00801	Facetbestemmingsplan Archeologie	02-07-2009	21-08-2009

Tabel 1: Geldende bestemmingsplannen op moment van opstellen bestemmingsplan.

Bij het van kracht worden van het bestemmingsplan Tjaden zullen de in tabel 1 genoemde plannen, voor het deel dat ligt binnen het plangebied, hun rechtskracht verliezen. Er zijn geen verleende vrijstellingen of ontheffingen die in

het bestemmingsplan opgenomen moeten worden.

1.6 Bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan Tjaden doorloopt de wettelijke procedure. Het concept ontwerpbestemmingsplan wordt op basis van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan de verschillende (semi)overheden en belangenorganisaties.

Ook is in het kader van participatie overleg gevoerd over de planvorming met de betrokken wijkraad / klankbordgroep in het plangebied. De gemaakte opmerkingen van de wijkraad/participatiegroep en de reacties op basis van het wettelijke vooroverleg, kunnen leiden tot aanpassing van het concept ontwerpbestemmingsplan Tjaden.

Vervolgens geeft het College van Burgemeester en Wethouders na bespreking in de commissie Ontwikkeling het ontwerpbestemmingsplan vrij voor tervisielegging volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Na publicatie wordt het ontwerp gedurende zes weken ter inzage gelegd. In die tijd kunnen door eenieder zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad.

Na verwerking van de zienswijzen en mogelijke ambtelijke aanpassingen besluit de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. Bij de vaststelling wordt rekening gehouden met de ingebrachte zienswijzen en eventuele (ambtelijke) wijzigingen die in het plan zijn verwerkt.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt opnieuw zes weken ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn). Belanghebbenden die een zienswijze bij de gemeenteraad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft aangebracht.

1.7 Leeswijzer plantoelichting

Dit hoofdstuk van de toelichting is de inleiding van het bestemmingsplan. Vervolgens gaat hoofdstuk 2 in op de bestaande ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied. De ontstaansgeschiedenis van het gebied verklaart namelijk de huidige verschijningsvorm voor een belangrijk deel. Hoofdstuk 3 behandelt het voor het plangebied relevante beleid. Hoofdstuk 4 bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten en de resultaten van de verschillende onderzoeken. Het gaat hierbij om alle zaken die kunnen leiden tot ruimtelijke beperkingen.

Het uitvoeren van onderzoeken en het maken van analyses van het plangebied is nodig op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Hoofdstuk 5 beschrijft de visie op het plangebied en gaat in op ontwikkelingen die nu of mogelijk in de toekomst in het plangebied spelen. Hoofdstuk 6 gaat in op de juridische aspecten en licht de planregels, verbeelding en de regeling voor bebouwing toe. Het laatste hoofdstuk beschrijft de financieel-economische uitvoerbaarheid en licht de uitkomsten van het gevoerde vooroverleg toe. Bij de toelichting hoort ook een aantal bijlagen. Daarmee sluit de toelichting af.

Hoofdstuk 2 **BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE**

2.1 **Korte historische schets**

Haarlem ligt op 5600 jaar geleden ontstane strandwallen. Op deze strandwallen ontstond vele eeuwen later de nederzetting Harulahem, later verbasterd tot Haarlem. Harulahem doet zijn naam eer aan, want het betekent: huizen op een open plek in een bos op zandgrond. Zand, wind en water vormen de basis van Haarlem's ondergrond.

In de 11e en 12e eeuw groeide de nederzetting Haarlem snel. De ligging aan de belangrijkste noord-zuid verbindingen van die tijd droeg daar aan bij: de waterweg het Spaarne en de midden op de strandwal gelegen landweg. In 1245 kreeg Haarlem stadsrechten en ontwikkelde zich tot een belangrijke stad.

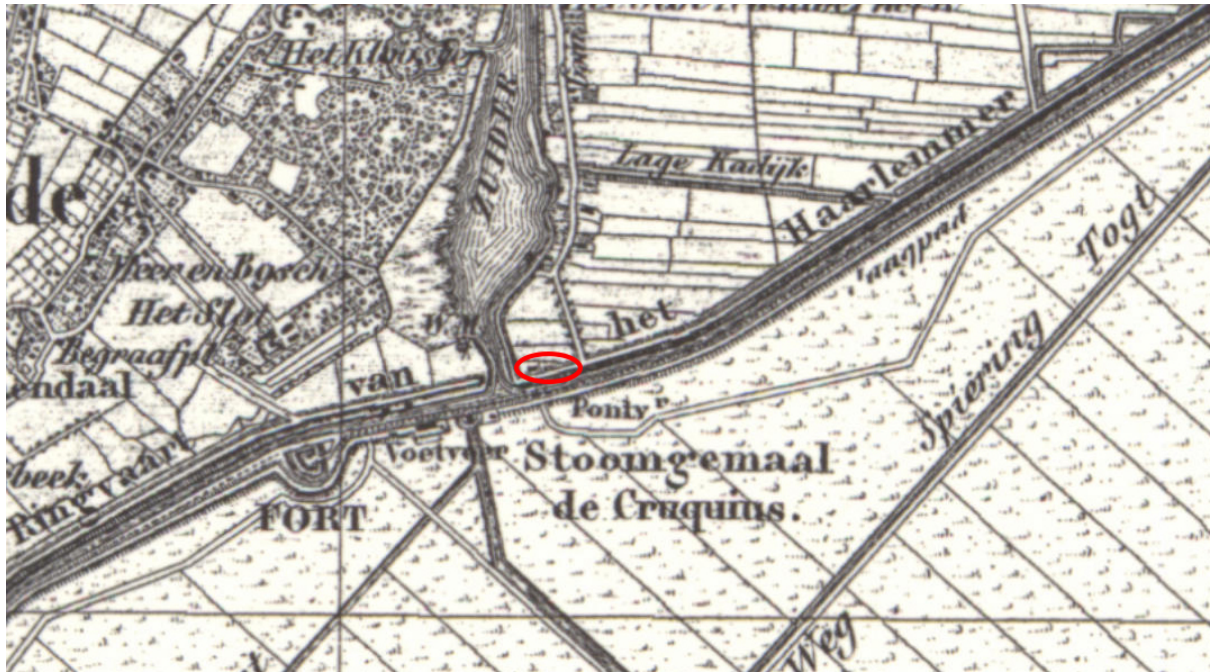
In de 16e eeuw liep een weg langs de zuidoostoever van het Spaarne, een Heerewegh buyten de Schalcwyckerpoort (Schalcwyckerwegh genoemd). Langs deze weg werden oorspronkelijk alleen boerderijen gebouwd. Het plangebied, nu Zuid Schalkwijkerweg 58, was in deze tijd vermoedelijk nog een eilandje in de monding van de Spaarne dicht gelegen aan de noordoever van het Haarlemmermeer. Pas na de veenontginning en de aanleg van de Ringdijk om het Haarlemmermeer is het plangebied onderdeel geworden van de polder.

Zo rond 1600 bevond zich op de zuidoostoever van het Spaarne een bekende herberg 'De Scholenaer'. In de 17e eeuw werden op de oostoever, net als op de westoever, enkele grote boerenhofsteden (vroeg buitenplaatsen) aangelegd.

Ten gevolge van de ontwikkeling van de stad Haarlem zijn tussen de boerderijen langs de Schalkwijkerweg woningen gebouwd en bedrijfjes ontstaan. Aan het einde van de 19e eeuw kwam de -thans Noord Schalkwijkerweg geheten- weg langs de oostoever van het Spaarne in ontwikkeling met de opkomende industrialisatie (glasfabriek en watermeterfabriek) (zie afbeelding 3 en 4). Nadat Schalkwijk deel uit ging maken van Haarlem in 1963 is de Schalkwijkerweg gesplitst in de Noord en Zuid Schalkwijkerweg.

Oorspronkelijk was het plangebied in eigendom van de Staat der Nederlanden. Tot 1918 had het terrein een agrarische functie. In 1917 werd de oudste bebouwing gerealiseerd door de firma J. Kodde & Zn. Zij bouwde de vetsmelterij. Dit vet werd ingezet om het nabijgelegen Cruquius-gemaal te smeren.

Op 9 mei 1940 kocht H.J. Tjaden & Zonen het terrein. Vanaf 1946 waren op het terrein aan de Zuid Schalkwijkerweg diverse bedrijven gevestigd: Tjaden Grondmechanica BV, Tjaden Milieu Adviesbureau BV, Tjaden Geohydrologie BV en Grondboringen Tjaden Haarlem BV. Tot 1984 werkten er meer dan 100 werknemers op het terrein; na 1984 nam dit af tot ongeveer 70. Sinds 1 januari 2006 zijn de bedrijfsactiviteiten van de firma Tjaden op de Zuid Schalkwijkerweg beëindigd en voortgezet op een andere locatie. Sindsdien zijn er verscheidene plannen voor herontwikkeling gemaakt. In 2015 is een Nota van Uitgangspunten opgesteld die kaders biedt voor herontwikkeling als woongebied. In 2017 zijn de gronden verkocht aan Haarlem Zuidst BV. Initiatiefnemer van het voorliggende plan voor herontwikkeling.



Afbeelding 3: detail plangebied in 1875

Bron: www.topotijdreis.nl



Afbeelding 4: Topografische tijdreis door de jaren heen.

Bron: www.topotijdreis.nl

2.2 Bestaande ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt aan de Zuid Schalkwijkerweg 58: het voormalig terrein van de Tjaden-bedrijven. Op het terrein zijn diverse bedrijfsloodsen en -gebouwen aanwezig die sinds 2006 buiten gebruik zijn. Deze zullen worden afgebroken (zie afbeelding 5 en 6). Ook zijn diverse verharde paden en verhardingen aanwezig, onder meer ten behoeve van de buitenopslag.

Het bedrijventerrein is aan de noordzijde voorzien van afschermende beplanting bestaande uit diverse knotwilgen. Ook in de zuidwest hoek van het terrein, waar het Spaarne en de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder elkaar ontmoeten is opgaande beplanting aanwezig. Op het terrein zelf is geen oppervlaktewater aanwezig.



Afbeelding 5: plangebied ten tijde van het gebruik door de Tjaden-bedrijven



Afbeelding 6: plangebied na beëindiging bedrijfsactiviteiten

Bron: maps.google.nl

2.3 Bestaande functionele structuur

Tot 2006 waren op het plangebied Tjaden Grondmechanica BV, Tjaden Milieu Adviesbureau BV, Tjaden Geohydrologie BV en Grondboringen Tjaden Haarlem BV gevestigd. Sinds het vertrek van deze bedrijven in 2006 worden de loodsen en bedrijfsgebouwen niet meer gebruikt. De voormalige vetsmelterij wordt gebruikt voor opslag en het voormalige kantoor wordt (anti-kraak) bewoond.

2.4 Toekomstige ruimtelijke en functionele structuur

In opdracht van Haarlem Zuidst BV zijn op basis van de Nota van Uitgangspunten (NvU) plannen ontwikkeld voor herontwikkeling van het terrein. Naast herontwikkeling brengt het plangebied ook een saneringsopgave mee vanwege de geconstateerde (ernstige) bodemverontreiniging.

De plannen gaan daarom allereerst uit van sanering van de aanwezige bodemverontreiniging. Om dit te kunnen bekostigen is, binnen de kaders van de NvU, een plan uitgewerkt dat uitgaat van ruimtelijke kwaliteitswinst en 32 grondgebonden woningen.



Afbeelding 7: stedenbouwkundig plan nieuwe situatie

Bron: Mark van der Heide Urban Design

2.4.1 Bebouwingsstructuur

Het stedenbouwkundige plan omvat 32 koopwoningen, waarvan 2 vrijstaand, 10 twee-onder-een-kap en 4 rijtjes met respectievelijk 3, 4, 6 en 7 woningen. De woningen liggen aan de centrale ontsluitingsweg die vanaf de Zuid Schalkwijkerweg het plangebied ontsluit.

Het bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van het stedenbouwkundig plan dat is opgesteld voor het Tjaden-terrein. Het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op de Nota van Uitgangspunten waarin de voorwaarden voor herontwikkeling uit het betreffende collegebesluit van 7 mei 2013 (nr. 2013-148134) zijn weergegeven. De NvU bevat ruimtelijke en kwalitatieve uitgangspunten voor de verdere planvorming met als doel te komen tot een, mede met het oog op de noodzakelijke bodemsanering, financieel en haalbaar plan.

Het uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan is wonen in het landschap. De enclave wordt getransformeerd naar een nieuw buurtschap. Daarmee wordt de aansluiting gezocht bij een ruimtelijke typologie die we kennen uit de omgeving. De ruimtelijke drager voor het buurtschapje is een dijkje, dat tevens dienst doet als ontsluitingsweg. Aan weerszijden hiervan bevinden zich woningen. De percelen ten zuiden van de dijk zijn primair georiënteerd op het water en de percelen ten noorden van het dijkje hebben vrij zicht op de ruimte en het groen van de aangrenzende polder.

Het wonen aan het dijkje maakt de waterkering en de overgang van water naar land nadrukkelijk voelbaar. Tevens maakt het dijkje het mogelijk om de bestaande, lage kade in takt te laten en aan polderzijde het hoogteverschil te behouden en te versterken. In de verkaveling is nadrukkelijk aansluiting gezocht bij de geschiedenis van de plek. De schaal en typologie van de huidige bebouwing en de losse verkaveling van de eerdere bedrijvigheid is vertaald in een combinatie van grotere en kleinere gebouwen met wisselende kaprichingen en verspringende rooilijnen. Het plan voorziet in 11 volumes. De volumes bevatten in totaal 32 woningen, te weten 2 vrijstaand, 10 twee-onder-een-kap en 4 rijtjes met respectievelijk 3, 4, 6 en 7 woningen. In het plangebied zijn geen andere functies dan wonen aanwezig.

De volumes zijn zo gepositioneerd dat een reeks van erven en plekken ontstaat. In het hart van de buurtschap zorgen deze ruimtes voor geborgenheid, aan de randen leggen zij de relatie met het omliggende landschap. De losse verkaveling zorgt voor lucht tussen de gebouwen en draagt bij aan de karakteristiek van landelijk wonen. Op enkele strategische plekken zijn de doorzichten breder en van grotere afstand te ervaren. Ter plekke van deze doorzichten wordt de houtwal, die het perceel omgeeft, onderbroken.

2.4.2 Verkeersstructuur

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Zuid Schalkwijkerweg met een doodlopende erftoegangsweg waarlangs de woningen bereikbaar zijn. Parallel aan de centrale ontsluitingsweg ligt een vrijliggend voetpad waarlangs de woningen kunnen worden bereikt. Aan de westzijde is ruimte om aan te kunnen sluiten op het Jaagpad langs 't Spaarne.

2.4.3 Parkeren

Het parkeren voor bewoners en bezoekers wordt volledig binnen de grenzen van het plangebied opgelost. Deels worden parkeerplaatsen aangelegd op eigen terrein en deels worden parkeerplaatsen aangelegd in de vorm van 3 met groen omgeven parkeerplaatsen. De parkeerkoffers langs de Ringvaart worden landschappelijk ingepast door middel van hagen zodat de auto's gedeeltelijk aan het zicht worden onttrokken.

2.4.4 Groenblauwestructuur

De groenstructuur van het plan bestaat uit een groene zoom rondom de west-, noord- en oostzijde van het plangebied. Parallel aan de ontsluitingsweg loopt een groen lint met enkele zij-linten waarlangs een open zicht op het achterliggende landschap is.

In het plangebied komt aan de zuidzijde nieuw oppervlaktewater in de vorm van een haventje / inham aan de Ringvaart met ruimte voor plezierbootjes van bewoners.

Tevens worden in het kader van natuurinclusief bouwen een paddenpoel aangelegd en worden andere faunavoorzieningen getroffen zoals een faunatoren met onder meer een insectenhotel en vleermuiskasten. Bermen worden ingezaaid met inlandse zadenmengsels. Ook de bomen, die worden aangeplant, zijn inlandse soorten.

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

Aangezien in het bestemmingsplan Zuid-Schalkwijkerweg reeds de bestemming Uitwerkingsgebied aan het plangebied is toegekend, die ruimte biedt om het plangebied te ontwikkelen als woongebied, zijn in dit hoofdstuk alleen de sinds het onherroepelijk worden van het plan gewijzigde of vastgestelde en voor het plan relevante beleidskaders samengevat. Het plan is op 15 februari 2012 onherroepelijk geworden.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de in 2012 vastgestelde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, instandhouden 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 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 met betrekking tot defensiedoeleinden en energieproductie en -voorziening. Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Ruimte moet zorgvuldig worden benut en overprogrammering dient te worden voorkomen.

Om dat te bereiken, is er in het Besluit ruimtelijke ordening een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Paragraaf 4.17 gaat daar verder op in. Ook is het Rijk verantwoordelijk voor het behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten te worden gemaakt, waaronder de Stelling van Amsterdam. Paragraaf 4.9 gaat nader in op cultuurhistorie en de Stelling van Amsterdam.

Voor dit bestemmingsplan is vooral de bevordering van krachtige steden, onder meer door transformatie en herstructurering van belang. Op deze manier worden verloedering en leegstand tegengegaan en blijft er stedelijk draagvlak voor voorzieningen en voldoende stedelijke massa en de daarbij behorende economische agglomeratievoordelen. In dit bestemmingsplan zijn geen nationale belangen in het geding.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de SVIR omdat het bijdraagt aan het bevorderen van een krachtige stad.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

Voor onderhavig plan zijn de bepalingen uit titel 2.13 "Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden" relevant aangezien het plangebied deel uitmaakt van de Stelling van Amsterdam. De Stelling van Amsterdam is aangewezen als werelderfgoed vanwege 1) het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven laat 19^e en vroeg 20^e eeuwse hydrologische en militair-landschappelijke geheel, 2) de relatief grote openheid en 3) een groene en relatief stille ring rond Amsterdam.

De kernkwaliteiten van het hydrologische militair-landschappelijke geheel bestaan uit:

- een doorgaand stelsel van liniedijken in een grote ring om Amsterdam;
- sluizen en voor- en achterkanalen;
- de forten, liggend op regelmatige afstand, voornamelijk langs dijken;
- inundatiegebieden;
- voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied);
- de landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten.

Onderhavig plangebied behoort tot de inundatiegebieden, dit waren gebieden buiten de stelling die in tijden van gevaar onder water konden worden gezet. De cultuurhistorische waarden van de Stelling van Amsterdam zijn vertaald naar de planregels in de vorm van een dubbelbestemming 'Waarde - cultuurhistorie'. Deze bestemmingen legt beperkingen op aan de mogelijkheden om zonder vergunning bijbehorende bouwwerken te bouwen.

3.1.3 Nationaal Waterplan en Deltaprogramma

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

Het Deltaprogramma anticipeert op ons veranderende klimaat en heeft als doel Nederland te beschermen tegen overstromingen en te zorgen voor voldoende zoetwater. Uit het Deltaprogramma zijn vijf zogenaamde Deltabeslissingen voortgekomen, waaronder de Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie, dat zich richt op een klimaatbestendige (her)ontwikkeling in bebouwd gebied. Paragraaf 4.16 beschrijft hoe in het plangebied met de waterhuishouding wordt

omgegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

Bij besluit van 19 november 2018 hebben Provinciale Staten van Noord - Holland de Omgevingsvisie NH2050 (gewijzigd) vastgesteld. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, de Agenda Groen, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan en het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018.

De ambities en doelstellingen voor Noord – Holland zijn in 2017 al door PS vastgesteld in het document Koers NH2050. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant en dier als voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling voorwaarde om investeringen te kunnen doen in een prettige leefomgeving.

Om de gestelde doelen en ambities te bereiken, zijn in de Omgevingsvisie algemene ontwikkelprincipes en randvoorwaarden uitgewerkt. Daarmee beschrijft de Provincie op hoofdlijnen hoe ontwikkelingen in Noord – Holland kunnen plaatsvinden. In de uitwerking biedt de Provincie ruimte en flexibiliteit om de gestelde ambities waar te kunnen maken. De basis randvoorwaarden gaan over gezondheid, veiligheid en klimaatadaptatie. De 4 generieke ontwikkelprincipes gaan over landschap, natuurinclusiviteit, clustering van activiteiten en de samenhang tussen boven- en ondergrond.

Algemene ambitie: Gezond, veilig en klimaatadaptief

De ambitie is om bij inrichting én beheer te voldoen aan de wettelijke basiskwaliteit voor een gezonde en veilige leefomgeving voor mens, plant en dier. Water is de basis van het huidige landschap en bovendien de basis van economische voorspoed. Om ook in de toekomst veilig te kunnen wonen en werken en te kunnen blijven bouwen aan economische voorspoed is het noodzakelijk dat ruimtelijke ontwikkelingen zich voegen naar het watersysteem, zowel als het gaat om kwaliteit als om kwantiteit. Waterveiligheid is gezien de ligging van de provincie top-prioriteit; waterveiligheid gaat daarom boven alle andere opgaven. Naast water zijn er ook andere opgaven gericht op klimaatadaptatie. Alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen doorlopen daarom een 'klimaatstresstest'.

Ontwikkelprincipes en randvoorwaarden

De Omgevingsvisie beschrijft het algemene principe van het benutten van kansen van het dynamische schiereiland Noord-Holland. Het benutten van de unieke ligging is leidend en staat de kustverdediging voorop. Daarnaast biedt het toeristische en recreatieve kansen die benut kunnen worden en ruimte voor het toevoegen van natuurwaarden. Daarbinnen gaat de Metropoolregio Amsterdam, waartoe ook Haarlem behoort, steeds meer als één stad functioneren. De reikwijdte van de metropool groeit en door het ontwikkelen van een samenhangend systeem, wordt de agglomeratiekracht vergroot.

Daarnaast bevat de Omgevingsvisie ontwikkelprincipes die ertoe bijdragen dat sterke centrumgemeenten het voorzieningenniveau vitaal kunnen houden en hun herkenbare identiteit behouden. Tevens zijn in de Omgevingsvisie ontwikkelprincipes uitgewerkt voor het benutten van kansen op het gebied van de energietransitie en circulaire economie. Ten slotte beschrijft de Omgevingsvisie de ontwikkelprincipes voor het vergroten van de biodiversiteit en het ontwikkelen van een economisch duurzame agrifoodsector.

Voor onderhavig plan zijn met name de volgende ontwikkelprincipes relevant:

1. Ontwikkelingen en beheer zijn passend bij de waarden, de karakteristiek en het draagvermogen van het landschap

Voor het behoud van de leefomgevingskwaliteit is het van belang de waarden en karakteristieken van het landschap en cultuurhistorie te benoemen, te behouden, waar nodig te herstellen en / of te versterken en te ontwikkelen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in het draagvermogen van de diverse landschappen. In gebieden met grotere structuren en relatief geringere afwezigheid van cultuurhistorie zijn meer en grotere ontwikkelingen mogelijk. In gebieden met hoge cultuurhistorische of ecologische waarden, een grote openheid en /of een grote betekenis voor de stad, is alleen ruimte voor ontwikkelingen die bijdragen aan de instandhouding of versterking van de kernkwaliteiten. In alle gevallen is ruimtelijke kwaliteit het uitgangspunt.

2. Nieuwe ontwikkelingen zijn zo veel mogelijk natuurinclusief (vanaf het begin in samenhang rekening houden met ecologie en natuur, gericht op zo groot mogelijk impact op biodiversiteit)

Bij alle ontwikkelingen wordt gestreefd naar het vergroten van de biodiversiteit. Natuurinclusiviteit heeft in verschillende omgevingen een andere verschijningsvorm. In de bebouwde omgeving kan door vergroening van waterbergingen of het nemen van maatregelen ten behoeve van fauna een bijdrage worden geleverd aan het verbeteren van de biodiversiteit. Groen en water in de stad dragen bovendien bij aan het voorkomen van hitte-stress, klimaatadaptatie en een gezonde leefomgeving. Groen en blauw in de stad wordt om die redenen gestimuleerd.

3. Nieuwe ruimtelijk-economische ontwikkelingen worden zoveel mogelijk ruimtelijk geclusterd op locaties nabij OV-, weg-, energie- en data-knooppunten

Als economische activiteiten en andere stedelijke activiteiten bij elkaar worden gebracht, ontstaan betere kansen voor synergie en duurzaam ruimtegebruik. Dat vraagt ook om (experimenteer)ruimte voor nieuwe functies en oplossingen.

4. Bij nieuwe ontwikkelingen worden de effecten op de ondergrond meegewogen

Als gevolg van het ruimtetekort boven de grond, neemt de druk op de ondergrond toe. Dit vraagt om een goede afweging van de functies onderling onder de grond. Bescherming van de kwaliteit van het grondwater, mede voor drinkwaterwinning is daarbij van cruciaal belang. Daarnaast wordt waar mogelijk ingezet op het beschermen van aardkundige en archeologische waarden. Initiatieven in de bodem kunnen naast elkaar plaatsvinden, mits ze elkaars functionaliteit niet schaden.

5. Wonen en werken worden zoveel mogelijk binnenstedelijk gerealiseerd en

geconcentreerd

Om de landschappen in de metropoolregio te sparen, moet de bebouwingsopgave zoveel mogelijk binnen de bestaande kernen plaatsvinden, met een voorkeur voor OV-knooppunten. Zowel bij bestaande bouw als nieuwbouw moet worden ingezet op energiebesparing, een klimaatadaptieve ruimtelijke inrichting en bij nieuwbouw ook op circulair bouwen. Een en ander samen met de verdere kwaliteitsverbetering van de leefomgeving.

6. *Om de groei van het verkeer in de metropool in goede banen te leiden, moet worden geïnvesteerd in alle verkeersnetwerken, het regionaal OV en fietsnetwerk en auto, waarbij de grotere behoefte aan ruimte voor regionaal verkeer boven interregionaal en doorgaand verkeer wordt gefaciliteerd*
7. *Versterken van het landschap als onderdeel van het metropolitaan systeem*

De grote diversiteit aan landschappen met hoge ecologische, recreatieve en cultuurhistorische waarden, waaronder de Stelling van Amsterdam, is een uniek kenmerk van de metropool. Ook is er een sterke verwevenheid tussen stad en landschap en biedt een plek van relatieve rust ten opzichte van de drukte van de stad. Het landschap als drager voor deze verschillende waarden is cruciaal voor het vestigingsklimaat en het woon- en leefmilieu. Daarom moet het landschappelijk raamwerk worden beschermd en versterkt.

Voor onderhavig plan zijn de genoemde punten uitgewerkt in het volgende hoofdstuk. Concluderend kan worden gesteld dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het provinciale beleid zoals vervat in de Omgevingsvisie.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) bevat de regels waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moeten voldoen. Aanpassing van de PRV gebeurt met enige regelmaat, voor het laatst op 23 april 2018. Deze wijzigingen traden 2 mei 2018 in werking.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat op het moment van schrijven van dit bestemmingsplan, de eerste integrale Omgevingsverordening in voorbereiding is. Deze zal alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving op termijn vervangen. Dit betreft onder meer de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordening en de Wegenverordening. Naar verwachting zal de Omgevingsverordening in de loop van 2019 door PS worden vastgesteld. Tot die tijd is de Provinciale Ruimtelijke Verordening van toepassing.

De PRV duidt het plangebied aan als:

- Stelling van Amsterdam – UNESCO;
- NatuurNetwerk Nederland (-> alleen de Ringvaart Haarlemmermeer)
- kleinschalige oplossingen voor duurzame energie.

Daarnaast gelden de algemene regels uit Hoofdstuk 2 van de PRV die voor het hele provinciale grondgebied gelden.

Stelling van Amsterdam

Het plangebied valt binnen de gronden aangewezen als 'Stelling van

Amsterdam' (artikel 20 PRV). Op grond van het bepaalde in artikel 21 dient een bestemmingsplan regels te bevatten ten behoeve van het behoud of versterking van de kernkwaliteiten van de erfgoederen zoals beschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (artikel 15 en bijlage 1 bij de PRV). Op grond van artikel 22 mag een bestemmingsplan uitsluitend voorzien in nieuwe functies en uitbreidingen van bebouwing voor zover de kernkwaliteiten van de erfgoederen met uitzonderlijke universele waarde behouden of versterkt worden, als bedoeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Paragraaf 4.9 nader in op het aspect Cultuurhistorie. Bij de planuitwerking is rekening gehouden met de kernkwaliteiten die verband houden met het feit dat het plangebied deel uitmaakt van het erfgoed van de Stelling van Amsterdam.

Kleinschalige oplossingen voor duurzame energie

Bestemmingsplannen voor woningbouw dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energiebesparing en inzet van duurzame energie, waaronder mede wordt verstaan het gebruik van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte, zonne-energie, biomassa. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient aan eisen van duurzaam bouwen te voldoen. In de plannen is rekening gehouden met de eisen ten aanzien van duurzaam bouwen. Paragraaf 3.4.10 gaat hier nader op in.

Algemene bepalingen

Van de algemene bepalingen uit Hoofdstuk 2 van de PRV is vooral artikel 5a van belang. Hierin is bepaald dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. De afspraken over de regionale woningbouwopgave zijn vastgelegd in het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) 2016-2020 en de Actie-Agenda 2016-2020 Metropoolregio Amsterdam. Hierin zijn de plannen voor woningbouw op het Tjaden-terrein opgenomen zodat deze ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

Conclusie

Voorliggend plan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij zal worden voldaan aan de eisen voor duurzaam bouwen. In het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) 2016-2020 en de Actie-Agenda 2016-2020 Metropoolregio Amsterdam zijn de afspraken vastgelegd over de regionale woningbouwopgave. Met voorliggend plan wordt uitvoering gegeven aan die afspraken. Ook is bij de uitwerking van de plannen rekening gehouden met de kernkwaliteiten van het erfgoed van de Stelling van Amsterdam en de eisen ten aanzien van duurzaam bouwen.

De PRV levert daarmee geen belemmeringen op voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan sluit aan bij de provinciale belangen zoals genoemd in de PRV.

3.2.3 Watervisie 2021

Met de Watervisie 2021, zoals vastgesteld op 16 november 2015, geeft de provincie Noord-Holland vervolg aan het Provinciaal Waterplan 2010-2015. De Watervisie is afgestemd met de Stroomgebiedbeheerplannen uit de Kaderrichtlijn Water. De Watervisie is een strategisch beleidsdocument voor de periode 2016-2012 en beschrijft de ambitie en kaders voor het regionale waterbeheer in Noord-Holland richting 2021 met doorkijk naar 2040. De Watervisie is integraal onderdeel van het strategisch omgevingsbeleid en heeft een directe relatie met de provinciale structuurvisie. In de Watervisie richt de provincie zich op de thema's veilig, schoon en voldoende water en werkt die uit in doelstellingen voor onder andere veilige dijken en duinen, robuuste inrichting van het achterland, rampenbeheersing bij overstromingen, kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater, zoetwatervoorziening en het tegengaan van wateroverlast.

Paragraaf 4.16 beschrijft hoe in het plangebied met de waterhuishouding wordt omgegaan.

3.2.4 Archeologie

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

Het archeologische beleid van het provinciaal bestuur van Noord-Holland ligt vast in de Provinciale Cultuurnota. Verder geeft de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie informatie over onder andere archeologische verwachtingen. In paragraaf 4.8 is het aspect archeologie verder uitgewerkt.

3.3 Beleid van het hoogheemraadschap

3.3.1 Waterbeheerplan 5

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

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

De belangrijkste taken van Rijnland zijn:

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

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

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

3.3.2 Keur van Rijnland

Om initiatieven van burgers, bedrijven en organisaties die het watersysteem kunnen beïnvloeden te kunnen reguleren, maakt Rijnland gebruik van de Keur en bijbehorende uitvoeringsregels. Hierin staat waaraan werkzaamheden die invloed hebben op het watersysteem moeten voldoen. In de Keur 2015 gaat Rijnland niet langer uit van een 'nee, tenzij' aanpak maar van een 'ja, mits' en geeft daarmee verantwoordelijkheid en flexibiliteit aan de initiatiefnemers waar dat kan en stelt regels waar dat moet. Deze aanpak zorgt voor minder regeldruk en daarmee voor minder vergunningen en meldingen.

Ook voor het plangebied is het hoogheemraadschap van Rijnland de waterbeheerder. In het kader van de 'watertoets' heeft afstemming plaatsgevonden met het hoogheemraadschap over de plannen. De plannen zijn daarbij akkoord bevonden.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Openbare Ruimte 'Groen en bereikbaar'

Op 21 december 2017 stelde het college van burgemeester en wethouders van Haarlem de Structuurvisie Openbare Ruimte 'Groen en bereikbaar' (SOR) vast. Deze structuurvisie is een deelherziening van het Structuurplan Haarlem 2020 en biedt het kader voor de openbare ruimte en het buitengebied. Doel van de Structuurvisie is het nastreven van een aantrekkelijke stad, een gezonde stad, een metropolitane economie en een bereikbare stad.



Afbeelding 8: Kaart Structuurvisie openbare ruimte 2040

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Haarlem wil een openbare ruimte die aansluit bij een stedelijk en hoogwaardig woonmilieu. In de Structuurvisie openbare ruimte wordt een zonering van de stad en een twaalfal hoofdkeuzes voorgesteld. Deze zijn vertaald naar ruimtelijke ingrepen in de stad in de vorm van sleutelprojecten en themakaarten voor ecologie, groen, bomen, water, hitte, voetganger, fiets, recreatie, erfgoed, openbaar vervoer en gemotoriseerd verkeer. Deze zijn samengevat op de visiekaart. Het plangebied is op de Visiekaart aangeduid als 'stedelijk gebied' (zie afbeelding 8). Voorts zijn voor onderhavig plan de volgende thema's relevant:

Groenstructuur

Buitengebied Haarlem ligt in een landschappelijk rijke omgeving, met aan de westkant duinen en bos en aan de oostkant veenweide en grootschalig polderlandschap. Met een goede recreatieve verbinding van de woonwijken naar het groene buitengebied neemt de belevingswaarde toe.

Ecologische structuur

Vanuit ecologisch oogpunt ligt Haarlem op een bijzondere locatie vanwege de drie verschillende ondergronden: open strandvlakte met land en tuinbouwgrond, strandwal met bebouwing en veenweidegebied. De Haarlemse ecologische structuur bestaat vooral uit losse waardevolle plekken en routes.

De inrichting en het beheer van plekken en routes wordt afgestemd op mensen en op de leefvoorwaarden voor flora en fauna. Ecologisch waardevolle gebieden worden beschermd en behouden. Waar mogelijk worden groene structuren op elkaar aangesloten om ecologische routes te creëren om natuur de stad in te brengen. Zuid Schalkwijkerweg vormt een waardevol gebied en een ecologische route.

Recreatiestructuur (routes)

Haarlem wil bewoners op twee wijzen toegang geven tot groen: door recreatieve routes te maken naar het buitengebied en door kleine plantsoenen in de wijk. Het buitengebied, de parken en het Spaarne zijn de belangrijkste recreatieve voorzieningen van de stad. Recreatieve routes volgen zoveel mogelijk de bestaande groenplekken en waterwegen en hebben een groene inrichting. Zuid Schalkwijkerweg vormt een recreatieroute naar het buitengebied.

Recreatiestructuur (water)

De watergangen van Haarlem spelen voor bewoners en bezoekers een belangrijke rol voor het recreëren. Die rol kan verder worden ontwikkeld door het volledige waternetwerk bevaarbaar te maken en de oevers aantrekkelijker. Voor de waterrecreatie zijn goede havenvoorzieningen, opstapplaatsen en verblijfsplekken nodig.

Fietsnetwerk

Het fietsnetwerk bestaat uit alle fietsroutes die bijdragen aan een goede bereikbaarheid in, naar en vanuit Haarlem. Prettige fietsroutes worden

'ontvlochten fietsroutes' genoemd. Zuid Schalkwijkerweg is een ontvlochten fietsroute.

Cultuurhistorie

Als historische stad herbergt Haarlem een aantal belangrijke waarden in het gebouwde en het ongebouwde. Lange lijnen als het Spaarne zijn historische lijnen waarlangs de stad op natuurlijke wijze is gegroeid. Voor de inrichting van de lange lijnen wordt vooral gekeken naar de continuïteit van het profiel, verhoging van de belevingswaarde, historische leesbaarheid, een stevige bomenstructuur en goede voetgangersvoorzieningen. Het Spaarne en Zuid Schalkwijkerweg vormen lange lijnen in het landschap.

3.4.2 Ruimtelijke kwaliteit

Handboek Inrichting Openbare Ruimte 2015

In het Handboek Inrichting Openbare Ruimte 2015 (HIOR) vormt de verdere uitwerking en materialisering van de structuurvisie openbare ruimte. In de HIOR is de uitstraling van de zuid oost Haarlem voor een groot deel vastgelegd. Opgenomen is een visie op de inrichting van de openbare ruimte (inclusief groen) en richtlijnen voor de toe te passen materialen, profielen, details en objecten, waarmee bij ontwerp, inrichting, uitvoering en beheer rekening moet worden gehouden. Het HIOR kan als instrument gebruikt worden bij kwaliteitsverbetering van vooral bestaand groen. Het doel van de HIOR is te komen tot een kaderstellende en samenhangende visie op de openbare ruimte, die bovendien is uitgewerkt in concrete voorschriften voor de inrichtingen van de openbare ruimte van de binnenstad, gericht op een beheerbaar en uitvoerbaar straatbeeld van goede ruimtelijke kwaliteit.

Het plangebied behoort tot de Groene zoom / rand dat het uitloopgebied van Schalkwijk vormt. Deze rand moet beter bereikbaar, zichtbaar en voelbaar worden door het openzetten van de groene scheggen. Dit vraagt o.a. om snoeiwerk en het verplaatsen van bomen. Voor de beleving dienen recreatieve routes te worden gecompleteerd. Onderhavig plan speelt in op dit ambitie door ruimte te reserveren voor een mogelijke aansluiting op het jaagpad langs het Spaarne, waardoor het gebied recreatief beter wordt ontsloten.

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.

Onderhavig plan maakt door zijn ligging nabij het Spaarne onderdeel uit van De lange lijnen. De lange lijnen in de stad zijn gebiedsoverschrijdend. Deze lijnen verbinden, begrenzen woonwijken of snijden stukken stad voor het oog af. De allerbelangrijkste dragende structuurlijn is het Spaarne. De groene randen om de stad vormen daarnaast de overgang naar het omliggende veenweidelandschap. Prioriteit ligt bij het zorgvuldig omgaan met structurerende

lange lijnen (Spaarne, oude routes, groen, zichtlijnen, verbindingen). Deze zorgen, samen met de beschermde stadsgezichten, voor de samenhang en de herkenbaarheid van Haarlem.

Onderhavig plan gaat uit van een goede landschappelijke inpassing waarbij nadrukkelijk rekening is gehouden met de structuurbepalende elementen in het landschap. Het stedenbouwkundig plan voorziet op diverse plaatsen in doorzichten door het plangebied naar het omringende gebied. Ook draagt het ontwikkeling van het plangebied bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit op deze entree naar Haarlem doordat een verpauperd voormalig bedrijventerrein wordt herontwikkeld tot aantrekkelijk woongebied.

Nota Dak

De gemeenteraad heeft op 28 juni 2012 de nota Dak vastgesteld. Deze nota is een bijlage van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. In de nota Dak is vastgelegd hoe het Haarlemse daklandschap op een duurzame manier kan bijdragen aan enerzijds het behouden en vergroten van de ruimtelijke kwaliteit en anderzijds aan een intensievere ruimtegebruik. De duurzaamheidsmaatregelen die voor onderhavig plan relevant zijn, zijn uitgewerkt in paragraaf 4.10.

3.4.3 Wonen

Woonvisie Haarlem 2017-2020

Haarlem is een aantrekkelijke stad om in te wonen. De vraag naar woningen in Haarlem blijft onverminderd hoog. De woonvisie Haarlem 2017-2020: "Doorbouwen aan een (t)huis" benoemt drie hoofddoelen. Dat zijn het verbeteren van de beschikbaarheid van woningen voor verschillende doelgroepen, het voorkomen van een tweedeling in de stad en het werken aan een energie-neutrale stad.

Door de populariteit van Haarlem als stad om in te wonen staan de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen onder druk, vooral van sociale huurwoningen. De woonvisie zet daarom in op het vergroten en versnellen van de woningproductie. Door de grote opgave om woningen te realiseren en de ruimtelijke beperking die Haarlem heeft, moet het toevoegen van extra woningen binnen het bestaand stedelijk gebied gebeuren. De prioriteit ligt daarbij op locaties rondom OV-knooppunten en door transformatie van leegstaande panden naar woningbouw. De ambitie is om tot en met 2025 7.500 extra woningen toe te voegen. Hiermee voert Haarlem de afspraken die gemaakt zijn over de regionale woningbouwopgave in het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) 2016-2020 en de Actie-Agenda 2016-2020 Metropoolregio Amsterdam uit.

De woonvisie zet ook in op de ambitie om Haarlem een ongedeelde stad te laten zijn, met gemengde wijken waar plaats is voor iedereen. Dat gebeurt vooral door het stimuleren van een divers woningaanbod en door ervoor te zorgen dat er verschillende soorten huishoudens (rijk, arm, jong, oud, etc.) samen in dezelfde wijk kunnen (blijven) wonen. Om dat te bereiken is het voornemen om sociale huurwoningen bij te bouwen aan met name de westkant van de stad. Aan de oostkant komen naast sociale huurwoningen ook duurdere woningen ter bevordering van de gewenste gemengde wijken. De opgave geformuleerd in de woonvisie bedraagt 1.200 sociale huurwoningen voor het

westelijke deel van de stad en 700 voor het oostelijke deel.

Ook het verduurzamen van zowel de bestaande als de nieuwe woningvoorraad heeft hoge prioriteit in Haarlem. Uitgangspunten daarbij zijn onder andere levensloopbestendig bouwen, flexibiliteit en bij voorkeur aardgasvrij wonen.

Stadsdeel Schalkwijk is ruim en groen van opzet en de verschillende functies (wonen, werken, winkelen, verkeer en recreëren) zijn van elkaar gescheiden. Doordat veel woningen in een korte tijd zijn gebouwd (46 % is gebouwd in de jaren '60) is er weinig differentiatie in woonmilieus, zowel in type als in prijssegment. In Schalkwijk zijn veel huurwoningen en er is veel hoogbouw. Het gevolg is een nogal eenzijdige samenstelling van de bevolking. Voor onderhavig plangebied is relevant dat als opgave voor dit stadsdeel wordt gezien om differentiatie te bereiken door toevoeging van (middel)dure woningen (koop en huur). Onderhavig plan speelt daarop in door de ontwikkeling van 32 koopwoningen in een bijzondere landschappelijke en kwalitatief hoogwaardige setting. De wijze waarop rekening is gehouden met de eisen en ambities ten aanzien van duurzaamheid is uitgewerkt in paragraaf 4.10.

3.4.4 Verkeer en vervoer

Haarlems Verkeers- en Vervoersplan

Het Haarlems Verkeers- en Vervoersplan (HVVP) uit 2003 beschrijft het beleid op het gebied van verkeer en vervoer. Het HVVP is een plan op hoofdlijnen. Het plan beschrijft de hoofdstructuren voor het autoverkeer, openbaar vervoer en langzaam verkeer. Het HVVP heeft twee belangrijke doelstellingen: het vergroten van de leefbaarheid en de bereikbaarheid. Dit betekent het aantrekkelijk maken van het gebruik van alternatieven voor de auto (fietsen en het gebruik van het openbaar vervoer) en geen nieuwe wegen in de wijken.

De wegen in de stad zijn ingedeeld in categorieën om binnen de stad grote stadsleefgebieden te maken. Daarbinnen wordt geen gebiedsvreemd autoverkeer toegelaten om te komen tot een veiligere en leefbaardere stad. Verkeer dat het stadsleefgebied in of uit wil wordt via gebiedsontsluitingswegen type B het gebied uit geleid. Buiten de stadsleefgebieden liggen gebiedsontsluitingswegen type A voor de afwikkeling van het wijkvreemde en doorgaande verkeer. Op deze wegen geldt een maximumsnelheid van 50 km/u. De invalswegen zijn aangemerkt als stroomweg of gebiedsontsluitingsweg waar een snelheid van 70 km/u of meer geldt. Alle overige wegen zijn erftoegangswegen waar men maximaal 30 km/u mag rijden.

De Zuid Schalkwijkerweg maakt geen deel uit van wegencategorisering binnen de stad. De Zuid Schalkwijkerweg is daarmee een erftoegangsweg; waar overeenkomstig het beleid een maximum snelheidsregime van 30km/u geldt.

Langzaam verkeer

Het streven is om het fietsgebruik op korte afstanden te laten toenemen zodat de auto minder vaak wordt gebruikt. Zuid Schalkwijkerweg maakt onderdeel uit van het fietsennet. Het Jaagpad zal worden doorgetrokken langs het Spaarne als recreatieve route naar Schalkwijk.

Openbaar vervoer

Het HVVP gaat uit van verbetering van de bereikbaarheid door versterking van het regionale openbaar vervoernetwerk, een snellere doorstroming van bussen, het waar nodig faciliteren van de bus in wijken, en behoud van de goede multimodale regionale bereikbaarheid (per fiets, openbaar vervoer en auto). In de directe nabijheid is geen OV-lijn aanwezig.

Autoverkeer

Het plangebied zelf wordt ontsloten via een erftoegangsweg (30km/uur), die aansluit op de Zuid Schalkwijkerweg. Zoals aangegeven is de Nota van Uitgangspunten is het maximum aantal woningen dat binnen het plangebied gerealiseerd mag worden, gebaseerd op het principe dat het aantal verkeersbewegingen niet mag toenemen ten opzichte van het aantal verkeersbewegingen in de periode dat de Tjadenbedrijven nog op deze locatie waren gevestigd. De berekening van het aantal verkeersbewegingen is gebaseerd op de Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie van het CROW, publicatie 317. Uit de jurisprudentie (ABRvS 1 juni 2016, zaaknr. 201503283/1/R2, r.o. 10.3) volgt dat dit algemeen aanvaardbare normen zijn voor de berekening van verkeerscijfers.

Voor de verkeersgeneratie van woongebieden dient rekening te worden gehouden met het type woonmilieu omdat dit bepalend is voor met name het autobezit. Haarlem wordt gerekend tot de gemeenten met een hoge stedelijkheidsgraad. Uitgaande van een woonmilieu IV Groen-stedelijk (<35 woningen per ha) bedraagt het gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen per woning per weekdagemaal 5,0. Vanwege de relatief geïsoleerde ligging van het plangebied en de afwezigheid van OV aanbod in de directe omgeving is ervoor gekozen om ondanks de hoge stedelijkheidsgraad uit te gaan van woonmilieutype IV (Landelijk Wonen). In dat geval is het gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen per woning per weekdagemaal 7,4.

Daarnaast is relevant dat de kencijfers tevens gekoppeld zijn aan het type woningen in combinatie met het prijssegment. Het plan gaat uit van uitsluitend grondgebonden koopwoningen. In de CROW-uitgave dient daarbij onderscheid te worden gemaakt tussen:

- Koop, vrijstaand
- Koop, twee onder één kap
- Koop, tussen /hoek

Volgens het CBS heeft Haarlem in 2018 een woningdichtheid van 2564 woningen per km². De stedelijkheidsgraad wordt daarmee aangemerkt als 'zeer sterk stedelijk' (>2500 adressen per km²). Ten opzichte van het centrum bevindt het plangebied zich in het 'buitengebied'. Rekening houdend met het programma dat in het plan is voorzien, betekent dit het volgende voor de verkeersgeneratie:

woningtype	aantal	norm	totaal
vrijstaande woningen	2	7,8-8,6	15,6 - 17,2
twee onder een kap woningen	10	7,4-8,2	74 - 82
tussen- / hoekwoningen	20	7,0 - 7,8	140 - 156
Totaal	32		229,6 - 255,2

Het totale aantal verkeersbewegingen bedraagt daarmee tussen 229,6 en 255,2 verkeersbewegingen per weekdagemaal. De verkeersgeneratie als gevolg van de bedrijfsactiviteiten van de Tjadenbedrijven bedroeg voorheen 284 verkeersbewegingen per dag, daarvan bestond 26% (74) uit vrachtverkeer (zie hiervoor bijlage 1). Daarmee staat vast dat wordt voldaan aan het uitgangspunt dat het aantal verkeersbewegingen niet mag toenemen.

3.4.5 Parkeren

Parapluplan Parkeernormen Haarlem

Op 17 mei 2017 is bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018' vastgesteld. Het bestemmingsplan heeft twee doelen. Ten eerste vormt het bestemmingsplan het toetsingskader voor het bepalen van de parkeernorm bij bouwontwikkelingen. Ten tweede genereert het bestemmingsplan een uniforme regeling voor parkeren, stallen, laden en lossen in Haarlemse bestemmingsplannen.

Het parapluplan verwijst voor de te hanteren normen naar de 'Beleidsregels parkeernormen 2015' (vastgesteld 3 februari 2015). Het bevoegd gezag kan besluiten om de hiervoor genoemde beleidsregels te wijzigen. Daardoor ontstaat de nodige flexibiliteit ten aanzien van de parkeernormen, zonder dat het noodzakelijk is om het bestemmingsplan te wijzigen.

Paragraaf 4.14 toont aan dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de 'Beleidsregels parkeernormen'.

3.4.6 Water

Integraal Waterplan Haarlem

De gemeente Haarlem en het hoogheemraadschap van Rijnland hebben eind 2004 het Integraal Waterplan (IWP) Haarlem vastgesteld. Dit plan is in 2014 geactualiseerd. Centrale doelstelling van het IWP is het ontwikkelen en behouden van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. Het plan functioneert als strategisch kader voor gerelateerde beleidsvelden zoals het grondwater-, afvalwater-, en baggerbeleid. Om ervoor te zorgen dat het Haarlemse waternetwerk bestand is tegen klimaatsverandering (hogere zeeniveau, toename van de hoeveelheid en intensiteit van de neerslag), inklinking van de bodem, en verstedelijking (toename verhard oppervlak) is ruimte voor oppervlaktewater nodig.

Ruimte voor extra oppervlaktewater kan worden gevonden door het verbreden van bestaande watergangen, het graven van nieuwe watergangen en het weer open leggen van gedempte grachten. Doelstelling voor het oppervlaktewater is het creëren van een veilig watersysteem met voldoende afwaterend en bergend vermogen, een adequate doorstroming en maximale benutting van gebiedseigen water.

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

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan

Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) beschrijft het beleid voor de drie gemeentelijke zorgplichten afvalwater, hemelwater en grondwater. Het VGRP is een wettelijk verplicht instrument voor gemeenten. Het VGRP gaat in op de gevolgen van de klimaatverandering en de wijze waarop de gemeente hierbij met het riool- en drainagestelsel wil omgaan. Met het VGRP wordt aansluiting gezocht bij klimaatadaptieve maatregelen. Voor onderhavig nieuwbouwplan is relevant dat bij nieuwbouw het regenwater zal worden verwerkt op eigen terrein of rechtstreeks wordt geloosd op het open water.

Voor onderhavige ontwikkeling is ervoor gekozen om het hemelwater deels te verzamelen in een wadi en deels te lozen op het oppervlaktewater.

3.4.7 Groen

Structuurvisie Openbare Ruimte

De hoofdgroenstructuur ligt vast in het Structuurvisie Openbare Ruimte. Het plangebied sluit aan op het veenweidegebied en vormt het uitloopgebied van de stad. Het gebied maakt geen onderdeel uit van de in de visie opgenomen bomenstructuur.

Monumentale bomenlijst 2009

In en rondom het plangebied zijn geen bomen aangemerkt als monumentale bomen in het kader van de monumentale bomenlijst 2009.

Bomenbeleidsplan 2009-2019

In het bomenbeleidsplan 2009-2019 wordt de boomstructuur langs het Spaarne aangewezen als de ruggengraat van Haarlem. In het open landelijk gebied mogen hoogstens enkele accentbeplantingen langs het water worden aangebracht. Op deze wijze wordt het Spaarne als ruggengraat van Haarlem benadrukt en wordt de oostzijde van Haarlem tevens ingebed in zijn landschappelijke context (het veenweidegebied).

3.4.8 Ecologie

Ecologisch beleidsplan 2013

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

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

Binnen Haarlem zijn verschillende gebieden aangegeven als ecologische hotspots of als ecologische potentiegebieden. Deze laatste zijn waardevolle groene gebieden die zich door de juiste inrichting en beheer tot hotspots kunnen ontwikkelen. De omgeving van het plangebied ligt binnen potentieel gebied P13 waar het voedselrijke agrarische grasland kan worden versterkt door het

kappen van de populieren aan de oostzijde van de polders en het verhogen van de waterstand.

Daarnaast omvat het beleidsplan ook het ecologisch actieplan van de gemeente Haarlem met daarin de ambities voor de periode van 2013-2022 voor onder andere het afkoppelen van regenwater en het toepassen van gevelgroen. Bij nieuwe relevante ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied wordt het ecologisch beleidsplan Haarlem betrokken. De ecologische maatregelen die deel uitmaken van de herontwikkeling van het plangebied zijn uitgewerkt in paragraaf 4.11 en 4.13.

3.4.9 Archeologie

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

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

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

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

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

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

Bij uitvoering van het gemeentelijke beleid moet ook rekening gehouden worden met beschermingsmaatregelen vanuit het Rijk. Paragraaf 4.8 gaat uitgebreid in op het aspect archeologie.

3.4.10 Duurzaamheid en energie

Duurzame stedelijke ontwikkeling

De gemeente Haarlem bepaalt in de beleidsnota "Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw" dat alle ruimtelijk relevante plannen vanaf 2006 moeten voldoen aan de basiskwaliteit duurzame stedenbouw en waar mogelijk aan een streefkwaliteit. De praktijkrichtlijn duurzame stedenbouw bestaat uit uitgangspunten en een checklist duurzame stedenbouw op basis van de ervaringen in Haarlem. Hierbij is gebruik gemaakt van het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw (NPDS, 1999). Toepassen van maatregelen is afhankelijk van het stedelijk milieutype, bijvoorbeeld een grote waterberging past niet in een hoog stedelijk gebied.

In de checklist zijn naast de wettelijke maatregelen (watertoets) een groot aantal (vrijwillig te nemen) maatregelen beschreven op het gebied van verkeer/vervoer (parkeren ondergronds), afval (het plaatsen van ondergrondse containers), water en energie (zuid gerichte verkaveling zonoriëntering).

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

Duurzaam bouwen

De gemeenteraad heeft op 15 november 2005 het beleid voor duurzame woningbouw vastgesteld. Bij alle nieuwe woningbouwprojecten waar de gemeente direct bij betrokken is moet de zogenoemde basiskwaliteit Duurzaam bouwen (Dubo) worden toegepast. De basiskwaliteit is gebaseerd op een voortschrijdende normstelling en zal worden aangescherpt. Deze basiskwaliteit kan worden bereikt door het toepassen van kostenneutrale duurzame maatregelen. De basiskwaliteit duurzame nieuwbouw binnen het plangebied kan op twee manieren worden bereikt:

- Door het toepassen van de voorkeurslijst duurzaam bouwen maatregelen nieuwbouw.
- Door het instrument GPR-gebouwen toe te passen. Met dit rekeninstrument kunnen projecteigenaren zelf een alternatief maatregelenpakket samenstellen.

De gemeente kan het initiatief nemen om samen met de projecteigenaar een hogere kwaliteit te bereiken (streefkwaliteit).

De Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Duurzaam Bouwen (GPR) is het resultaat van praktijkervaringen in de gemeente Tilburg en 80 andere gemeenten. Met het rekeninstrument kunnen projecteigenaren zelf een alternatief maatregelenpakket samenstellen. GPR Gebouw zet ontwerpgegevens van een gebouw om naar prestaties op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid.

Haarlem Klimaatneutraal

In maart 2007 heeft de Haarlemse gemeenteraad in meerderheid uitgesproken dat Haarlem in 2030 een klimaatneutrale stad moet zijn. Voor de eigen organisatie geldt dit al vanaf 2015. Hiertoe heeft de gemeenteraad op 9 oktober 2008 een plan van aanpak vastgesteld. Kern van de aanpak is dat bij ieder (nieuw)bouwproject het energieaspect aandacht krijgt, waarbij in eerste instantie het gebruik van energie zo beperkt mogelijk moet worden gemaakt via bijvoorbeeld isolatie en zuinige apparatuur. Daarnaast dient zo veel mogelijk

van duurzame energie gebruik te worden gemaakt door bijvoorbeeld situering en door zonne-energie in combinatie met warmte-koude opslag toe te passen. In de laatste plaats kan eventueel naar compensatiemaatregelen worden gezocht. Deze compensatiemaatregelen kunnen ook bestaan uit investeren in andere energie maatregelen buiten het gebied.

Nota Dak

De gemeenteraad heeft op 28 juni 2012 de nota Dak vastgesteld. Deze nota is een bijlage van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Betreft duurzaamheid is in deze nota opgenomen hoe er op de Haarlemse daken om kan worden gegaan met zonne-energie en windenergie.

Zonne-energie

In de Nota Dak zijn de kansen en mogelijkheden van de toepassing van zonne-energie uitgewerkt. Bij Zuid Schalkwijkerweg 58 zijn op grond van de Nota Dak mogelijkheden voor zonne-energie. Echter, dit gebied is aangewezen als kwetsbaar door de ruimtelijke kwaliteit. In de regels van dit bestemmingsplan is de aanleg van zonnepanelen mogelijk gemaakt maar hierbij is rekening gehouden met de zichtbaarheid en de aantasting van de cultuurhistorische waarden.

Windenergie

De interesse in kleinschalige gebouwgebonden windmolens neemt nog steeds toe. Het plaatsen van kleinschalige windmolens heeft visueel meer gevolgen dan de toepassing van de minder zichtbare zonne-energiesystemen. Door het toestaan van individuele molens kan toch verrommeling van het gebied ontstaan. Om die reden moeten kleinschalige windmolens ruimtelijk goed ingepast worden. Dat wil zeggen dat de molen een onderdeel wordt van het ontwerp, zowel van het gebouw als van de omgeving. Het bestemmingsplangebied Zuid Schalkwijkerweg 58 is aangewezen als een gunstig windgebied, maar kwetsbaar buitengebied. De voorzieningen zijn mogelijk mits ruimtelijk goed ingepast.

Nieuwbouw

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

Het aspect duurzaamheid is verder uitgewerkt in paragraaf 4.10.

3.4.11 Recreatie

Recreatienota 1997 en Structuurvisie Openbare Ruimte

Recreatie speelt een belangrijke rol in onze samenleving. De gemeente richt zich hierbij op de zorg voor voldoende recreatievoorzieningen dicht bij huis en de bereikbaarheid van recreatievoorzieningen voor de gebruikers. In de

Recreatienota wordt langzaam verkeer voor recreatieve doeleinden gestimuleerd. Haarlem is omgeven door waardevolle natuur- en recreatiegebieden. De duingebieden, het recreatiegebied Spaarnwoude en het groengebied Haarlemmermeer vervullen een belangrijke functie voor de recreërende Haarlemmer. Voor het ontwikkelen van recreatieve waarden sluit de Recreatienota (1997) aan op de uitgangspunten van het Structuurvisie Openbare Ruimte. Zuid Schalkwijkerweg en het Spaarne vormen belangrijke recreatieve lijnen. Langs het Spaarne wordt het Jaagpad opnieuw doorgetrokken tot aan het plangebied. In de planuitwerking is rekening gehouden met een recreatieve aansluiting op het jaagpad.

3.4.12 Nota van Uitgangspunten Tjadenterrein

Al vele malen is geprobeerd tot een andere invulling van het terrein te komen, onder meer door aanpassing van het bestemmingsplan. Alle pogingen ten spijt werd pas in 2010 een bestemmingsplan vastgesteld voor het perceel. Ook na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bleef er een verschil van mening over de bij herontwikkeling van het terrein maximaal te bebouwen oppervlakte.

Hierover zijn verschillende juridische procedures gevoerd, na tussenkomst van de rechter kwam het College van B&W op 7 mei 2013 (nr. 2013-148134) tot het volgende besluit kwam:

“ van de harde eis dat maximaal 1915m² mag worden bebouwd wordt afgeweken en de aandacht wordt verlegd naar een financieel haalbare, kwalitatieve invulling en openheid van het gebied. Doel is dat er een plan komt dat zowel financieel (Tjaden) als ruimtelijk (voor de gemeente) haalbaar is. “

Om dit nieuwe uitgangspunt formeel mogelijk te maken, heeft het College van B&W op 7 mei 2013 (kenmerk 2013 – 148134) een nieuw besluit genomen en dit ter bespreking aan de commissie Ontwikkeling (zie afbeelding 2). Dit besluit is gepubliceerd op de gemeente website en de Stadskrant en heeft 6 weken ter inzage gelegen.

Dit Collegebesluit vormt de basis van de verdere uitwerking van de uitgangspunten voor herontwikkeling van het terrein die uiteindelijk heeft geleid tot een Nota van Uitgangspunten (NvU) voor de herontwikkeling van het Tjadenterrein. De NvU is in goed overleg tussen de gemeente, een vertegenwoordiger van Stichting Behoud de Groene Zoom en de toenmalige eigenaar tot stand gekomen.

De NvU biedt kaders voor de uiteindelijke invulling op het terrein (aantal woningen en te bebouwen oppervlak, aantallen verkeersbewegingen en tevens de financiële haalbaarheid van het plan gelet op de aanwezige bodemverontreiniging). Ook zijn in de NvU de vervolgstappen in het proces vastgelegd.

De NvU is op 2 juni 2015 is de NvU vastgesteld door het College van B&W (kenmerk 2015/144152) en op 18 juni 2015 is de NvU besproken in de commissie Ontwikkeling. De NvU vormt daarmee het uitgangspunt en toetsingskader voor verdere planvorming waarbij de ruimtelijke keuzes worden uitgewerkt in een financieel haalbaar schetsplan met een

beeldkwaliteitsparagraaf / beeldkwaliteitsplan.

Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten en de resultaten van de verschillende milieuonderzoeken. Daarbij komen aspecten aan de orde zoals geluid, lucht- en bodemkwaliteit, natuurwaarden en externe veiligheid. Het gaat hier om zaken die kunnen leiden tot ruimtelijke beperkingen in het plangebied. In bijlage 2 t/m 9 zijn de uitgevoerde onderzoeken voor bodem, geluid, flora en fauna, externe veiligheid, archeologie opgenomen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet milieuhinder worden voorkomen.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

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

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

Categorisering van bedrijven in het plangebied

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones. Deze opdeling is bepaald door specifieke kenmerken van die gebieden (waaronder aanwezige functies, bebouwingsdichtheid, ligging ten opzichte van wegen en stations e.d.). Het plangebied Zuid Schalkwijkerweg 58 valt volgens de milieuzonering in de gebiedstypering wonen met een maximaal toegestane hindercategorie B (wonen met overwegend laagbouw in een lage dichtheid).

De bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied zijn opgeheven. Er vindt herontwikkeling plaats naar wonen.

Categorisering van bedrijven nabij het plangebied

Langs de Zuid Schalkwijkerweg liggen verschillende bedrijven. Deze liggen echter op ruime afstand (>500m) tot het plangebied. Ook is aan de overzijde van 't Spaarne een rioolwaterzuiveringsinstallatie aanwezig; deze afstand bedraagt ruim 425m (zie afbeelding 9). Tussen het plangebied en de betreffende bedrijven zijn bovendien meerdere woningen aanwezig, die maatgevend zijn voor de milieuruimte. Herontwikkeling van het plangebied heeft zodoende geen gevolgen voor de bedrijven langs de Zuid Schalkwijkerweg en/of de overzijde van 't Spaarne. Evenmin is aannemelijk dat de woningen in het plangebied hinder zullen ondervinden van de bedrijven die langs de Zuid Schalkwijkerweg c.q. aan de overzijde van 't Spaarne gevestigd zijn.



Afbeelding 9: uitsnede bestemmingsplannen in de omgeving van het plangebied

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, bewerking LHD

In de directe nabijheid, langs de Cruquiusdijk, gemeente Haarlemmermeer, zijn eveneens diverse bedrijven aanwezig die eventueel van invloed kunnen zijn op de te bestemmen nieuwe woningen (zie afbeelding 10).

Type bedrijf	Milieucategorie	Milieuozonering
Bedrijf -2 (paars)	2	30m
Recreatie - manege (groen)	3.1	50m (gemeten vanuit emissiepunt -> stallen)
Cultuur en ontspanning (roze)	1	10m

De afstand tot de grens van het plangebied is minimaal 45m (bouwvlak tot bouwvlak), de afstand tot de manege is 80m. De afstand is daarmee voldoende om geen hinder op te leveren en de ontwikkeling van woningen te belemmeren.



*Afbeelding 10: Bedrijven aan de overzijde van de Ringvaart van het Haarlemmermeer. In het groen de manege, in het paars de overige bedrijven.
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl*

4.1.1 Landbouwbedrijven

Aan de Zuid Schalkwijkerweg 51 is een melkrundveehouderijbedrijf gevestigd. Dit bedrijf ligt op circa 300m van het plangebied. Hoewel er geen wettelijke verplichting geldt tot het opstellen van een Landbouweffect rapportage (LER) is volledigheidshalve wel een verkenning gedaan naar de effecten van het plan op de landbouwfunctie voor het gebied. Een LER kan worden opgesteld wanneer sprake is van een functiewijziging van agrarisch gebied waarbij bovendien sprake is van onevenredig nadeel voor de (overblijvende) land- en tuinbouw. Hiervan is sprake wanneer het duurzaam economisch functioneren van de agrarische bedrijven in het gebied waar functieverandering plaatsvindt in gevaar komt.

Het plangebied had en heeft geen agrarische bestemming. Het perceel heeft sinds medio vorige eeuw een bedrijfsbestemming. De bedrijfsactiviteiten zijn al geruime tijd beëindigd en het perceel heeft inmiddels de bestemming 'Uitwerkingsgebied', waarbij wonen als één van de mogelijke nieuwe functies wordt genoemd. Er is zodoende geen sprake van vermindering van oppervlak aan landbouwgronden.

Het bouwvlak met daarop het emissiepunt (stallen) is in beginsel maatgevend voor de milieuzonering. Zowel ten westen als ten zuiden van het bedrijf liggen bestaande woonbestemmingen. Deze bestaande woningen zijn bepalend / maatgevend de milieuruimte (geur) van het bedrijf.

Gelet op het voorgaande is het niet aannemelijk dat uitwerking van de plannen zal leiden tot een onevenredige aantasting van het economisch functioneren van het betreffende agrarische bedrijf. Het economisch functioneren van het agrarisch bedrijf komt niet in gevaar.

Conclusie

Milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.2 Bodemparagraaf

In de Wet bodembescherming zijn bepalingen opgenomen ter behoud en verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. In het kader van de beoogde herontwikkeling zijn, in verband met de aanwezige bodemverontreiniging, verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit het saneringsplan blijkt dat na sanering de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde functie.

Bodemonderzoek

In het verleden zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd in het plangebied. Bekend is dat de bodem van het plangebied verontreinigd is, mede door ophoging met (wat later bleek) vervuilde grond. In 2001 en 2005/2006 is bodemonderzoek uitgevoerd in het kader van het beëindigen van huurcontracten. In de onderzoeken uit 2005/2006 is getoetst of er veranderingen zijn opgetreden ten opzichte van de nulsituatie in 1995/2001.

Het bodemonderzoek heeft plaatsgevonden op de volgende locaties:

- A. Kantoor nabij Zuid Schalkwijkerweg;
- B. Loods, lab en werkplaats;
- C. Romneyloods en voormalige vetfabriek.

Het terreindeel nabij het Spaarne is in deze onderzoeken niet meegenomen, omdat deze gronden geen onderdeel vormden van het huurcontract. Zie afbeelding 11.

Afbeelding 11: bebouwing Tjadenterrein

Bron: Spijker milieu

Uit de onderzoeken is gebleken dat de bodem en het grondwater verontreinigd zijn met PAK, zware metalen en minerale olie. Er was geen sprake van een significante toename van vervuiling tussen de twee onderzoeksmomenten. In 2017 / 2018 is opnieuw een milieukundig bodemonderzoek gedaan waarbij de hele locatie is onderzocht. De onderzoeksresultaten bevestigden het feit dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een ernstige bodemverontreiniging. De onderzoeken maken als bijlagen 2 en 3 deel uit van dit bestemmingsplan.

Met het oog op de beoogde woonfunctie worden zowel de aanwezige mobiele als immobiele bodemverontreiniging gesaneerd. De mobiele verontreiniging zal geheel verwijderd worden. De immobiele verontreiniging wordt gesaneerd door middel van 'isolatie' en een leeflaag met een dikte van 1m. Aangezien het saneringsplan een helder overzicht bevat van alle verrichte onderzoeken en de beoogde saneringsaanpak beschrijft, is ervoor gekozen tevens het saneringsplan als bijlage 4 toe te voegen. Na sanering is de bodem geschikt voor het beoogde gebruik als woonlocatie.

Conclusie

Uitgaande van een sanering van het plangebied, zijn er geen belemmeringen voor de herziening van het bestemmingsplan.

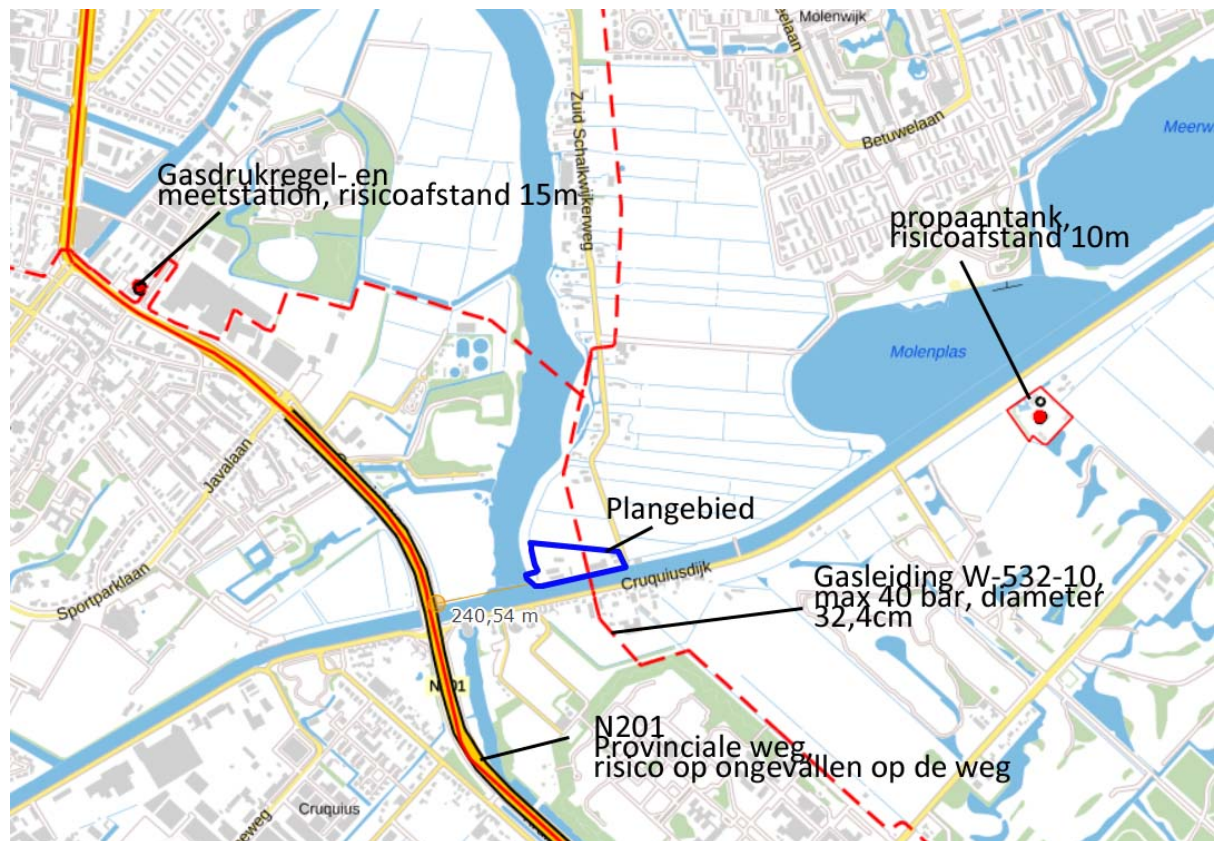
4.3 Externe veiligheid

Het invloedsgebied van een risicobron is een belangrijk begrip om te beoordelen of externe veiligheid voor een plangebied een te beschouwen aspect is. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar plaatsgebonden risico's en groepsrisico's. Risicobronnen kunnen inrichtingen zijn (bedrijven waar gewerkt wordt met gevaarlijke stoffen) of transportassen (zoals buisleidingen of wegen) waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Onderzoek externe veiligheid

Econsultancy heeft ten behoeve van de bestemmingsplanherziening in het kader van Besluit Externe Veiligheid onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheid en woningen als kwetsbaar object (zie Bijlage 5). In het plangebied is een buisleiding aanwezig (nr. 1) en op ruim 250m een provinciale weg (N201, nr.2). Inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden verwerkt of opgeslagen bevinden zich op meer dan 1km afstand (nr. 3). Deze zijn niet relevant voor het risico ter plaatse van het plangebied en worden verder buiten beschouwing gelaten.

Afbeelding 12 laat de locaties zien.



Afbeelding 12: risicovolle inrichtingen in de directe omgeving van het plangebied.

Bron: www.risicokaart.nl

Vanwege de aanwezigheid van een hogedruk aardgastransportleiding (13 inch, max. 40 bar) door het plangebied is een kwantitatieve risicoanalyse noodzakelijk. Het onderzoek had als doel te bepalen of er sprake is van overschrijding van de wettelijke eisen zoals genoemd in het Besluit externe

veiligheid buisleidingen (Bevb). Hiertoe dient onder andere het gewijzigde groepsrisico te worden bepaald.

Uit de kwantitatieve risicoanalyse volgt dat als gevolg van de ontwikkeling het groepsrisico met meer dan 10% toeneemt; het groepsrisico blijft echter ruim lager dan de oriëntatiewaarde. Het maatgevend scenario is een fakkelbrand door leidingfalen. De kans dat dit scenario zich voordoet is uiterst klein en doet zich alleen voor wanneer op of rond de leiding werkzaamheden worden uitgevoerd. De kans op een calamiteit kan worden beperkt door de leiding extra te beschermen, bijvoorbeeld door middel van een betonnen afdekplaat. De kans op slachtoffers kan verder worden beperkt door bewoners vooraf te informeren over aanstaande werkzaamheden, de mogelijke risico's en instructies over hoe te handelen in geval zich een calamiteit voordoet.

In het ontwerp is rekening gehouden met de aanwezige buisleiding door de bouwblokken loodrecht op de buisleiding te oriënteren. Hierdoor worden de effecten van een calamiteit op gebouwen beperkt. In het gedetailleerd ontwerp zal zoveel mogelijk toepassing moeten worden gegeven aan brandwerende en brandvertragende materialen en constructies. Secundair bluswater is volop aanwezig. In het ontwerp is rekening gehouden met opstelplaatsen langs de Ringvaart aan weerszijden van de buisleiding. In overleg met PWN wordt bepaald in hoeverre ook primaire blusvoorzieningen moeten worden aangebracht.

Verder is relevant dat het plangebied binnen het invloedsgebied van de N201 ligt, maar op meer dan 200 meter afstand. In een geval van een (warme) BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapor Explosion) zal circa 1% van de onbeschermd aanwezige lichte verwondingen oplopen. Wanneer schadelijke dampen vrijkomen die een direct gevaar vormen voor aanwezigen binnen het plangebied, moet via sirenes en NL-Alert worden gewaarschuwd om inpanning te schuilen en ramen en deuren te sluiten. De ventilatievoorzieningen in de nieuw te bouwen woningen moeten zodanig worden uitgevoerd dat deze snel en eenvoudig te sluiten zijn. Eventuele mechanische ventilatie moet zijn voorzien van een noodstop.

Conclusie

Mits de gedane aanbevelingen in acht worden genomen levert externe veiligheid geen belangrijke nadelige effecten op. Externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.4 Geluid

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

Onderzoek wegverkeerslawaai

Econsultancy heeft in mei 2018 in het kader van de herontwikkeling akoestisch onderzoek gedaan (zie Bijlage 6). De Wet Geluidhinder bepaalt dat bij de

projectie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, in dit geval woningen, binnen de zone van een weg akoestisch onderzoek verkeerslawaaï naar wegen >30km/uur noodzakelijk is. Indien het plangebied gelegen is binnen de zone van de weg, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk en dient de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting in acht te worden genomen.

De voorziene woningen zijn gelegen in de geluidszone van de N201 en de Cruquiusdijk. In het kader van de herontwikkeling is door Econsultancy akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd aan de Zuid Schalkwijkerweg 58 te Haarlem. Volledigheidshalve is in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook de Zuid Schalkwijkerweg (30 km/uur) onderzocht.

In akoestisch onderzoek verkeerslawaaï is de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader. Voor het plangebied is reeds een indeling voor de woningen opgesteld. Voor elke zijde van de woningen zijn toetspunten ten behoeve van maximaal 3 bouwlagen gemodelleerd. Uit het onderzoek komt naar voren dat de geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen maximaal 48 dB bedraagt. Er vindt geen overschrijding plaats van de voorkeurgrenswaarde (48 dB). Daarmee staat vast dat vanuit akoestisch oogpunt sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Railverkeerslawaaï en industrielawaaï

Het plangebied bevindt zich niet in een zone voor railverkeerslawaaï en/of industrielawaaï. Voor die geluidsoorten is daarom geen geluidonderzoek nodig.

Conclusie

Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen beperkingen voor uitvoering van het bestemmingsplan.

4.5 Geur

Het nationale industriële geurbeleid ligt vast in de Nederlandse emissierichtlijn (NeR). De brief van het ministerie van Infrastructuur en Milieu van 30 juni 2005 stelt het rijksbeleid in grote lijnen vast. Het algemene uitgangspunt is het voorkomen van (nieuwe) hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van de Beste Beschikbare Techniek (BBT) de kern van het geurbeleid. Uitgangspunten van het rijksbeleid zijn:

- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- als er wel hinder is, worden maatregelen getroffen op basis van het Beste Beschikbare Techniekprincipe;
- de gemeente stelt vast welke mate van hinder acceptabel is.

Gemeenten en provincies hebben de bevoegdheid om een eigen geurbeleid vast te stellen. De provincie Noord-Holland heeft een eigen geurbeleid voor provinciale bedrijven, de Beleidsregel beoordeling geurhinder inrichtingen Noord-Holland. De gemeente Haarlem heeft geen eigen industrieel geurbeleid. Per situatie stelt de gemeente Haarlem vast of sprake is van een acceptabel geurniveau. Er zijn verschillen in het niveau van bescherming mogelijk. Voor een

bedrijfswoning kan bijvoorbeeld een hogere geurbelasting gehanteerd worden dan voor aaneengesloten woonbebouwing.

Aan de overzijde van de Ringvaart van de Haarlemmermeer bevindt zich een manege. Hiervoor geldt op basis van de Wet geurhinder en veehouderij een minimum afstand van 50m tot woningen buiten de bebouwde kom. De manege ligt op een afstand van 80m zodat vaststaat dat voldaan kan worden aan de minimumafstand. Daarmee staat vast dat met betrekking tot geur sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

In de directe omgeving zijn bedrijven aanwezig met een geurhindercontour. In het hele plangebied is sprake van een acceptabel geurniveau.

4.6 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit is van belang voor de gezondheid van mens en dier en voor de kwaliteit van het milieu. In de Europese Unie zijn daarom grenswaarden afgesproken waaraan de concentraties van een aantal stoffen vanaf bepaalde ingangsdata moeten voldoen. Die grenswaarden en regelgeving om ze tijdig te bereiken en te handhaven zijn in Nederland opgenomen in de Wet milieubeheer, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. Hiermee is het Besluit Luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn grenswaarden opgenomen ter bescherming van het milieu en de leefkwaliteit. In 'artikel 5.16' is geregeld op welke wijze het aspect luchtkwaliteit in acht dient te worden genomen bij planvorming.

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

Indien één of meerdere grenswaarden niet worden overschreden na realisatie van het plan, vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor realisatie van het plan, zelfs niet als het plan leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Indien één of meerdere grenswaarden reeds worden overschreden voor realisatie van het plan, moet worden onderzocht in hoeverre het voorgenomen plan "in betekenende mate bijdraagt" aan de concentraties van de stof waarvoor de grenswaarden worden overschreden.

De Uitvoeringsregels voor het bepalen van de luchtkwaliteit en de bijdrage van een plan daarin zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur "Niet in Betekenende Mate Bijdragen" en de Ministeriële regelingen: "Beoordeling Luchtkwaliteit 2007" en "Projectsaldering luchtkwaliteit 2007". Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van het NSL is de definitie van "niet in betekenende mate" verschoven van 1% naar 3%.

Indien een voorgenomen plan "niet in betekenende mate bijdraagt" kan het plan alsnog doorgang vinden. Indien het plan wel "in betekenende mate bijdraagt" kan het plan alleen doorgang vinden, indien de positieve effecten van dat plan -en/of de met het plan samenhangende maatregelen- zodanig verbeteren dat

per saldo geen verslechtering optreedt. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Dit project kan zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De bijdrage van NIBM-projecten aan de luchtverontreiniging wordt binnen het NSL gecompenseerd met algemene maatregelen.

Bij woningbouw geldt dat een bouwplan met minder dan 1500 woningen, gelegen aan één ontsluitingsweg, niet in betekende mate bijdraagt. Deze gevallen kunnen als gezegd zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Onderhavig plan gaat uit van de bouw van 32 woningen in plaats van de toegestane bedrijfsmatige activiteiten.

Rekening houdende met de drempelwaarden kan worden gesteld dat het plan niet in betekende mate bijdraagt en dat nader onderzoek achterwege kan blijven. Aangezien woningen niet zijn aangemerkt als 'gevoelige bestemming' in de zin van het Besluit Gevoelige Bestemmingen, hoeft in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet te worden gekeken in hoeverre de provinciale weg (N) een belemmering vormt voor uitvoering van de plannen.

Daarmee voldoet het bestemmingsplan aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.7 MER-beoordeling

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Hiervoor gelden twee Europese richtlijnen te weten de Europese richtlijn betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten van 13 december 2011 en de Europese richtlijn betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's van 27 juni 2001. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage ontwikkeld.

In de Wet milieubeheer zijn bepalingen opgenomen voor het behoud en het verbeteren van de milieukwaliteit. Dit heeft uiteraard raakvlakken met het bestemmingsplan, waarin de milieukwaliteit een belangrijk onderdeel is van de ruimtelijke belangenafweging. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de bepaling in de Wet milieubeheer dat voor (bepaalde) inrichtingen een milieuvergunning vereist is. De Wet milieubeheer bevat bepalingen die een rechtstreekse relatie hebben met bestemmingsplannen. In de Wet milieubeheer en het op grond van deze wet vastgestelde Besluit milieu-effectrapportage 1994 is bepaald dat voor een bestemmingsplan in bepaalde gevallen een milieu-effectrapportage (mer) moet worden opgesteld.

Het Besluit mer maakt onderscheid tussen drie groepen:

- activiteiten, plannen en besluiten genoemd in de C-lijst van het Besluit, waarvoor een milieueffectrapportage dient te worden opgesteld;
- activiteiten, plannen en besluiten genoemd in de D-lijst van het Besluit, die boven de in de lijst genoemde drempelwaarde vallen. Hiervoor dient een mer-beoordeling uitgevoerd te worden;

- activiteiten, plannen en besluiten genoemd in de D-lijst van het Besluit, die onder de in de lijst genoemde drempelwaarde vallen. Hiervoor dient een vormvrije mer-beoordeling uitgevoerd te worden;



Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Onderhavig bestemmingsplan staat de bouw van 32 woningen toe. Deze activiteit valt binnen onderdeel D11.2 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' van de bijlagen bij het Besluit m.e.r. In kolom 2 staat als drempelwaarde vermeld:

1. een oppervlakte van 100ha of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000m² of meer.

Sinds juli 2001 is de Europese richtlijn Strategische Milieu Beoordeling van toepassing. De omzetting naar Nederlands recht (Wet milieubeheer) heeft plaatsgevonden in de Natuurbeschermingswet (reeds vervangen door Wet Natuurbescherming (Wnb)). Naar aanleiding van een uitspraak van het Europese Hof over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd is per 7 juli 2017 een belangrijk nieuw element in het Besluit m.e.r. in werking getreden. Gevolg daarvan is dat het bevoegd gezag nu voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst moet motiveren waarom geen m.e.r. (beoordeling) hoeft te worden uitgevoerd. Het maakt daarbij niet uit of het een activiteit onder of boven de D-drempelwaarde zit. Voor deze toets wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

Voor onderhavig plan is de vormvrije m.e.r.-beoordeling zodoende aan de orde. Daarom is door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie aangeleverd aan de gemeente. Op grond van de aanmeldingsnotitie heeft de gemeente een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen.

In het kader van deze aanbiedingsnotitie m.e.r.-beoordeling zijn de volgende milieuaspecten beschreven in relatie tot het plan: archeologie, cultuurhistorie, bodem, ecologie, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, niet gesprongen explosieven, water. Uit de aanbiedingsnotitie blijkt dat ten aanzien van al deze aspecten kan worden geconcludeerd dat de herontwikkeling van het plangebied als gebied met 32 woningen in combinatie met het saneren van een geval van ernstige bodemverontreiniging geen sprake is van belangrijke nadelige

milieugevolgen. Voor zover de ingrepen leiden tot overtreding van de verbodsbepalingen van de Wnb zal ontheffing worden aangevraagd; het is aannemelijk dat ontheffing verleend zal kunnen worden.

Met betrekking tot het aspect bodem en het aspect water(veiligheid) kan worden gesteld dat sprake is van een wezenlijke verbetering van de situatie ten opzichte van de huidige situatie. Het plan geeft geen aanleiding om een m.e.r. op te stellen.

Conclusie

Uit de aanmeldingsnotitie m.e.r. blijkt dat als gevolg van de herontwikkeling van het Tjaden-terrein, geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. De sanering van de aanwezige bodemverontreiniging leidt tot een verbetering van de milieukundige situatie. Er is voor het plan een aanmeldingsnotitie m.e.r. opgesteld. Hieruit blijkt dat het plan geen aanleiding geeft om een m.e.r. op te stellen.

4.8 Archeologie

Inleiding

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

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

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

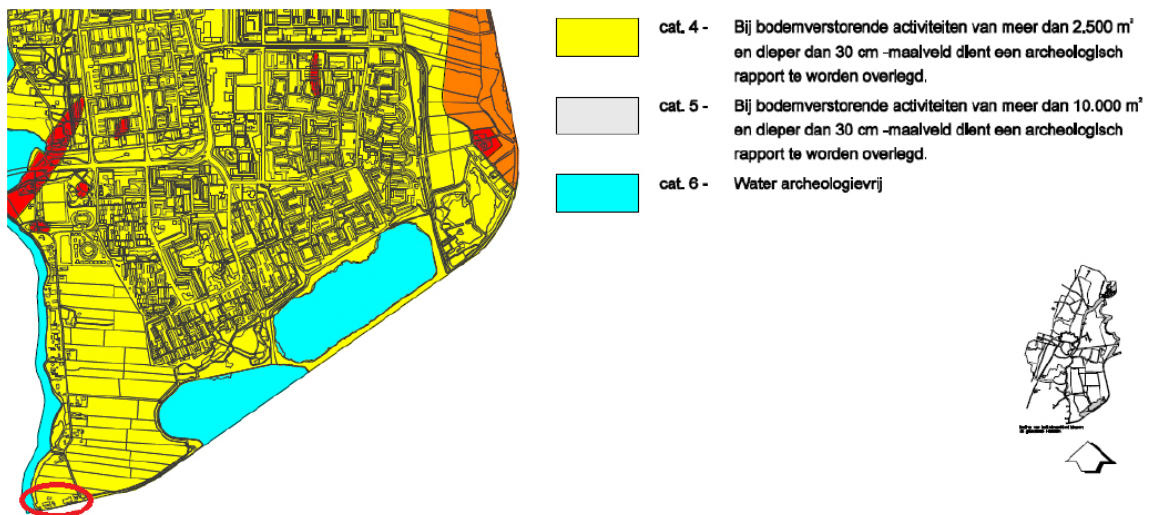
De Haarlemse bodem

Het huidige Haarlem ligt zowel op de oudste strandwal (56 eeuwen geleden ontstaan) als op de één na oudste strandwal van Nederland. Op deze strandwallen bouwden jagers en vissers in de nieuwe steentijd (vanaf 3600 v. Chr.) eenvoudige onderkomens. Vanaf de bronstijd (2000-800 v. Chr.) legden de mensen akkers aan en bouwden ze boerderijen. Vele eeuwen later, vanaf de

Karolingische tijd, ontstond op een strategische plek aan het Spaarne de nederzetting Harulahem. Harulahem, wat huis(en) op een open plek in een op zandgrond gelegen bos betekent, is later verbasterd tot Haarlem. Haarlem ontwikkelde zich al snel tot een belangrijke stad in Holland en kreeg in 1245 stadsrechten. De resten van woningen, huisraad en andere sporen van vroegere bewoning zijn in de loop der eeuwen door natuurlijke processen en kunstmatige ophogingen verborgen geraakt in de Haarlemse bodem. Zo is de Haarlemse bodem een opeenstapeling geworden van diverse lagen van 56 eeuwen bewoningsgeschiedenis.

Archeologische verwachtingswaarde

Het plangebied is op de archeologische beleidskaart van gemeente Haarlem aangewezen als zone met een 'middellage' archeologische verwachting (zie afbeelding 13). Voor deze zone geldt dat ingrepen dieper dan 30cm beneden maaiveld en met een oppervlak van 2.500m² of meer vergunningplichtig zijn vanuit de archeologie.



Afbeelding 13: uitsnede kaart met archeologische verwachtingswaarden

Bron: Gemeente Haarlem

Archeologisch onderzoek

Aangezien met de herontwikkeling de drempelwaarde van 2500m² wordt overschreden heeft Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie in opdracht van Haarlem Zuidst BV in april 2018 archeologisch vooronderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 7).

In opdracht van Haarlem Zuidst BV heeft Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie daarom in 2018 archeologisch vooronderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1). Het gebied heeft een 'middellage' archeologische verwachting omdat het een strandvlakte betreft die gelegen is tussen de strandwallen. Op strandvlaktes zijn archeologische te verwachten waarden in relatief lage dichtheden.

Uit het vooronderzoek blijkt dat de bovenste 50 tot 100 centimeter van de ondergrond waarschijnlijk uit opgebracht materiaal, waaronder 'slakken' van de voormalige gasfabriek in Haarlem bestaat. Dit vermoeden is gebaseerd op de

hoogteverschillen met het omliggende gebied zoals zichtbaar op het AHN en de rapporten van het milieutechnisch onderzoek uitgevoerd in 2005/2006 en 2016/2017.

Onder het opgebrachte pakket wordt veen met een kleidek/kleilig zand verwacht. Dit kleidek dateert van na het droogpompen van het Haarlemmermeer. Onder het veen worden wadafzettingen verwacht, mogelijk op ca. 3m beneden maaiveld. Eventueel kunnen hier archeologische niveaus worden aangetroffen. Deze zullen te herkennen zijn als bodems in de top van zandige kreekafzettingen. De archeologische verwachting voor de kreekafzettingen heeft betrekking op sporen van landgebruik uit het Neolithicum. Vanwege de geringe dichtheid van sporen uit deze periode in dit type landschap, is de trefkans of deze sporen 'middellaag'.

Op dit moment is onduidelijk tot welke diepte er verstoord zal gaan worden. Indien de geplande ingrepen dieper gaan dan 2,5 m beneden maaiveld, wordt geadviseerd een inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende boringen uit te voeren om de intactheid van het bodemprofiel te toetsen en te bepalen of het landschap in het verleden geschikt is geweest voor menselijke bewoning, en dus of er intacte archeologische resten te verwachten zijn.

Het eventueel noodzakelijke inventariserende veldonderzoek zal pas plaatsvinden na het vaststellen van het saneringsplan (ter voorkoming van verspreiding van vervuilde grond) en het opstellen van een Plan van Aanpak (PvA). Beide plannen dienen door het bevoegd gezag goedgekeurd te worden.

Conclusie

Met het oog op de herontwikkeling van het terrein is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Uit het vooronderzoek blijkt dat de bovenste laag (50-100cm) van de ondergrond bestaat uit opgebracht materiaal. Daaronder kunnen zich mogelijk nog archeologische resten bevinden. Indien met de herontwikkeling bodemingrepen worden gedaan, die dieper gaan dan -2,5m onder maaiveld zal, conform het advies, een inventariserend veldonderzoek worden uitgevoerd door middel van verkennende boringen.

De uitvoering van het veldonderzoek vindt - indien nodig - plaats in de vorm van archeologische begeleiding van de saneringswerkzaamheden. Voor zover nodig zal voor het archeologisch onderzoek zal een Plan van Aanpak Archeologie worden opgesteld dat ter goedkeuring aan het bevoegd gezag (de gemeente) zal worden aangeboden.

4.9 Cultuurhistorie

Als historische stad herbergt Haarlem een aantal belangrijke waarden in het gebouwde en het ongebouwde.

Quickscan Cultuurhistorie

Cultuurhistorisch gezien maakt het plangebied onderdeel uit van de Stelling van Amsterdam (UNESCO-erfgoed). Daarnaast staat de vetsmelterij van het Cruquiusgemaal op het terrein. In 2015 heeft M.A. Kooiman van Cultuurhistorische projecten een quickscan cultuurhistorie uitgevoerd naar de aanwezige cultuurhistorische waarden in het plangebied (zie Bijlage 8).

Stelling van Amsterdam

In de quickscan wordt geconcludeerd dat het plangebied binnen de grenzen van de Stelling van Amsterdam (Werelderfgoed) ligt. Het terrein ligt buiten de schootsvelden / Verboden Kringen (600 en 1000m) van het Fort Vijfhuizen, maar binnen die van de Voorpositie bij Cruquius. Dit verdedigingswerk ligt in het verlengde van de Kruisweg aan de Cruquiusdijk. Bedoeld was hier een torenfort te bouwen, maar verder dan een fundering is het niet gekomen. Naderhand is het werk ingericht met betonnen schuilplaatsen. Het verdedigingswerk wordt omsloten door bebouwing en het talud van de brug over de Ringvaart. In 2001 heeft gedeeltelijke reconstructie plaats gevonden. Er is geen ruimtelijke of visuele relatie tussen de Voorpositie en het Tjaden-terrein.

Ter bescherming van de Stelling van Amsterdam is in de Provinciaal Ruimtelijke Verordening bepaald dat in het bestemmingsplan regels dienen te worden opgenomen ten behoeve van het behoud of versterking van de kernkwaliteiten van dit erfgoed overeenkomend met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van provincie Noord-Holland.

De principes van de Leidraad zijn als kader gehanteerd bij de nadere planuitwerking. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de waarden van de Stelling van Amsterdam door open doorzichten naar het open polderlandschap te creëren. Deze doorzichten zijn als leidend principe gehanteerd voor het stedenbouwkundig plan waarin doorzichten zijn gecreëerd. Ook is er een duidelijk contrast tussen de relatief hoge kade langs het water en het lager gelegen gebied (voormalig inundatiegebied) daarachter. De plannen zijn voor advies voorgelegd aan de ARO die positief over het plan hebben geadviseerd.

Bebouwing

Op het terrein staan geen rijks-, provinciale of gemeentelijke monumenten. Ook is de bebouwing niet opgenomen in het kader van het monumenten inventarisatie project (MIP). Vermeldenswaardig is het feit dat de voormalige vetsmelterij van het Cruquiusgemaal op het terrein staat. De ruimtelijke of visuele relatie tussen het gemaal en het plangebied is verstoord door de bebouwing ten zuiden van de Ringvaart.

In het Bestemmingsplan Schalkwijkerweg uit 2009, vastgesteld door de gemeenteraad Haarlem 28 januari 2010 wordt het volgende opgemerkt over de bebouwing in het plangebied:

“De oudste bebouwing, de vetsmelterij uit 1917, is het meest interessante gebouw. Daarvan kan de relatie met het Cruquius gemaal worden aangegeven omdat deze smelterij het vet leverde waarmee het gemaal werd ingesmeerd. De bouwkundige staat van het gebouw is echter matig tot slecht.

Bovendien is de ruimtelijke relatie met het gemaal door de forse nieuwbouw op het grondgebied van de gemeente Haarlemmermeer danig verstoord. Aan de overige bebouwing van het terrein is nauwelijks enige cultuurhistorische notie te hangen. Gesteld kan worden dat de cultuurhistorische waarden die de bebouwing van dit terrein laat zien, uiterst beperkt zijn. Voor zover die aanwezig zijn, is de oorspronkelijke samenhang daarvan danig verstoord, zoals de vetsmelterij, of is de verschijningsvorm niet uniek te noemen, zoals

de grote werk- en opslagloods."

Uit de quickscan cultuurhistorie blijkt dat de vetssmelterij als zodanig niet herkenbaar is, behalve enigszins aan de firmanaam op de voorgevel. Aan buiten- en binnenkant is het productieproces niet af te lezen. Dit komt ook doordat de schoorsteen bij het bedrijf al lang geleden is gesloopt. Het resterende deel heeft geen bijzondere architectonische karakteristiek. Het gebouw is inmiddels in deplorabele toestand.

Samenvattend kan worden gesteld dat het gebouw enige cultuurhistorische waarde heeft vanwege de relatie met De Cruquius. De specifieke functie voor De Cruquius is echter niet afleesbaar, het ruimtelijk verband is bovendien verstoord. Het pand is daarnaast zeer bouwvallig. De cultuurhistorische waarde is al met al niet zodanig dat vanuit cultuurhistorische optiek het gebouw behouden moet worden. Er is geen sprake van zeldzaamheidswaarde of van een duidelijke ensemblewaarde. De cultuurhistorische waarde is daarmee niet zodanig dat het gebouw behouden moet worden.

Advies ARO

Het concept stedenbouwkundig plan is voor advies voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling. Het advies is op 4 juli 2018 uitgebracht. De ARO is in algemene zin positief over de inrichtingsvoorstellen op deze bijzondere locatie. De commissie onderschrijft de voorgestelde tweedeling van wonen op de hoger gelegen kade aan de Ringvaart en wonen in het groen op het lager gelegen deel in de polder. Deze opzet sluit aan en draagt bij aan de kwaliteit van deze plek.

Ten aanzien van een aantal deelaspecten heeft de Adviescommissie vragen gesteld en of suggesties gedaan. In onderstaande tekst zijn deze opmerkingen beschreven. Per thema is aangegeven op welke wijze hiermee is omgegaan:

- De ARO ziet graag dat de kop van het terrein met beplanting wordt versterkt, openbaar is en wat ruimer wordt, waardoor de historische plek waar het Spaarne en de Ringvaart bij elkaar komen (weer) wordt benadrukt.
- De ARO doet de suggestie om het industriële karakter langs de Ringvaart nog wat meer te accentueren door de bebouwing meer te schakelen en verder door te laten lopen tot bij de entree en het pontje.
- De ARO stelt verder voor om de verkaveling van het woonveld met de vier woningen, op het lagere deel, haaks op de Ringvaart te projecteren. Hierdoor is er vanaf de zijde van de Ringvaart meer doorzicht naar het open landschap mogelijk.
- Om de natuurwaarden binnen het plan te vergroten wordt de suggestie gedaan om op de overgang naar de veenpolder een natuurlijke oever te ontwikkelen, zodat een rijker en ecologisch waardevoller beeld ontstaat aan de noordzijde van het wijkje.
- Ten slotte vraagt de ARO om nog eens goed naar de parkeernorm te kijken, omdat deze volgens de commissie wat laag is ingeschat

Bomen op de kop

De bomen op de kop, waar Spaarne en Ringvaart samenkomen, moeten deels

wijken vanwege de sanering. Ten aanzien van de huidige beplanting op de kop stelt de ARO dat deze veel vertelt over de geschiedenis van het gebied. Hier komen de veenrivier en de Ringvaart samen. De huidige opgaande beplanting versterkt dit beeld en mag ook in de nieuwe situatie dus meer massa hebben en ruimte krijgen dan wordt voorgesteld in het concept plan. De ARO ziet graag dat de kop van het terrein met beplanting wordt versterkt, openbaar is en wat ruimer wordt, waardoor de historische plek waar het Spaarne en de Ringvaart bij elkaar komen (weer) wordt benadrukt.

De opmerkingen van de ARO vinden hun weerslag in het inrichtingsplan dat wordt opgesteld als uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Het aantal bomen op de kop is geïntensiveerd en ook wordt voorzien in gelegenheid om te zitten en spelen. Het pad vanuit het plan richting het Spaarne zal openbaar worden. De groene plekken in het plan zijn collectief eigendom van de bewoners, maar zullen openbaar toegankelijk blijven, zodat zowel bewoners als bezoekers hiervan kunnen genieten.

Accentueren industrieel karakter

Met betrekking tot de suggestie van de ARO om het industriële karakter langs de Ringvaart nog wat meer te accentueren door de bebouwing meer te schakelen en verder door te laten lopen tot bij de entree en het pontje, kan het volgende worden opgemerkt.

Vanuit het ontwerp is het niet goed mogelijk om de bebouwing dichter richting het pontje te brengen. De huidige afstand is nodig om op geëigende wijze het hoogteverschil te overbruggen tussen het peil van de Zuid Schalkwijkerweg en het nieuw te maken dijkprofiel, dat een wezenlijk onderdeel vormt van de hoofdopzet. De suggestie om het industriële karakter langs de Ringvaart nog wat meer te accentueren is opgepakt in de architectonische uitwerking, waar nadrukkelijker gekozen is voor een steenachtige materialisering van de woningen aan de waterzijde.

Draaien vier woningen

De suggestie van de commissie om de verkaveling van het woonveld met de vier woningen, op het lagere deel, haaks op de Ringvaart te projecteren, zodat vanaf de zijde van de Ringvaart meer doorzicht naar het open landschap mogelijk wordt, is ontwerpend onderzocht. Helaas werd de veronderstelde meerwaarde van draaien door dit onderzoek niet bevestigd.

Het draaien gaat ten koste van een woning, waarvoor elders een plek gezocht zou moeten worden. Daarmee zorgt draaiing per saldo niet tot een breder doorzicht in noordelijke richting. Wel gaat het ten koste van het doorzicht door het plan als geheel, ter plekke van het nieuwe haventje. Ook zou het extra verharding met zich brengen, wat niet bijdraagt aan het beoogde groene karakter. De aandacht die de commissie terecht vraagt voor de doorzichten vindt wel zijn weerklink in de brede toepassing van de bestemming Tuin-1.

Binnen de bestemming 'Tuin - 1' mogen uitsluitend 'andere bouwwerken' worden opgericht waarbij de hoogte niet meer mag bedragen dan 1m, met dien verstande dat gebouwde erfafscheidingen een transparant karakter (90% open) dienen te hebben. Hiermee is geborgd dat de tuinen aan weerszijden van de doorzichten maximaal bijdragen aan kwaliteit en breedte van de doorzichten,

temeer deze tuinen lager gelegen zijn dan de openbare weg.

Natuurlijke oever

Ook de suggestie om de natuurwaarden binnen het plan te vergroten door op de overgang naar de veenpolder een natuurlijke oever te ontwikkelen, zodat een rijker en ecologisch waardevoller beeld ontstaat aan de noordzijde van het wijkje, is eveneens ontwerpend onderzocht.

Een natuurlijke oever langs de noordelijke sloot vraagt om een minder steil talud dan nu het geval is. Dit zou betekenen dat het huidige talud zou moeten worden vergraven, met als gevolg dat de bestaande knotwilgen moeten worden gerooid. Aangezien de bomen aan de zijde van de Ringvaart en Spaarne ook vervangen moeten worden zou dat betekenen dat er hoegenaamd geen bestaande bomen kunnen worden gehandhaafd. In een afweging tussen ecologische en ruimtelijke kwaliteit is in deze gekozen om deze bomen wel te handhaven. Ten aanzien van natuurwaarden voorziet het plan in een groot aantal ingrepen en maatregelen, waaronder huisvesting voor uilen, vleermuizen, insecten en een poel en overwinteringsplaats voor padden. Gemengde hagen en een diversiteit aan inheemse boomsoorten dragen verder bij aan de ecologisch rijkdom in flora en fauna.

Parkeernorm

Met betrekking tot de opmerking dat de toegepaste parkeernorm te laag zou zijn, kan het volgende worden opgemerkt. Het benodigd aantal parkeerplaatsen is gebaseerd op het vigerend beleid van de gemeente Haarlem. Voor dit deel van de gemeente en dit woningsegment bedraagt de parkeernorm 1,4 pp / wo voor bewoners, aangevuld met 0,3 pp / wo parkeerplaatsen voor bezoekers. Het minimaal te realiseren aantal parkeerplaatsen bedraagt daarmee afgerond $1,7 \cdot 32 = 55$ pp.

Aangezien in het plan rekening is gehouden met lagere bezettingspercentages bij parkeren op eigen terrein, is voorzien in 'extra' parkeerplaatsen. In totaal wordt voorzien in 66 parkeerplaatsen, wat overeenkomt met 2,1 parkeerplaatsen per woning. Het bezoekersparkeren vindt plaats in de openbare of collectieve ruimte, waardoor per saldo een capaciteit van 1,8 pp per woning beschikbaar is voor bewoners.

Daarnaast wordt verkend of ter hoogte van het pontgat nog 2 parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd voor de bewoners van de daar aanwezige woonboten. De bestaande informele parkeerplekken komen namelijk bij de herinrichting van het terrein te vervallen. In het kader van het vooroverleg is door de Wijkraad hiervoor aandacht gevraagd.

Conclusie

Uit de quickscan cultuurhistorie blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van de Stelling van Amsterdam. Het terrein ligt buiten de schootsvelden / Verboden Kringen (600 en 1000m) van het Fort Vijfhuizen, maar binnen die van de Voorpositie bij Cruquius. Er is geen ruimtelijke of visuele relatie tussen de Voorpositie en het Tjaden-terrein.

Wel staat de voormalige vet-smelterij van het Cruquiusgemaal op het terrein. De ruimtelijke of visuele relatie tussen het gemaal en de vet-smelterij is echter

verloren gegaan door de bebouwing ten zuiden van de Ringvaart. Op het terrein staan geen rijks-, provinciale of gemeentelijke monumenten. Ook is de bebouwing niet opgenomen in het kader van het monumenten inventarisatie project (MIP).

Ter bescherming van de Stelling van Amsterdam is in de Provinciaal Ruimtelijke Verordening bepaald dat in het bestemmingsplan regels dienen te worden opgenomen ten behoeve van het behoud of versterking van de kernkwaliteiten van het erfgoed. De principes van de Leidraad zijn daarom als kader gehanteerd bij de nadere planuitwerking. Ook door de ARO is gevraagd aandacht te besteden aan dit aspect. De aanbevelingen en suggesties van de ARO zijn (ontwerpend) onderzocht en zijn - voor zover mogelijk - in het plan verwerkt.

Er zijn geen belangrijke nadelige effecten te verwachten ten aanzien van het aspect cultuurhistorie.

4.10 Duurzaamheid en energie

Paragraaf 3.4.10 geeft aan welke zaken voor dit aspect relevant zijn en waar bij de gewenste ontwikkelingen op gelet moet worden.

4.11 Groenparagraaf

Inleiding

De groenparagraaf biedt inzicht in de kwaliteit en de kwantiteit van het aanwezige groen binnen het plangebied. Deze paragraaf sluit aan op het gemeentelijke beleid zoals dat is opgenomen in paragraaf 3.4 en beschrijft niet alleen duidelijk welke effecten dit bestemmingsplan heeft op het aanwezige groen, maar gaat ook in op de kansen voor en de bescherming van groen. Paragraaf 4.16 gaat dieper in op het aspect water en paragraaf 4.13 op het aspect natuurwaarden.

Groen in het plangebied

In de huidige situatie omvat het plangebied het terrein met de voormalige bedrijfsbebouwing van de Tjaden-bedrijven. Aan de noordzijde van het plangebied is in het verleden, op verzoek van de gemeente, opgaande beplanting aangebracht ter visuele afscherming van de bebouwing op het terrein.

Het nieuwe stedenbouwkundig plan omvat 32 eengezinswoningen met private tuinen en een openbare groenstructuur. De bomen aan de noordrand blijven zoveel mogelijk behouden. Daarnaast voorziet het plan in bermen met hagen en solitaire bomen. De zuidwest hoek van het plangebied behoudt tevens zijn groene karakter.

Bomen

Bomen zijn van invloed op de kwaliteit van de leefomgeving en hebben meerdere betekenissen. Zowel in de belevingssfeer als ruimtelijk, milieutechnisch, ecologisch cultuurhistorisch als educatief zijn bomen van belang. Daarom is een boom het waard om zorgvuldig mee om te gaan.

Met het oog op de herontwikkeling van het gebied zijn de plannen voor advies voorgelegd aan de Haarlemse bomenwachters. Daarbij is gekeken naar mogelijkheden tot behoud en inpassing in het landschap van de bestaande bomen. De (uitgegroeide) knotwilgen langs de noordrand van het plangebied blijven waar mogelijk behouden. Wel zullen deze, conform het advies van de Bomenwachters, door een deskundige worden geknot / gesnoeid.

De bomen langs 't Spaarne en de Ringvaart zijn overwegend in slechte conditie of zijn niet van een zodanige kwaliteit dat deze moeten worden aangemerkt als waardevol stedelijk groen. Ook kunnen deze bomen niet behouden blijven omdat deze schade toebrengen aan het dijklichaam en dienen om die reden op korte termijn te worden gekapt. Ter plaatse van de geprojecteerde ontsluitingsweg zullen de bomen ook moeten worden gekapt. In de zuidwest hoek wordt gestreefd naar het terugplanten van enkele bomen / struiken.

Daarnaast is met het oog op de uit te voeren saneringswerkzaamheden door Koet Tuin- en Boomzorg een VTA (Visual Tree Assessment) - rapportage opgesteld. Hierin is gekeken naar de gezondheidstoestand van de bomen op het terrein met het oog op de veiligheid. Uit de VTA blijkt dat de conditie van vrijwel alle bomen matig tot redelijk is.

Kansen en bescherming groen

De openbare groenstructuren in het plangebied dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Met het oog op de instandhouding hebben de betreffende gronden daarom de bestemming 'Groen' gekregen.

Conclusie

Herontwikkeling en de noodzakelijke sanering leiden noodzakelijkerwijs tot kap van bomen in het plangebied. Waar mogelijk (met name langs de noordrand van het plangebied) blijven bestaande bomen zoveel mogelijk behouden. Ook voorzien de plannen in een nieuwe groenstructuur die bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het woongebied. Het bestemmingsplan heeft geen nadelige effecten op de aanwezige groenstructuur in het plangebied.

4.12 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen

Van noord naar zuid loopt door het plangebied een een hogedruk aardgastransportleiding (13 inch, max. 40 bar). Paragraaf 4.3 gaat nader in op het aspect externe veiligheid in relatie tot deze transportleiding. De planregels in dit bestemmingsplan zorgen voor de noodzakelijke bescherming. Er bevinden zich verder geen kabels en leidingen in het plangebied waarvoor een specifieke regeling nodig is. Vanuit dit aspect zijn er geen belemmeringen voor uitvoering van het bestemmingsplan.

4.13 Natuurwaarden

Inleiding

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

activiteiten.

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

Wet natuurbescherming

Algemene zorgplicht

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

Gebiedsbescherming

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

Soortenbescherming

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

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

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

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

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

Quickscan Ecologie

Met het oog op de zorgplicht heeft Econsultancy in opdracht van de toenmalig eigenaar (Bataks B.V.) in juni 2016 een quickscan flora en fauna uitgevoerd aan de Zuidschalkwijkerweg 58 te Haarlem (zie Bijlage 9).

De quickscan flora en fauna is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen herontwikkeling van de onderzoekslocatie en had tot doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de toentertijd geldende Flora- en faunawet een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

Uit de quickscan is gebleken dat met het oog op de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming vervolgonderzoek noodzakelijk is. Er is vervolgonderzoek uitgevoerd naar de volgende soorten:

- Rugstreeppad
- kerkuil
- Gewone Dwergvleermuis
- Huismus

Het aanvullend onderzoek is uitgevoerd in de periode mei tot eind oktober. De veldbezoeken zijn conform de daarvoor geldende richtlijnen en protocollen uitgevoerd. Uit het aanvullend onderzoek blijkt dat de noodzakelijke bodemsanering en sloop van de bestaande bebouwing leidt tot verstoring en verlies van vaste verblijfs- en/of voortplantingsplaatsen van (strikt) beschermde soorten en dus tot overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming. Om de sanerings- en sloopwerkzaamheden te kunnen uitvoeren zal daarom ontheffing worden gevraagd.

Ontheffing kan alleen worden verleend op de gronden zoals opgenomen in artikel 3.8 Wet natuurbescherming (Habitatrichtlijnsoorten), artikel 3.3 (Vogelrichtlijn) en artikel 3.10 lid 2 Wet natuurbescherming (Nationale soorten). Gelet op het feit dat ontheffing moet worden aangevraagd om een ernstig geval van bodemverontreiniging te kunnen saneren, is er sprake van een wettelijk

belang (volksgezondheid) als bedoeld in deze bepalingen. Het is daarmee aannemelijk dat ontheffing verleend zal kunnen worden.

Daarnaast is voorzien in het nemen van mitigerende maatregelen zoals het werken buiten de kwetsbare periode en het aanbieden van alternatieve verblijfplaatsen voor huismus en kerkuil en gewone dwergvleermuis. Daarnaast voorzien de plannen in de ontwikkeling van nieuw habitat voor de rugstreeppad.

Conclusie

Uit ecologisch onderzoek is gebleken dat het uitvoeren van de noodzakelijke sloop- en saneringswerkzaamheden leidt tot overtreding van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming voor de soorten: huismus, kerkuil, rugstreeppad en gewone dwergvleermuis. Voor deze soorten zal daarom ontheffing worden gevraagd op grond van een van de wettelijke belangen (volksgezondheid) uit artikel 3.3, 3.5 en 3.8 Wet natuurbescherming.

Gelet op het feit dat ontheffing nodig is in het kader van het opruimen van een geval van ernstige bodemverontreiniging is sprake van een in de wet genoemd wettelijk belang. Het is daarmee aannemelijk dat de benodigde ontheffing verleend zal kunnen worden.

Vanuit flora en fauna zijn er geen belemmeringen die uitvoering van het plan in de weg staan.

4.14 Parkeren

Op 17 mei 2017 is bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018' vastgesteld. Het parapluplan verwijst voor de te hanteren normen naar de 'Beleidsregels parkeernormen 2015' (vastgesteld 3 februari 2015). In de beleidsregels parkeernormen 2015 is opgenomen dat het plangebied in de 'rest bebouwde kom' ligt. Voor deze zone geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,3 parkeerplaats voor bezoek.

Onderhavig plan ziet op de ontwikkeling van 32 woningen. De parkeerbehoefte bedraagt daarmee $32 * 1,7 = 54,4$ parkeerplaatsen waarvan 0,3 pp per woning (totaal 16,3) voor bezoekersparkeren. Het plan voorziet in totaal 64 parkeerplaatsen. Daarmee staat vast dat voldaan wordt aan de parkeernorm.

De parkeernormen zijn vertaald naar de planregels van dit plan; daarmee staat vast dat daadwerkelijk voldaan zal worden aan de parkeernormen.

4.15 Vliegverkeer

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

Bebouwing en gebruik

Binnen het plangebied gelden geen beperkingen voor bebouwing en het

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

Hoogte

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

De maximaal toegestane hoogte op grond van artikel 2.2.2 varieert van 60 meter aan de oostzijde van het plangebied tot 70 meter aan de westzijde van het plangebied. Op grond van artikel 2.2.2a geldt daarnaast nog een specifieke toetshoogte waarboven zonder advies van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) geen objecten zijn toegestaan ter bescherming van het functioneren van radarapparatuur. In het plangebied bedraagt deze toetshoogte 65 meter. Ook voor bomen en struiken geldt dat die de veiligheid van het luchtverkeer niet mogen verstoren. Zodra een boom of struik hoger is dan de maximaal toegestane hoogte zoals bepaald in het LIB, kan de ILT bepalen dat deze hinder veroorzaakt voor het vliegverkeer of luchtverkeersapparatuur en adviseren om maatregelen te nemen om de hinder weg te nemen. Voor het bestemmingsplan hebben de hoogtebeperkingen gezien de gehanteerde maximale hoogten geen gevolgen.

Vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik

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

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

Dit bestemmingsplan maakt geen vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik mogelijk.

Windturbines en lasers

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

Voor nieuwe windturbines geldt een maximaal toegestane tiphoogte van 35 meter of bij plaatsing van een dakturbine op een gebouw een maximale

tijphoogte van de turbine van 5 meter waarbij de hoogte van het gebouw inclusief de tijphoogte van de turbine de 35 meter niet mag overschrijden. Uiteraard blijven daarnaast de eerder genoemde hoogtebeperkingen gelden. Afwijking van één van de hoogtebeperkingen is niet toegestaan tenzij een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart is verkregen. Ook voor nieuwe laserinstallaties met een bepaalde lichtintensiteit binnen de toetszone is een dergelijke verklaring van geen bezwaar nodig.

Conclusie

Voor het bestemmingsplan hebben de extra beperkingen geen gevolgen omdat de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voldoen aan de gestelde beperkingen. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het LIB.

4.16 Waterparagraaf

Een belangrijk ordenend principe bij ruimtelijke plannen is het waterbeheer: de zorg voor veiligheid tegen overstromingen en voor voldoende en gezond oppervlaktewater. Waterbeheerders willen in een zo vroeg mogelijk stadium betrokken worden bij het proces van ruimtelijke planvorming. De Watertoets is hiervoor het wettelijk geregelde procesinstrument, zie www.dewatertoets.nl.

De resultaten van het doorlopen van dit proces van afstemming zijn weergegeven in deze waterparagraaf. In het plangebied is het hoogheemraadschap van Rijnland de waterbeheerder. Het beleid ten aanzien van water van de diverse overheidslagen is weergegeven in hoofdstuk 3.

Dit plan ziet op de herontwikkeling van een voormalige bedrijfslocatie naar woongebied met 32 nieuwe woningen. In de bestaande situatie is het terrein grotendeels verhard bedrijventerrein.

Beschrijving watersysteem

In het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig anders dan de bestaande watergang die de noordgrens vormt van het plangebied. Deze watergang blijft in de toekomstige situatie behouden. Daarnaast zijn in de directe omgeving van het plangebied de volgende oppervlaktewaterlichamen aanwezig: het Spaarne en de Ringvaart van Haarlemmermeer. Het Spaarne en de Ringvaart hebben niet alleen een belangrijke functie voor het op orde houden van de waterkwantiteit, ze hebben ook een recreatieve, esthetische en ecologische functie.

Regionale waterkering

De oevers van de Ringvaart en het Spaarne zijn aangewezen als regionale waterkering. Deze kering beschermt de daarachter gelegen lagere gebieden. In de huidige situatie ligt de waterkering qua hoogte onder het streefpeil. Met de herontwikkeling wordt de waterkering op hoogte gebracht zodat sprake is van een duurzame (veilige) situatie.

In nauw overleg met het Hoogheemraadschap is een technische oplossing ontwikkeld waarbij het huidige dijklichaam en de nieuw te plaatsen damwand langs de Ringvaart samen de kerende constructie vormen. Het gekozen kadeprofiel maakt tevens deel uit van de met het oog op de aanwezige

bodemverontreiniging noodzakelijke maatregelen (isoleren van de verontreiniging). Daarnaast zorgt de damwand ervoor dat ter plaatse van de gastransportleiding een vervangende waterkering aanwezig is.

Grondwater en drainage

Het gemeentelijk grondwaterbeleid richt zich op het opheffen dan wel voorkomen van grondwateroverlast op openbaar terrein. Dat gebeurt vooral door de aanleg en het beheer van drainagesystemen.

Riolering en afkoppeling

De woningen worden gerealiseerd met een gescheiden rioolsysteem. Afwatering van hemelwater vindt plaats via infiltratie en de het oppervlaktewatersysteem.

Compensatie

Een algemene regel voor de waterkwantiteit is het compenseren van een eventuele toename van verharding (wegen, gebouwen). Als verharding in een gebied toeneemt zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezwaar als gevolg van de toegenomen verharding te voorkomen. Gemeente Haarlem en het hoogheemraadschap van Rijnland stellen als richtlijn dat - als er gebouwd wordt en hierbij meer dan 500 m² onverhard oppervlak omgezet wordt naar verhard oppervlak - minimaal 15 procent van de toename aan verharding gecompenseerd dient te worden in de vorm van oppervlaktewater. Het uiteindelijk te compenseren oppervlak hangt af van overige maatregelen die de waterhuishouding in een gebied ten goede kunnen komen, zoals het vertraagd afvoeren van hemelwater. Voorbeelden zijn grasdaken en ontkoppeling van het rioolstelsel, waarbij het ontkoppelde water in de bodem geïnfiltreerd wordt.

Ruimtelijke ontwikkelingen en hun gevolgen

Met de herontwikkeling zal het ruimtegebruik binnen het plangebied veranderen. In de bestaande situatie is het terrein reeds grotendeels verhard (5.854m²). De bebouwing beslaat een oppervlakte van 2.528m². Met de herontwikkeling van het terrein neemt de oppervlakte van het bebouwde en/of verharde terrein slechts beperkt toe (minder dan 500m²) zodat geen sprake is van een waterbergingsopgave.

Tegelijkertijd voorziet het plan in het realiseren van 104m² nieuw oppervlaktewater. Het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering en geïnfiltreerd in de bodem. Bij hevige regenval stroomt het hemelwater (via wadi's) af naar het oppervlaktewater.

In nauw overleg met het Hoogheemraadschap is een technische oplossing ontwikkeld om het plangebied te laten voldoen aan de actuele eisen ten aanzien van waterveiligheid. Daarbij vormen het huidige dijklichaam en een nieuw te plaatsen damwand langs de Ringvaart samen een kerende constructie vormen. De waterkerende functie is vertaald naar de verbeelding en de planregels van dit plan.

Het hoogheemraadschap van Rijnland gaf in het kader van het wettelijke vooroverleg aan dat zij kunnen instemmen met het plan. Verder wordt verwezen naar paragraaf 7.2.1.

4.17 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

In artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat de Laddertoets van toepassing is op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c io artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo die voorzien in 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de toelichting op het plan een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien die ontwikkeling plaatsvindt buiten bestaand stedelijk gebied, dient in de toelichting op het plan te worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Allereerst is derhalve van belang in hoeverre sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i Bro is stedelijke ontwikkeling gedefinieerd als: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt voorts bepaald door de aard en de omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. In de jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2015:2921) is bepaald dat voor woonlocaties vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling waarop de Ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is. Onderhavig plan heeft betrekking op de ontwikkeling van 32 woningen zodat in beginsel sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro.

De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Daarbij is van belang in hoeverre sprake is van nieuw ruimtebeslag. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt dan op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of kon worden gerealiseerd. Ook bij functiewijziging moet worden beoordeeld of naar aard en omvang moet worden gesproken over een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij is ook het ruimtebeslag van belang. Gelet op het aantal woningen waar het plan betrekking op heeft en het feit dat met onderhavig plan het totale plangebied opnieuw wordt ingericht is er zekerheidshalve voor gekozen om de Laddertoets te doorlopen.

Daarbij moet allereerst de vraag worden beantwoord of de nieuwe stedelijke ontwikkeling plaatsvindt in bestaand bebouwd gebied. In artikel 1.1.1. lid h Bro is 'bestaand stedelijk gebied' gedefinieerd als:

“ bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. “

Onderhavig plan ziet op de herontwikkeling van een bestaande bedrijfslocatie met bebouwing en het verharde en onverharde terrein (erf) met groenstructuren. De stedelijke ontwikkeling is zodoende voorzien binnen 'bestaand stedelijk gebied' zodat kan worden volstaan met een beschrijving van de behoefte aan de in het plan voorziene aantal woningen.

Haarlem maakt deel uit van de regio Zuid-Kennemerland / IJmond. In mei 2018 is het onderzoek "Wonen in de Metropoolregio Amsterdam" (WiMRA) 2017 beschikbaar gekomen. In het onderzoek zijn de ontwikkelingen op de woningmarkt weergegeven. Het onderzoek is uitgevoerd aan de hand van steekproeven en geeft onder meer inzicht in de samenstelling van de woningbehoefte voor de langere termijn (2030 – 2040).

De provincie Noord – Holland verlangt dat alle woningbouwlocaties, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied in de regio op elkaar worden afgestemd. Mede daarom is de regionale woningbouwprogrammering uit het Regionaal Actie Programma (RAP) geactualiseerd. Het WiMRA onderzoek geeft samen met de het onderzoek Raming woningbehoefte Zuid Kennemerland / IJmond 2017 – 2040 informatie over de regionale woningbehoefte en vormen de onderbouwing voor gemeentelijke en regionale beleidsvisies.

In de MRA-agenda 2016 wordt voor de periode 2017 – 2040 de vraag voorzien naar circa 230.000 woningen. Om in deze behoefte te kunnen voorzien, dient alle plancapaciteit binnen deze periode te worden ontwikkeld. Daarbij vraag de woningbouwopgave zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve afstemming.

Voor onderhavig plan is van belang dat de druk op de Haarlemse woningmarkt groot is. Doorstromers uit de MRA willen verhuizen naar Haarlem. Ook Haarlemmers zelf willen graag verhuizen naar een andere woning. Daarbij wordt het feit dat de huidige woning geen tuin of balkon heeft als belangrijkste verhuisreden genoemd. Er is weinig vraag naar vrije sector huurwoningen. De vraag naar sociale huurwoningen en de vraag naar koopwoningen vanaf € 250.000 is veel groter dan het aanbod. Uit de WiMRA blijkt dat zowel op korte als op de lange termijn (2030) er een grote behoefte aan extra woningen in alle prijsklassen. Het tekort aan koopwoningen in de prijsklasse vanaf € 250.000 is bovendien groter dan het tekort aan sociale huurwoningen.

Als rekening wordt gehouden met woonwensen dan is een verschuiving waarneembaar van huur naar koop. Binnen de koopsector is een verschuiving te zien van goedkope koop naar duurdere koop. De helft van de woningbehoefte gaat uit van eengezinswoningen; als rekening wordt gehouden met de woonwensen ligt deze behoefte zelfs rond 65%. Het aanbod bestaat met name uit appartementen. De demografische prognose gaat vooral uit van een toename van jonge gezinnen en stellen. Om een eenzijdige opbouw van wijken te voorkomen dient de woningvoorraad gedifferentieerd te worden.

Hoewel uit het onderzoek naar voren komt dat de netto plancapaciteit voldoende is om de verwachte toename van huishoudens te huisvesten, ook voor sociale huur, neemt de huidige druk op de woningmarkt pas af door meer te bouwen dan de behoefte. De verwachte trendmatige behoefte in de regio tot 2030 bedraagt 14.500 woningen. Voor Haarlem bedraagt de verwachte behoefte tot 2030 ongeveer 8.400 woningen. Volgens de doorberekening door

Rigo zouden dit deels sociale huurwoningen moeten zijn maar vooral koopwoningen in alle segmenten met de nadruk op koopwoningen vanaf € 250.000.

Met voorliggend plan wordt voorzien in de grote behoefte aan eengezins(koop)woningen met tuin in de prijsklasse vanaf € 250.000. Het plangebied maakt deel uit van de wijk Schalkwijk waar het aanbod aan (sociale) huurwoningengroot is. Uitvoering van het plan levert daarmee tevens een bijdrage aan de wens tot meer differentiatie in woonwijken. Het plan is daarmee in overeenstemming met de principes van duurzame verstedelijking.

Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED

5.1 Ruimtelijke aspecten ontwikkeling

5.1.1 Stedenbouwkundig instrumentarium / uitgangspunten

Stedenbouwkundig instrumentarium/uitgangspunten

Voor het behoud, herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het plangebied worden de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten gehanteerd.

Voorgevelrooilijn

De voorgevelrooilijn is de lijn waar de weg de voorgevel raakt. Het is de scheidslijn tussen bebouwd en onbebouwd. De manier waarop de voorgevelrooilijn loopt bepaalt de loop van de gevels en daarmee vaak de vorm van de openbare ruimte. Uitgangspunt is dat de voorgevel in de voorgevelrooilijn dient te zijn gebouwd.

Bouwvlak

Met het bouwvlak worden de gronden aangeduid waar bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde zijn toegelaten. In het bestemmingsplan zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de historisch bepaalde situatie. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd waarbij moet worden aangesloten op de belendende gebouwen.

Hoogtes

Doordat de woningen diverse goothoogtes, dakvormen en nokrichtingen kennen, zit er variatie in het daklandschap en gevelaanzichten. De bestaande variatie wordt in het bestemmingsplan gewaarborgd door de hoogtes gedetailleerd vast te leggen. Onder strikte voorwaarden mag hiervan worden afgeweken.

De ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten zijn meegenomen bij het opstellen van de regels in het bestemmingsplan. In hoofdstuk 6.4 wordt uiteengezet hoe de juridisch bindende delen van het bestemmingsplan, de regels, de verbeelding en de waarderingskaart, zijn vormgegeven.

5.2 Functionele aspecten ontwikkeling

Wonen

Het bestemmingsplan Tjaden biedt het planologische kader voor de ontwikkeling van 32 nieuwe woningen. Aan de woningen is een woonbestemming toegekend.

Beroepsmatige activiteiten aan huis

Werken aan huis kan een bijdrage leveren aan het plaatselijke (vooral dienstverlenende) voorzieningenniveau. Het toestaan van beroepsmatige activiteiten aan huis kan een stimulans geven aan de economische ontwikkeling. Het starten van een bedrijf is op deze manier heel laagdrempelig.

Veel ondernemers zijn op deze manier begonnen. Binnen de ruimtelijk-functionele opzet van bestaande woonwijken zijn de mogelijkheden van het toestaan van beroepsmatige activiteiten aan huis uiteraard beperkt. Overlast voor het wonen moet voorkomen worden, omdat bijvoorbeeld het verkeerssysteem en de verkaveling niet inspelen op andere functies en de gevolgen van die andere functies. Ook mag het werken de woonfunctie niet verdrijven. Kortom: de gemeente staat in principe positief tegenover deze ontwikkeling zonder de mogelijke nadelen uit het oog te verliezen.

Het gebruiken en inrichten van woningen en bijgebouwen voor beroepsmatige activiteiten aan huis is mogelijk mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Zo zijn alleen dienstverlenende beroepen mogelijk en mag er geen overlast voor de woonomgeving ontstaan. Bovendien geldt als uitgangspunt dat de woonfunctie gehandhaafd dient te blijven. De omvang van de beroepsmatige activiteiten wordt daarom in de regels gelimiteerd: 35 procent van het brutovloeroppervlak van een woning tot een maximum van 50m², mag voor beroepsmatige activiteiten aan huis worden gebruikt.

Aan huis verbonden, dienstverlenende beroepen kunnen bijvoorbeeld zijn: kleine adviesbureaus, kleine financiële instellingen, pedicures en praktijkruimten voor de zogenaamde vrije beroepen zoals arts, tandarts en notaris.

Inrichting openbare ruimte

Binnen de op de verbeelding opgenomen bestemmingen bestaat ruimte om de openbare ruimte aan te leggen en zo nodig veranderingen te kunnen aanbrengen in de inrichting van de openbare ruimte, afgestemd op wijzigende behoeften. Ter bescherming van de groenvoorzieningen is ervoor gekozen terughoudend te zijn qua bouwmogelijkheden. Binnen de bestemming verkeer is ruimte voor diverse verkeerstechnische aanpassingen (zoals veiligere inrichtingen), goede inrichting voor fietsers en voetgangers, goede en voldoende parkeervoorzieningen, verkeersremmende maatregelen in woonstraten (drempels, 30-km/u-zones), stallingmogelijkheden voor fietsen en aanleg van kleine groen- en speelvoorzieningen.

Bij de inrichting van de openbare ruimte moeten gebruik, veiligheid en beeldkwaliteit samengaan, zoals vastgelegd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN

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

6.1 Inleiding

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

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

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

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

6.2 Juridische planopzet

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

Er is één landelijke voorziening waar alle ruimtelijke plannen voor iedereen volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn: www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiertoe

moeten alle bestemmingsplannen voldoen aan landelijk vastgestelde standaarden. In de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012) zijn de hoofdgroepen van bestemmingen bepaald, zoals Wonen, Bedrijven e.d. Ook geeft de SVBP2012 bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels.

De regels van het bestemmingsplan vallen op grond van de SVBP2012 in 4 hoofdstukken uiteen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 3 Algemene regels

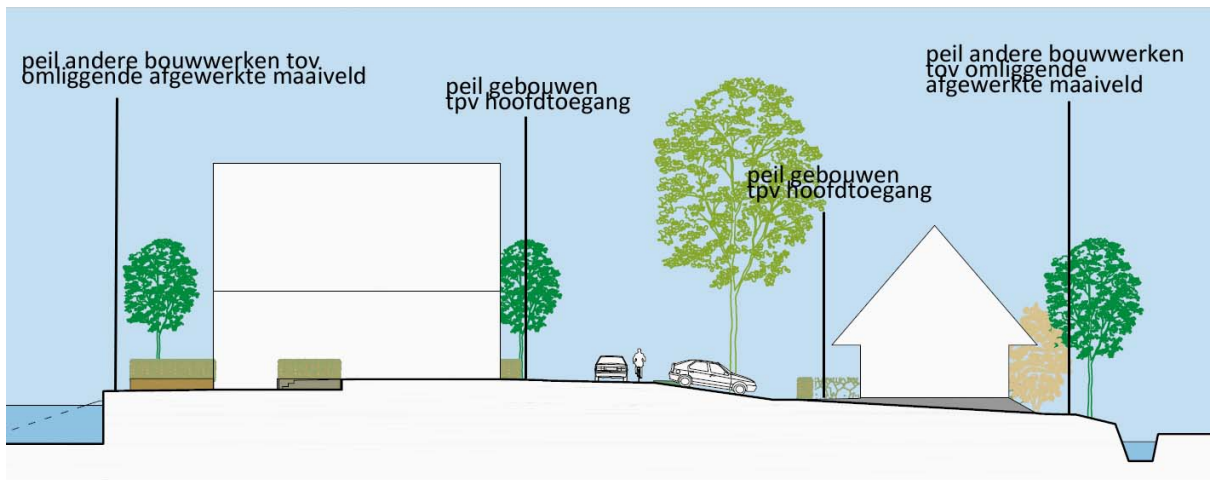
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

6.2.1 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

Vanwege de aanwezige hoogteverschillen in het terrein, is het begrip 'peil: een belangrijk begrip dat enige nadere toelichting behoeft. Voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst geldt de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang als 'peil'. Voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst geldt de hoogte van het afgewerkte terrein (na gereedkoming van de bouw) ter plaatse van de hoofdtoegang als 'peil'. Voor andere bouwwerken (zoals erfafscheidingen) geldt de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van het bouwwerk als 'peil'. Dit is verduidelijkt in afbeelding 14. Indien ten slotte aan, in of op het water wordt gebouwd geldt het plaatselijk gemiddelde waterpeil als 'peil'.



Afbeelding 14: peil voor gebouwen en peil voor andere bouwwerken

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten gemeten moeten worden. Daarbij is van belang dat het plan voorziet in schuurwoningen met een variatie op een 'dakkapel' (zie afbeelding 15). Daarbij ligt de dakkapel niet halverwege het dakvlak, maar hebben deze het karakter van een opgetrokken of doorgetrokken gevel. In dat geval geldt de overgang gevel naar hellend dakvlak als maatgevende hoogte voor het bepalen van de goothoogte.



Afbeelding 15: afbeelding schuurwoningen met een variatie op de dakkapel

De regeling SVBP2012 schrijft voorts een aantal bepalingen dwingend voor; deze zijn overgenomen in het plan.

6.2.2 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

6.2.2.1 Bestemmingen

Artikel 3 Groen

De (openbare) groengebieden van structurele aard zijn specifiek bestemd als 'Groen'. Bermen en bomen langs wegen maken deel uit van de bestemming 'Verkeer'. Binnen de bestemming 'Groen' zijn werken voor de verkeers- en verblijfsfunctie toegestaan, waaronder nutsgebouwtjes, abri's, (ondergrondse) afval- en recyclebakken, lichtmasten, reclameborden en bouwwerken geen gebouw zijnde zoals fietsenrekken. De oppervlakte van gebouwen mag per gebouw niet meer bedragen dan 10m² en de hoogte niet meer dan 3 meter. Binnen de bestemming 'Groen' zijn speelvoorzieningen toegestaan tot 5 meter hoog. Tevens is er binnen deze bestemming ruimte voor waterlopen en waterbergingsvoorzieningen, zoals slootjes en wadi's.

Artikel 4 Tuin - 1

Vanwege de ligging binnen de grenzen van de Stelling van Amsterdam is onderscheid gemaakt tussen tuinen waar (vergunningvrij) wel en waar geen gebouwen mogen worden gebouwd. In de bestemming 'Tuin - 1' is het bouwen van bijbehorende bouwwerken in de vorm van gebouwen uitgesloten.

De reden hiervoor is dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het voormalige 'inundatiegebied' van de Stelling van Amsterdam. Openheid is hier één van de kwaliteiten. Met het oog op deze - te behouden - openheid gelden beperkingen ten aanzien van de mogelijkheden om op deze gronden zonder vergunning bijbehorende bouwwerken in de vorm van gebouwen te bouwen. Deze gronden zijn blijkens de planregels niet te beschouwen als 'erf' in de zin van artikel xx Bro.

Artikel 5 Tuin - 2

Voor het 'binnengebied' is een uitzondering gemaakt op het principe dat geen gebouwen mogen worden gebouwd in 'tuinen'. De reden hiervoor is dat bebouwing hier niet of nauwelijks van invloed is op de openheid van het plangebied in zijn omgeving omdat deze bebouwing reeds wordt afgeschermd door omliggende bebouwing van het plangebied. Zodoende zijn op deze gronden bijbehorende bouwwerken wel toegestaan. In verband met de beoogde beeldkwaliteit worden deze mee-ontworpen met de woningen zodat eenheid ontstaat.

Artikel 6 Verkeer

De in het plangebied voorkomende wegen, met bijbehorende bermen, parkeerplaatsen, bomen, fiets- en voetpaden en alle andere bijbehorende voorzieningen zijn ondergebracht in de verzamelbestemming 'Verkeer'. Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn groen-, water- en speelvoorzieningen toegestaan evenals parkeerplaatsen en bouwwerken voor de verkeers- en verblijfsfunctie, waaronder nutsvoorzieningen, abri's, (ondergrondse) afval- en recyclecontainers en (ondergrondse) bergbezinkbassins, verkeers- en lichtmasten, reclameborden en bouwwerken geen gebouw zijnde zoals fietsenrekken. Tenzij anders aangegeven op de verbeelding mag de hoogte van gebouwen niet meer bedragen dan 3 meter en mag de oppervlakte niet meer bedragen dan 10 m².

Binnen de bestemming 'Verkeer' moet ruimte gelaten worden om zonodig veranderingen te kunnen aanbrengen in de inrichting van de openbare ruimte, afgestemd op wijzigende behoeften. Gedacht kan worden aan ruimte voor

diverse verkeerstechnische aanpassingen (zoals veiligere inrichtingen).

Artikel 7 Water

De in het plangebied voorkomende waterlopen, waterwegen en waterpartijen, en bijbehorende voorzieningen zijn ondergebracht in de bestemming 'Water'. Deze gronden zijn bestemd voor waterberging en de waterhuishouding, waterlopen en waterpartijen, verkeer over water, groenvoorzieningen, oevers, kunstwerken en bijbehorende voorzieningen, zoals bruggen, sluizen, stuwen, dammen, steigers, duikers, gemalen. Op gronden met de bestemming 'Water' mag niet worden gebouwd, behalve waar het gaat om het veranderen of vernieuwen van bestaande beschoeiingen, kaden, aanlegplaatsen, remmingen, meerpalen en dukdalven.

Voor het oprichten van een steiger groter dan 5 m² is een omgevingsvergunning van de gemeente én een keurvergunning van het hoogheemraadschap van Rijnland nodig.

Artikel 8 Wonen

De bestemming 'Wonen' is bedoeld voor gebouwen binnen het plangebied die uitsluitend voor wonen worden gebruikt. Verder wordt erop gewezen dat naast de regels uit het bestemmingsplan voor water gerelateerde aspecten de Keur van Rijnland 2015 van toepassing zijn, alsmede de bijbehorende uitvoeringsregels.

Voor zover de bestemming 'Wonen' overlapt met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' dient voor werkzaamheden zoals het aanbrengen van verhard oppervlak, graven of dempen van oppervlaktewater (tevens) een vergunning te worden aangevraagd of melding te worden gedaan bij Rijnland. Dit kan via het Omgevingsloket Online. Tevens is relevant om te vermelden dat bouwen in de kern- en beschermingszones van de kering alleen is toegestaan als wordt voldaan aan het beleid van Rijnland.

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

6.2.2.2 Dubbelbestemmingen

Artikel 9 Leiding - Gas (dubbelbestemming)

Gasleidingen zijn op de verbeelding aangeduid als dubbelbestemming 'Leiding - Gas' met een veiligheidsstrook ter breedte van 4m aan weerszijde van de hartlijn van de leiding. Deze dubbelbestemming is leidend ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen. Op deze gronden mag in principe niet worden gebouwd. Voor bepaalde werken is een

omgevingsvergunningstelsel voor werken (voorheen aanlegvergunningstelsel) opgenomen.

Artikel 10 Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

De aanwezige archeologische verwachtingswaarden krijgen bescherming door het toekennen 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 de veiligstelling van archeologische waarden.

Het bestemmingsplan houdt rekening met de (voorlopige) Archeologische Beleidskaart Haarlem. In het plangebied komen de categorieën 4, 5 en 6 voor.

Categorie 4

In de gebieden die tot deze categorie behoren geldt een lage archeologische verwachting. Voor deze categorie geldt dat bij plannen waarbij bodemversturende activiteiten plaatsvinden van 2.500 m² en groter en die dieper gaan dan 30 cm beneden maaiveld, een waardestellend archeologisch rapport moet worden overlegd bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. Aan deze gebieden is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' toegekend.

Er is in deze dubbelbestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de begrenzing te veranderen of de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' te verwijderen als archeologische bevindingen daartoe aanleiding geven.

Artikel 11 Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)

De in het gebied voorkomende regionale waterkering(en) en bijbehorende voorzieningen vallen onder deze bestemming. Hierbij dient de keur van het hoogheemraadschap van Rijnland in acht te worden genomen. Deze dubbelbestemming dient ter bescherming van de regionale waterkering(en) binnen het plangebied. Uitsluitend 'bouwwerken geen gebouw zijnde' voor de regionale waterkering zijn toegestaan. Om te kunnen bouwen overeenkomstig de andere ter plaatse geldende bestemmingen is een omgevingsvergunning vereist.

6.2.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 12 Anti-dubbelregel

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

te zetten om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit te verkrijgen.

Artikel 13 Algemene bouwregels

Een aantal bouwbepalingen geldt algemeen, los van de bestemming. Zo is hier geregeld dat hoofdgebouwen alleen binnen een bouwvlak gebouwd mogen worden. Bijbehorende bouwwerken, zoals een trafohuisje, mogen wel buiten een bouwvlak worden gebouwd. Op de verbeelding zijn tevens aanduidingen opgenomen voor bouw- en goothoogtes.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is geregeld welke vormen van gebruik als strijdig met het bestemmingsplan zijn: bijvoorbeeld het gebruik van een woning voor prostitutie of als seksinrichting. Ook het opslaan van onbruikbare voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, maar ook bijvoorbeeld een defecte caravan, auto of boot is in strijd met bestemmingsplan. Het opslaan van materialen die noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming of die nodig zijn in het kader van regulier onderhoud is wel toegestaan. Ten slotte is het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als woning aangemerkt als gebruik dat in strijd is met het bestemmingsplan.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

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

Starheid van bestemmingsregels mag niet de oorzaak zijn van gekunstelde oplossingen, waarmee de kwalitatieve doelstelling van het bestemmingsplan niet gediend is. Door middel van dit artikel is enige mate van flexibiliteit mogelijk. Zo kan er een afwijking plaatsvinden voor de in het plan aangegeven maten tot ten hoogste 10%.

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

Artikel 16 Overige regels

Dit artikel legt een koppeling tussen de regels van het bestemmingsplan en de gemeentelijke beleidsregels voor het parkeren. De normen voor parkeren, stallen, laden en lossen zelf liggen namelijk niet vast in dit bestemmingsplan,

maar in gemeentelijke beleidsregels. Die beleidsregels geven aan wanneer er sprake is van voldoende ruimte voor parkeren, stallen, laden en lossen. Uitgegaan wordt altijd van de gemeentelijke beleidsregels voor het parkeren zoals die gelden op het moment van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

Lid 16.1.3 geeft ook aan wat als strijdig gebruik van gronden en bouwwerken is aangemerkt. Strijdig gebruik is het gebruiken of laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij niet in voldoende mate ruimte is aangebracht en in stand wordt gehouden op eigen terrein voor parkeren, stallen, laden en lossen overeenkomstig het gemeentelijke beleid.

Tot slot bepaalt lid 16.1.4 dat er afgeweken kan worden onder de voorwaarden zoals die zijn genoemd in de gemeentelijke beleidsregels voor het parkeren. Ook hiervoor geldt dat uitgegaan dient te worden van de gemeentelijke beleidsregels voor het parkeren zoals die gelden op het moment van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

6.2.4 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

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

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

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

Artikel 18 Slotregel

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

6.3 Hoofdopzet verbeelding

6.3.1 Opbouw verbeelding

De verbeelding is opgebouwd uit verschillende elementen. Dit zijn:

- de bestemmingen;
- de dubbelbestemmingen;
- aanduidingen.

Hieronder wordt verder uitgelegd wat deze elementen inhouden.

De bestemmingen

De verbeelding geeft in verschillende kleuren de bestemmingen weer. De bestemmingen worden begrensd door bestemmingsgrenzen. De regels geven per bestemming aan wat deze bestemming inhoudt en welke bouw- en gebruiksregels gelden voor die bestemming. Voorbeelden van voorkomende bestemmingen zijn: wonen, groen en verkeer. Ter onderscheid met de dubbelbestemmingen worden de bestemmingen ook wel enkelvoudige bestemmingen genoemd.

De dubbelbestemmingen

Dubbelbestemmingen zijn een aparte vorm van bestemmingen.

Dubbelbestemmingen beslaan vaak een groter gebied en omvatten vaak meerdere enkelvoudige bestemmingen. Op de verbeelding zijn ze opgenomen door middel van een arcering. De regels van de dubbelbestemmingen gaan vóór ten opzichte van de regels van de enkelvoudige bestemmingen.

Dubbelbestemmingen zijn gericht op de bescherming van specifieke sectorale belangen. Zo is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' gericht op de bescherming van de archeologische waarden in de ondergrond. Een andere dubbelbestemming is die voor grotere leidingen, zoals 'Leiding - gas' die worden opgenomen ter bescherming van de (hoofdtransport)leidingen. Voor de dubbelbestemmingen geldt net als voor de enkelvoudige bestemmingen dat in de regels de specifieke bouw- en/of gebruiksregels zijn opgenomen.

Aanduidingen

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

1. bouwvlakken;
2. functieaanduidingen;
3. bouwaanduidingen;
4. maatvoeringen;
5. figuren;
6. gebiedsaanduidingen.

1. Bouwvlakken

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

In de meeste gevallen laten de bouwvlakken op de verbeelding in combinatie met de bouwregels, verbetering, vernieuwing, bescheiden vergroting of vervanging met gelijkwaardige bouw toe. Daarbij is rekening gehouden met de nodige flexibiliteit, kwaliteitseisen voor de bebouwing, de woonomgeving en

bereikbaarheid. Over het algemeen zijn de bebouwingsgrenzen van de geldende bestemmingsplannen overgenomen. Daar waar met een ontheffing is afgeweken van het geldende beleid is de nieuw ontstane situatie opgenomen.

2. Functieaanduidingen

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

3. Bouwaanduidingen

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

4. Maatvoeringsaanduidingen

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

Afhankelijk van de waardering en het type bebouwing wordt een hoogte aangegeven met een van de volgende aanduidingen:

- een minimum en maximum goot-/bouwhoogte

De opgenomen maten zijn in hele meters en naar boven afgerond.

Minimum en maximum goothoogte

De aanduiding 'minimum goothoogte (m), maximum goothoogte (m)' wordt gebruikt voor de hoofdbebouwing in het geval van nieuwbouw. Bij nieuwe bebouwing is de rooilijn belangrijk voor het straatbeeld. Om meer flexibiliteit te geven is er ook meer marge in de goothoogte mogelijk. De minimum goothoogte is er om een minimale bebouwingswand te garanderen en een maximum bouwhoogte is er om op de plekken waar het kan extra bouwmogelijkheden te geven.

5. Figuren

Figuren hebben in tegenstelling tot de andere aanduidingen geen betrekking op een vlak. Een figuur bestaat altijd uit lijnstukken. Een figuur is in dit bestemmingsplan gebruikt voor de gasleiding waarvoor een goede planologische regeling noodzakelijk is. Dit is de 'hartlijn leiding - gas'.

6. Gebiedsaanduidingen

Gebiedsaanduidingen zijn op de verbeelding opgenomen om voor een op de verbeelding afgebakend gebied een specifieke regeling op te kunnen nemen. Het kan daarbij bijvoorbeeld gaan om een gebied met een specifieke functie, zoals een waterkering. Dit wordt op de verbeelding opgenomen met de gebiedsaanduiding 'Waterstaat - Waterkering'. Op de verbeelding zijn de gebiedsaanduidingen herkenbaar door hun arceringen.

Hoofdstuk 7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De gronden waarop de voorgenomen nieuwbouw is geprojecteerd zijn eigendom van Haarlem Zuidst BV. De realisatie van de plannen vindt plaats voor rekening en risico van de eigenaar en kent derhalve geen financiële risico's voor de gemeente.

In het kader van het bepaalde in afdeling 6.4 Wro zijn afspraken gemaakt tussen initiatiefnemer en de gemeente inzake kostenverhaal. De afspraken hierover zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Gevolg hier van is dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld, aangezien de kosten anderszins verzekerd zijn. In dat geval kan worden afgezien van een exploitatieplan.

Het risico op planschade is beperkt; er is geen planschaderisicoanalyse opgesteld.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Wettelijk vooroverleg

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

- Alliander
- Brandweer Kennemerland
- Gasunie
- Gemeente Haarlemmermeer
- Gemeente Heemstede
- Hoogheemraadschap van Rijnland
- Liander
- Omgevingsdienst IJmond
- Provincie Noord Holland
- PWN
- Rijkswaterstaat
- Waternet
- Wijkraad Molenwijk

In het kader van de participatie met de wijkraden is het concept ontwerpbestemmingsplan gelijktijdig met het wettelijk vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro aan de wijkraad Molenwijk verzonden. Gedurende een periode van 5 weken, van 4 april tot en met 8 mei 2019, zijn deze organisaties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het plan. Er zijn 6 reacties ontvangen.

De volgende instanties hebben niet gereageerd:

- Alliander
- Brandweer Kennemerland
- Gemeente Heemstede
- Liander
- Omgevingsdienst IJmond

- Waternet

De volgende instanties hebben schriftelijk aangegeven geen opmerkingen op het ontwerp-bestemmingsplan te hebben:

- Gemeente Haarlemmermeer
- RWS

Hieronder volgt een overzicht van de instanties die een reactie hebben gegeven op het plan. De ingezonden reactie is eerst kort samengevat. Vervolgens volgt antwoord van het gemeentebestuur op de gemaakte opmerkingen:

- **Gasunie** heeft in een e-mail bericht d.d. 4 april 2019 een reactie gegeven op het plan. In het plangebied ligt een hoge druk gastransportleiding. Hoewel strikt genomen wordt voldaan aan het Bevb doordat het bouwvlak op de verbeelding buiten de belemmeringenstrook (4m ter weerszijden van het hart van de leiding) is geprojecteerd, wordt aandacht gevraagd voor het feit dat de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' zich gedeeltelijk uitstrekt over de bestemming 'Tuin - 1'. Dat betekent dat het (zonder omgevingsvergunning en toestemming van de leidingeigenaar) niet is toegestaan in deze strook te bouwen, graafwerkzaamheden uit te voeren, diep wortelende beplantingen aan te brengen etc. Met het oog op deze beperkingen en het feit dat het uitvoeren van werkzaamheden in een (aangelegde) tuin vaak meerkosten meebrengt, is gevraagd de bestemming 'Wonen' en 'Tuin - 1' buiten de opgenomen dubbelbestemming 'Leiding - Gas' te houden. Tevens wordt gevraagd voorafgaand aan de bouw en saneringswerkzaamheden contact op te nemen met de tracébeheerder over de eventueel te treffen maatregelen.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van deze reactie is contact gezocht met Gasunie voor een nadere toelichting. Vervolgens is contact gezocht met de initiatiefnemer van de herontwikkeling. Doel is het voorkomen dat de leidingstrook wordt bebouwd of verhard waardoor de leiding niet meer toegankelijk is en/of werkzaamheden in de leidingstrook tot hoge (herstel)kosten leiden.

Met het oog op de gronduitgifte is van belang dat de gemeente alleen de centrale ontsluiting overneemt. De overige gronden zullen worden uitgegeven. Het is vanuit dat oogpunt niet wenselijk om de gronden met de bestemmingen 'Wonen' en/of 'Tuin - 1' buiten de leidingenstrook te brengen.

Voor er sprake is van overlap met de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' gelden op grond van het bepaalde in de planregels (artikel 9.4) de door Gasunie gevraagde beperkingen. Aanvullend is door de initiatiefnemer toegezegd dat in de koopovereenkomst een aanvullende bepaling wordt opgenomen in de vorm van een 'kwalitatieve verplichting'. Daarnaast zullen de kopers actief worden gewezen op de beperkingen die voor deze strook gelden. Daarmee zijn de belangen rondom de leidingenstrook in voldoende mate geborgd in het bestemmingsplan.

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- Vanuit **Hoogheemraadschap van Rijnland** is op 6 mei 2019 een e-mail bericht met een reactie ontvangen. In de reactie wordt gevraagd de begrenzing van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' aan te passen aan de leggerkaart. Verder wordt erop gewezen dat naast de regels uit het bestemmingsplan voor water gerelateerde aspecten de Keur van Rijnland 2015 van toepassing zijn, alsmede de bijbehorende uitvoeringsregels. Voor toename van verhard oppervlak, graven of dempen van oppervlaktewater in of bij de kern- en beschermingszones van waterkeringen dient een vergunning te worden aangevraagd of melding te worden gedaan bij Rijnland via het Omgevingsloket Online. Tevens wordt gevraagd ten aanzien van de bestemming 'Wonen' te vermelden dat bouwen in de kern- en beschermingszones van de kering alleen is toegestaan als wordt voldaan aan het beleid van Rijnland.

Reactie gemeente:

De begrenzing van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' zal in overeenstemming worden gebracht met de begrenzing zoals aangegeven op de leggerkaart. In de toelichting zal in paragraaf 4.16 van de toelichting een aanvulling worden opgenomen. Daarin zal worden gewezen op het feit dat ook de Keur van Rijnland 2015 en de bijbehorende uitvoeringsregels van toepassing zijn. In paragraaf 6.2.2.1 zal bij de bestemming 'Wonen' worden vermeld dat bouwen in de kern- en beschermingszones van de kering alleen is toegestaan als wordt voldaan aan het beleid van Rijnland.

De reactie heeft geleid tot aanpassing van (de toelichting op en de verbeelding van) het bestemmingsplan.

- **Provincie Noord - Holland** heeft in een e-mail bericht d.d. 29 april 2019 een reactie gegeven op het plan. Allereerst wordt opgemerkt dat PS bij besluit van 19 november 2018 de Omgevingsisatie Nh2050 hebben ingetrokken. Verder wordt gevraagd een aantal tekstuele aanpassingen door te voeren in relatie tot de terminologie 'bestaand stedelijk gebied'. Daarnaast wordt gevraagd nader in te gaan op het advies en de aanbevelingen van de ARO d.d. 4 juli 2018.

Reactie gemeente:

De gevraagde (tekstuele) aanpassingen zijn verwerkt in (de toelichting op) het bestemmingsplan. De reactie leidt tot aanpassing van (de toelichting op) het bestemmingsplan.

- **PWN** heeft in een brief van 2 mei 2019 een reactie gegeven op het plan. Daarbij is gevraagd ter veiligstelling van de te leggen c.q. aanwezige leidingen de voorwaarden (VANN) in acht te nemen die openbare nutsbedrijven moeten stellen om hun taak uit te kunnen oefenen. Een belangrijke voorwaarde is dat er voldoende ruimte in de openbare grond

beschikbaar moet zijn voor het ondergronds verkeer. Deze ruimte dient vrij te zijn van bomen en stekelige beplanting. Overige beplanting dient van dien aard te zijn dat de leiding te allen tijde goed bereikbaar blijft. In geval de leidingstrook wordt voorzien van verharding dient deze 'open' te zijn. Tevens is opslag op het leidingtracé niet toegestaan. Ook wordt er in de reactie op gewezen dat het PWN-distributienet wordt ontworpen op de drinkwatervraag. Vervolgens wordt in overleg met de brandweer / gemeente verkend of het verzoek om bluswater in het ontwerp kan worden ingepast. Indien dat niet mogelijk is, wordt geadviseerd om in een zo vroeg mogelijk stadium een alternatieve oplossing te worden gevonden.

- Tevens wordt gewezen op het belang van de volksgezondheid. De in het plan gelegen gronden mogen geen gevaarlijke stoffen bevatten die na aanleg van de leidingen in het drinkwater terecht kunnen komen. Met het oog op de aanwezige bodemverontreiniging is voor aanleg van de leidingen voor PWN uitgangspunt dat deze in schone grond met voldoende dekking worden aangelegd. Daarom wordt aangedrongen op een leeflaag met een dikte van 1,2m.

Reactie gemeente:

De hoofdleidingen zullen onder de centrale ontsluitingsweg worden aangelegd. Daarmee is geborgd dat er voldoende ruimte in de openbare grond beschikbaar is voor ondergrondse leidingen. De rijbaan wordt aangelegd in klinkerverharding. De leidingen blijven daardoor makkelijk bereikbaar. Daar waar bomen zijn voorzien in de begeleidende berm zal worteldoek worden toegepast om schade aan de leidingen onder het wegtracé te voorkomen. Dergelijke zaken worden echter niet in het bestemmingsplan geregeld. Wel is de reactie besproken met initiatiefnemer. Dat geldt ook voor het advies met betrekking tot bluswatervoorzieningen.

Met betrekking tot het belang van de volksgezondheid kan het volgende worden opgemerkt. Voorafgaand aan realisatie van het plan wordt de mobiele verontreiniging weggehaald. De overige (immobiele) verontreiniging wordt gesaneerd door middel van isolatie en een leeflaag van ten minste 1m conform het . De leidingen worden zodoende in schone grond gelegd; er is geen risico dat gevaarlijke stoffen na de aanleg in de drinkwaterleidingen kunnen komen. De dringende wens met betrekking tot de dikte van de leeflaag is gecommuniceerd met de initiatiefnemer; deze heeft aangegeven dat ter plaatse van het leidingentracé wordt voorzien in een leeflaag met een dikte van 1,2m.

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

- **Wijkraad Molenwijk** heeft in een e-mail bericht d.d. 28 april 2019 een reactie gegeven op het plan. Het plan komt overeen met de tekeningen die eerder zijn gepresenteerd. Het plan spreekt de wijkraad aan. Ook het aantal woningen en het type woningen is acceptabel. Hoewel de verkeersdruk op de Zuid Schalkwijkerweg een punt van zorg blijft; zou dit in de ogen van de wijkraad geen belemmering mogen zijn voor de herontwikkeling van het Tjaden-terrein.

De wijkraad vraagt aandacht voor twee punten:

1. een keermogelijkheid voor grote vrachtwagens. In de huidige situatie kunnen deze aan het einde van de Zuid Schalkwijkerweg keren ter hoogte van het Tjadenterrein. Dit lijkt in de nieuwe situatie niet (meer) mogelijk. Gevraagd wordt in het plan te voorzien in een keermogelijkheid;
2. een aantal bewoners van de woonboten parkeert momenteel langs de weg / naast het pontgat. Deze bewoners parkeren hier al lange tijd en er is geen alternatief. Gevraagd wordt na te denken over een oplossing zodat bewoners ook in de toekomst hun auto kunnen parkeren.

Reactie gemeente:

In de bestaande situatie wordt inderdaad gekeerd over/via het Tjaden-terrein. In de nieuwe situatie is eveneens voorzien in een insteek- en keermogelijkheid voor vrachtauto's. De boogstraal van de entree naar het plangebied is afgestemd op de draaicirkels van vrachtauto's en vuilniswagens en er is voorzien in extra verharding.

Met betrekking tot de parkeermogelijkheid voor de bewoners van de woonboten is door de gemeente contact gezocht met de initiatiefnemers van het plan. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat er ruimte is om te voorzien in 2 extra parkeervakken tussen de inrit naar het plangebied en het pontgat. De bestemming van de betreffende gronden zal worden aangepast zodat op deze gronden een parkeerfunctie mogelijk wordt. Nadere afspraken over eigendom, beheer en onderhoud zullen privaatrechtelijk worden vastgelegd.

De reactie leidt tot aanpassing van (de verbeelding van) het bestemmingsplan.

7.2.2 Zienswijzen

Gedurende een periode van 6 weken, van XXX tot en met XXX, wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op het plan.

7.3 Handhaving

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

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

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

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

