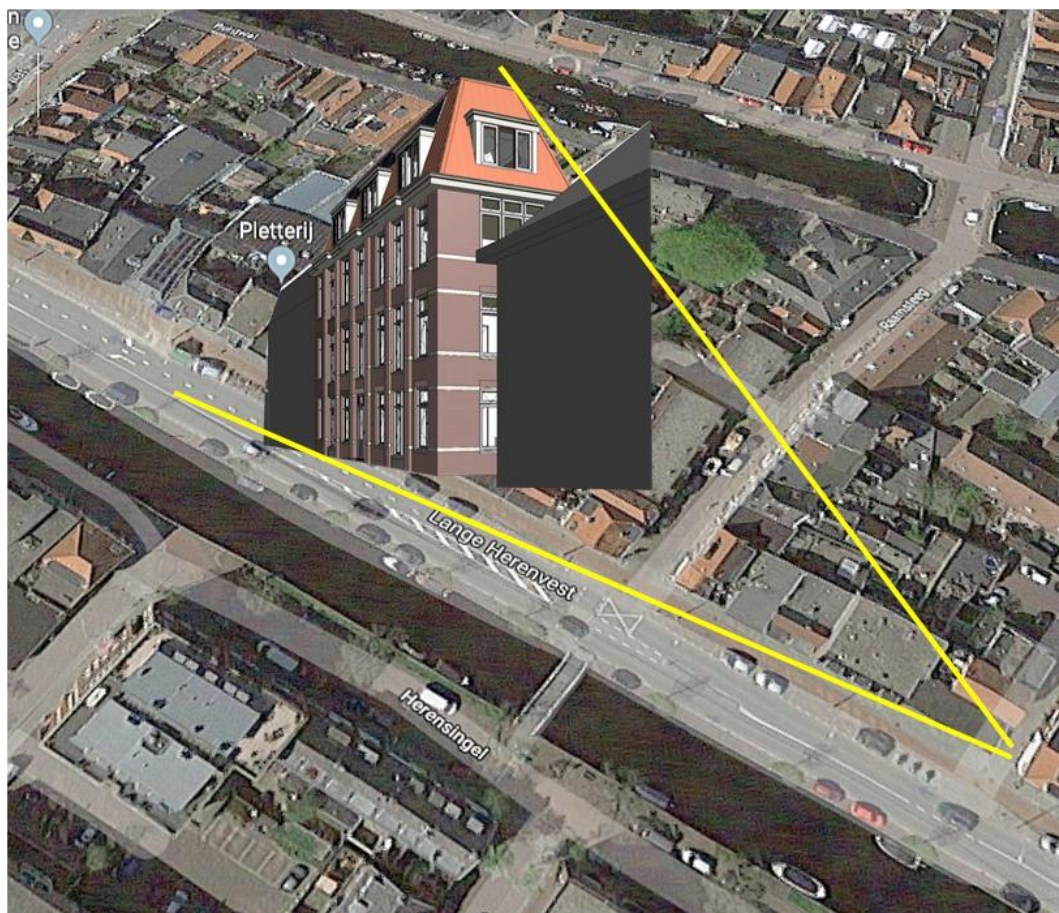


Lange Herenvest 98 te Haarlem



Ruimtelijke onderbouwing voor een omgevingsvergunning

voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Conform artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 2019-02950

Colofon

Project : Bouw van zes studentenkamers en een zelfstandig appartement aan de Lange Herenvest 98, te Haarlem.
Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het verkrijgen van een Omgevingsvergunning.

Initiatiefnemer : dhr. J.H.M. Nelissen
Hartenlustlaan 14
2061 HB Bloemendaal

Contactpersoon Haarlem : mevrouw T. Borgardijn
Afd. Vergunningen, Toezicht & Handhaving

d.d. : 10 juni 2019

Document opgesteld door :



Lloyd Meijer
Bouw Offerte Winkel
06-533 79 846
l.meijer@bouwoffertewinkel.nl

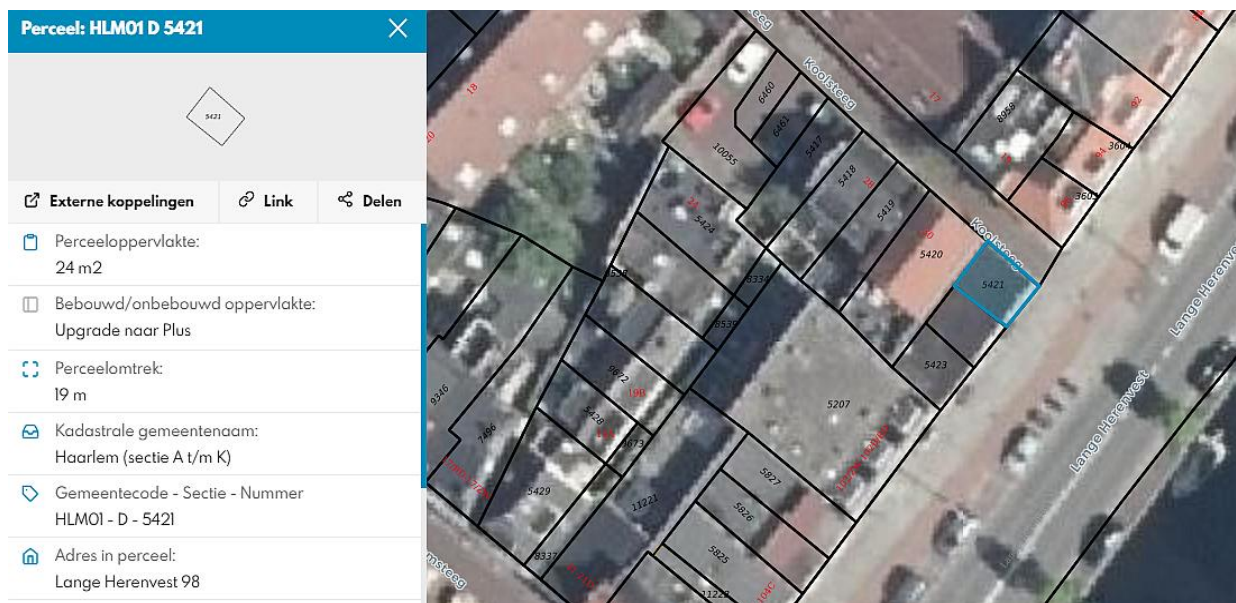


Rikko Fransen
RFOA
06-209 92 949
info@rikkofransen.nl

Inhoud

Colofon.....	2
1. Inleiding.....	5
1.1. Locatiegegevens	5
1.2. Aanleiding en doel van het project.....	8
2. Omschrijving van het project.	9
2.1. Omschrijving	9
2.2. Huidige functionele en ruimtelijke structuur	9
2.3. Stedenbouwkundige onderbouwing	11
2.4. Verkeer/parkeren	12
2.5. Duurzaamheid en energie.....	13
2.6. Aardgasvrij bouwen	14
2.7. Ladder duurzame verstedelijking	15
3. Toepasselijk beleid	16
3.1. Toepasselijk beleid	16
3.2. Rijksbeleid: AMvB Ruimte.....	16
3.3. Provinciaal beleid: Structuurvisie 2040	16
3.4. Provinciale woonvisie 2010-2020.....	17
3.5. Metropool regio Amsterdam	18
3.6. Gemeente: Programma 5 Wonen, Wijken en Stedelijke ontwikkeling	18
3.7. Woonvisie Haarlem 2017-2020	19
3.8. Coalitie Haarlem wil tot 2025 10.000 nieuwe woningen toevoegen	19
4. Milieu en omgeving	20
4.1. Bezonning.....	20
4.2. Groentoets	20
4.3. Bodemonderzoek	20
4.4. Archeologisch onderzoek.....	21
4.5. Flora- en faunaonderzoek.....	21
4.6. Milieueffectrapportage.....	22
4.7. Akoestisch onderzoek.....	23
4.8. Luchtkwaliteit.....	23
4.9. Milieuzonering	23
4.10. Externe veiligheid	24
4.11. Waterhuishouding.....	24
4.12. Kabels en leidingen.....	24
4.13. Cultuurhistorische waarden.....	24
4.14. Afval.....	25

5. Uitvoerbaarheid	26
5.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	26
5.2. Economische uitvoerbaarheid van het plan	26
5.3. Privaatrechtelijke belemmeringen	26
 Bijlage 1. Bestemmingsplankaart Burgwal	27
Bijlage 2. Cultuurhistorische waardenkaart.	29
Bijlage 3: Archeologische onderzoek	30
Bijlage 4: Bezonningsstudie	31
Bijlage 5 Watertoets	32
Bijlage 6: Stappenplan Parkeren.....	33
Bijlage 7: Verklaring afzien van parkeerrechten 6 studentenkamers	35
Bijlage 8. Bodemtoets door gemeente Haarlem	36



Figuur 2: Kadaster on-line geeft voor perceel 5421 de bovenstaande gegevens.



Figuur 3: Een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan Burgwal

Binnen de bestemming “gemengd-1” geldt een (maximum) goothoogte van 6 meter. Tevens wordt gesteld dat:

Afwijken van de bouwregels

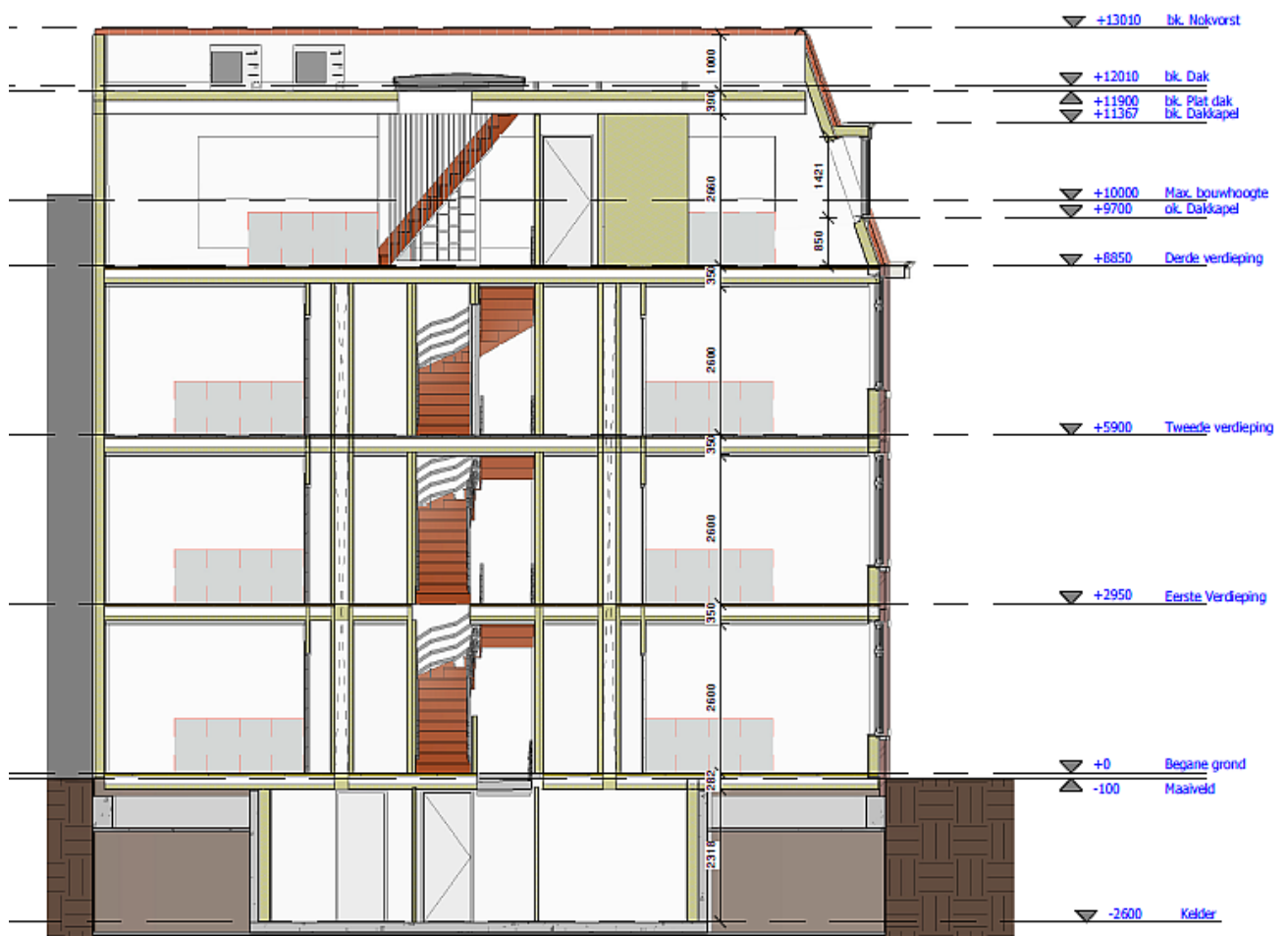
1. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van:

dakopbouw / gootverhoging (orde 3 en nieuwbouw)

a. het bepaalde in lid 2 onder f, h, i, k en l en toestaan dat de maximale goothoogte van gebouwen wordt overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits:

1. het gebouwen betreft zijn aangeduid als 'orde 3' of bij '**nieuwbouw**';
2. de hoogte van de extra bouwlaag maximaal 3 meter boven de minimale of maximale goothoogte bedraagt.

Het ontwerp van het nieuwe blok met zes studentenkamers en een zelfstandig appartement krijgt na overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente Haarlem een goothoogte van 8,85 meter.



1.2. Aanleiding en doel van het project.

Voortkomende uit de grote bouwopgave waar Haarlem voor staat leidt tot het zoeken naar ruimtelijke mogelijkheden ook naar de Lange Herenvest 98. Een belangrijke toegangsweg naar het centrum van de stad. Kleinschalige sanering hier goed mogelijk waarna passende nieuwbouw dat inspeelt op de actuele woningvraag vanuit diverse doelgroepen mogelijk is. Daarnaast ziet de gemeente Haarlem graag dat het belang van de hoofdtoegangswegen naar de stad en het centrum benadrukt worden, zoals het sterker contrasteren met de dwarsstraten.

Het huidige pand aan de Lange Herenvest 98 is door de eigenaar verkocht aan de huidige initiatiefnemer. In de huidige situatie is het perceel, dat een combinatie is van drie kadastrale nummers, bebouwd met een lage opstal die lange tijd als woonruimte is verhuurd. De verkoop en de bereidheid tot investeren in kwalitatief hoogwaardig vastgoed biedt de kans om op deze locatie de ruimtelijke kwaliteit duurzaam te verbeteren.

In deze ruimtelijke onderbouwing nemen wij, conform de uitkomst van een eerste overleg met de gemeente (stedenbouwkundige) als uitgangspunt een gebouw met 4 bouwlagen en met de perceelgrens als rooilijn.

2. Omschrijving van het project.

2.1. Omschrijving

Het project betreft een verandering van de huidige invulling op Lange Herenvest 98. Momenteel staat op dit perceel (combinatie van 3 kleine aaneengesloten percelen) een laag gebouw dat lange tijd door een particuliere eigenaar is verhuurd.

De stedenbouwkundige van de gemeente Haarlem heeft aangegeven dat de gemeente graag ziet dat het belang van hoofdwegen door de stad benadrukt wordt in contrast met de dwarsstraten. Dit geldt ook voor de Lange Herenvest, die als hoofdweg aan de noord-oostzijde enkele zijwegen heeft. Zo grenst de Lange Herenvest 98 aan de Koolsteeg. De opgave die in het overleg is geformuleerd is, om een pand te ontwerpen dat de hoofdweg benadrukt, maar niet afsteekt tegen deze weg. Het nieuwe ontwerp had eerst drie bouwlagen. Door de gemeente verzocht om het gebouw met 1 extra bouwlaag te verhogen, tot 4 bouwlagen. Door de extra hoogte krijgt het pand een meer prominente functie als landmark.

Het programma is aangepast op de beschikbare bouwruimte, bouweisen en een specifieke doelgroep. In de nieuwbouw is ruimte voor 6 studentenkamers 1 zelfstandig appartement. Dit programma genereert geen extra parkeervraag op de Lange Herenvest (zie paragraaf 2.4.).

Om te voldoen aan de stedenbouwkundige wens/opgave is het bouwblok, dat aanvankelijk 3 bouwlagen tel vermeerderd met 1 bouwlaag tot 4 bouwlagen. Het verhoogde pand zal worden onderbroken door een overhangende goot met daarboven een pannendak. De goot wordt in een traditionele stijl afgewerkt en sluit hiermee samen met het pannendak aan op het aanwezige dakenlandschap. Verder is qua gevelontwerp grotendeels aangesloten bij het bestaand naaststaande pand. Dit geeft eenheid in het beeld. Zo zullen de gevels worden opgetrokken in rood metselwerk, aansluitend op de kleur in de straat. Om het gebouw toch haar eigen identiteit te geven en het groter te laten voelen dan de kleine envelop toelaat wordt de hoogte van het metselwerk gebroken door witte spekbanden. Met deze nieuwe hoogte krijgt het pand een statig karakter, dit hebben wij benadrukt door de voorgevel te voorzien van gemetselde penanten, geaccentueerd door de eveneens verspringende goot, die de gevel een brekende nuance geven.

Met deze ruimtelijke invulling en ontwerp trachten wij een stukje statigheid aan de Lange Herenvest toe te voegen dat het belang van deze hoofdweg zal benadrukken.

2.2. Huidige functionele en ruimtelijke structuur

De Herensingel (vroeger *Bullensingel geheten*) is een gracht met straat. De gracht loopt van de Amsterdamse Poort in zuidwestelijke richting, vrijwel parallel aan de Burgwal naar het Spaarne. Al op de kaart van Jacob van Deventer uit de zestiende eeuw is dit water te zien als zuidoostelijke grens van de stadsbebouwing. Toen nog begeleid door een stadsmuur. Dat zou tot ver in de 19e eeuw zo blijven. Alleen de straat aan de zuidoostkant van de gracht heet Herensingel, de weg aan de andere kant is de Lange Herenvest.

Dit oude patroon is heden ten dage in de plattegrond ongewijzigd.

De Herensingel ontsluit nu de flankerende bewoning van de Amsterdamse buurt en de Lange Herenvest is nu een belangrijke verbinding vanuit Amsterdam naar het centrum van Haarlem.

Aan de westzijde van de Lange Herenvest is een dicht bebouwingslint ontstaan die op een zestal plekken is doorbroken door de aansluiting van een steeg vanuit de Burgwalbuurt op de Lange Herenvest. De planlocatie ligt op de hoek van de Koolsteeg met de Lange Herenvest.



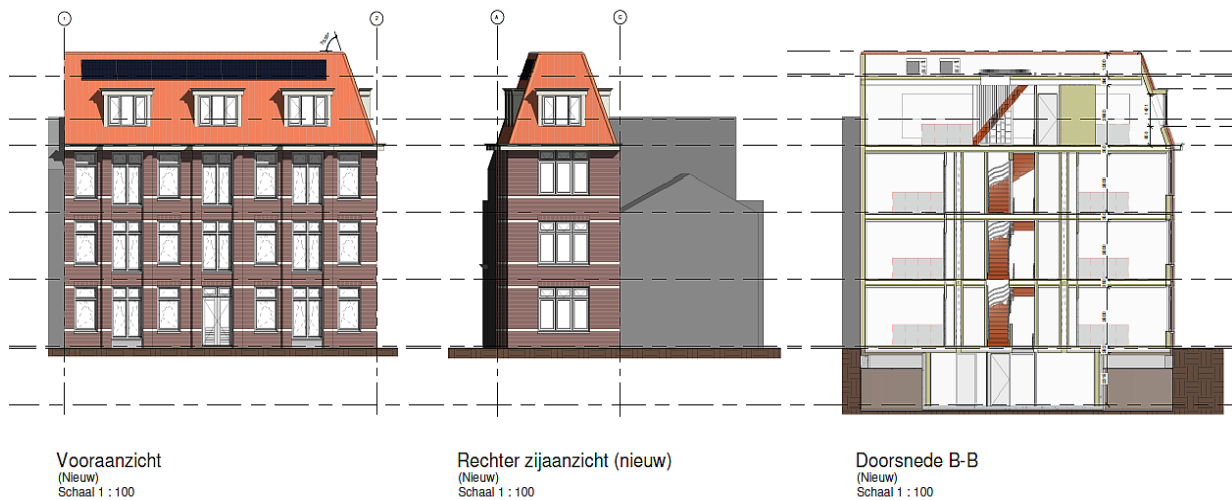
Figuur 4: oude kaart uit 1650

Omdat de Lange Herenvest tegenwoordig een belangrijke en kenmerkende verbinding naar het centrum van Haarlem vormt past het plan, de realisatie van een 4 verdiepingen hoog appartementen gebouw, goed in de ambitie van Haarlem om de toegangen tot Haarlem meer te accentueren.

Het project is niet gelegen in een groenstructuur.



Figuur 5: aanzicht huidige situatie. Een laag gebouw over drie percelen.



Figuur 6: het nieuwe ontwerp voor het appartementengebouw

2.3. Stedenbouwkundige onderbouwing



Figuur 7: projectlocatie van de huidige bebouwing in het lint langs de Lange Herenvest

Gelegen aan de Herensingel, een van de van oudsher belangrijkste aanvoer routes van Haarlem, loopt de Lange Herenvest: een lange straat waar door de jaren heen een menging van bedrijvigheid en woning gegroeid is. Hierdoor is er een grote verscheidenheid aan bouwstijlen te vinden langs deze vaart. Ondanks deze variëteit is de bebouwing vrij sober, geen van de gebouwen springt naar voren of heeft een uitbundige stijl.

De gemeente Haarlem ziet graag dat het belang van de hoofdtoegangswegen naar de stad en het centrum benadrukt worden, zoals het sterker contrasteren met de dwarsstraten

Specifiek wordt in het ontwerp extra aandacht gegeven aan de zichtbaarheid van de centrale toegang van het gebouw. Door het accentueren van de toegang wordt herkenbaarheid en bereikbaarheid vergroot.

Veel aandacht zit in de plint van het gebouw. Deze vormgeving ondersteunt en versterkt het "statige" karakter van het gebouw. Referenties hiervoor vinden we in de panden Spaarne 24, Spaarne 50, Parklaan 49, Kruisstraat 59 en Nieuwe Gracht 41.

Verder zal het dakvlak worden doorgetrokken als terrasafscheiding en tevens om installaties uit het zicht te halen.

Als het project voorziet in nieuwe bebouwing op een plek waar (na sanering) oude bebouwing heeft gestaan. In eerste instantie is in het ontwerp in hoogte gelijk gehouden met de naast staande bebouwing. Echter in een overleg met de gemeente Haarlem heeft de gemeente aangegeven dat het nieuwe gebouw 1 bouwlaag hoger moet worden.

Er zijn in de openbare ruimte geen aanpassingen nodig omdat de bestaande rooilijnen worden gerespecteerd en dus niet worden overschreden.

Het project heeft een substantiële toename van het bouwvolume tot gevolg. Juist door de hoogte van het gebouw is het van belang op een verandering in de bezonningssituatie op de omliggende percelen in te gaan. Een bezonningsstudie is uitgevoerd. Deze studie is integraal opgenomen in **bijlage 4**.

2.4. Verkeer/parkeren

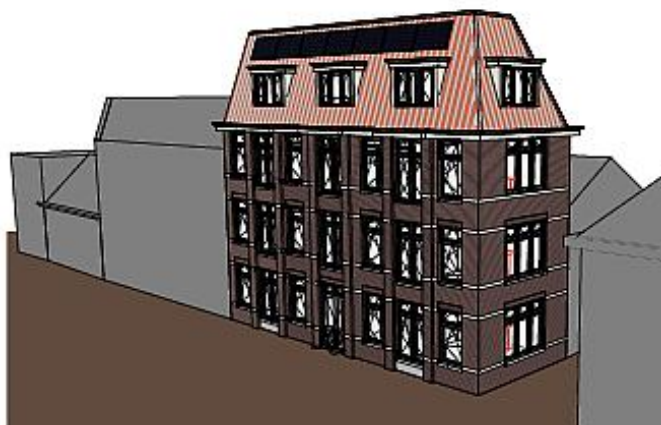
In de oude (nog huidige) situatie is er vanuit de lokatie, in verhuurde situatie, een parkeer behoefte conform de norm voor 1 woning. Bij realisatie van het project, waarbij 6 studentenkamers en 1 zelfstandig appartement gerealiseerd worden neemt de parkeerbehoefte niet evenredig toe. Dit komt door de doelgroep waarvoor wordt gebouwd. Een doelgroep die met name gebruik maakt van het openbaar vervoer. Met het betrekken deze 6 studentenkamers verklaren de bewoners af te zien van parkeerrechten. Hiertoe neemt de parkeerdruk vanuit de 6 kamer niet toe.

De parkeerbehoefte zal worden bepaald door het enige zelfstandige appartement. Deze parkeerbehoefte zal gelijk zijn aan de parkeerbehoefte in de oude situatie. Er zal derhalve geen parkeerdruk vanuit de nieuwbouw ontstaan.

In de regel dient parkeren op eigen grond opgevangen te worden. Dit is helaas niet mogelijk omdat het appartementen complex 100% van de beschikbare ruimte beslaat.

Ondergrondsparkeren is helaas ook geen optie. De beschikbare m2 is te beperkt om een ondergrondse parkeervoorziening te realiseren.

In **bijlage 6** wordt een en ander verder verduidelijkt aan de hand van het doorlopen van het stappenplan Parkeren.



F

Figuur 8: impressie van het nieuwe appartementengebouw op de hoek Lange Herenvest-Koolsteeg

2.5. Duurzaamheid en energie

Duurzaamheidsprogramma Haarlem 2015-2019

Haarlem beschouwt een duurzame ontwikkeling als een van de speerpunten in het gemeentelijk beleid. Door minder beslag te leggen op eindige hulpbronnen en grondstoffen wordt er aan bijdragen dat volgende generaties ook over een acceptabele en prettige leefomgeving kunnen beschikken. Het Duurzaamheidsprogramma Haarlem draagt als motto: *"Duurzame ontwikkeling is die ontwikkeling die voorziet in de behoeften van huidige generaties zonder daarmee de mogelijkheden voor de toekomstige generaties in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien"*

In het beleidsprogramma zijn 8 speerpunten opgenomen. Dit zijn:

Speerpunt 1: Industrie en bedrijven

Speerpunt 2: Mobiliteit

Speerpunt 3: Gebouwde omgeving

Speerpunt 4: Groene energie

Speerpunt 5: Gemeentelijke organisatie

Speerpunt 6: Ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid

Speerpunt 7: Verduurzaming lokale economie

Speerpunt 8: Verduurzaming externe gemeente contacten

Monitor Duurzaamheid Haarlem

Met de 2^e editie van de Monitor Duurzaamheid Haarlem 2016 worden de speerpunten belicht.

Betreffende het speerpunt "gebouwde omgeving" stelt de monitor: *"Aan de energieprestatie van nieuwe gebouwen worden steeds scherpere eisen gesteld. Met ingang van 2019 (voor overheidsgebouwen) en 2021 (voor overige gebouwen) moeten nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen bijna-energie neutrale gebouwen (BENG) zijn volgens het Bouwbesluit. In de Energieagenda van minister Kamp (2016) staat dat de verplichte gasaansluiting voor nieuwbouw komt te vervallen, waardoor aardgasvrij bouwen mogelijk wordt. Nieuwbouw draagt bij aan het verduurzamen van de woningvoorraad".*

Nota Richtlijnen Fysieke Projecten

In deze nota wordt aandacht gegeven aan uitgangspunten duurzaam bouwen en het milieuprogramma. Deze praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw geeft de hier aan uitwerking. Per planfase wordt aangegeven hoe duurzame stedenbouwkundige maatregelen ingepast kunnen worden.

Alle ruimtelijke plannen dienen te voldoen aan de basiskwaliteit duurzame stedenbouw (DSB) en waar mogelijk een streefkwaliteit. Hiervoor heeft de gemeente de praktijkrichtlijn duurzame stedenbouw ontwikkeld. Deze bestaat uit een checklist en uitgangspunten voor duurzame stedenbouw. De checklist bevat een opsomming van stedenbouwkundige maatregelen waarmee per project de basis- en streefkwaliteit DSB bepaald kan worden.

De belangrijkste uitgangspunten voor duurzame stedenbouw zijn de volgende:

- Koppel natuur/recreatieve functies aan het waternetwerk .
- Koppel stedelijke functies aan de stedelijke verkeersinfrastructuur (OV, fiets, auto).
- Betrek milieuraandvoorwaarden in het stedenbouwkundig ontwerp.
- Zorg voor een intensieve inrichting van het stedelijk gebied.
- Zorg dat je wijken en gebouwen flexibel ontwerpt en herstructureert.

- Tracht zongerichte verkaveling zo veel mogelijk in het ontwerp mee te nemen .
- Bevorder door het stedelijk ontwerp het gebruik van fiets en openbaar vervoer.
- Tracht sloop van kwalitatief goede wijken en gebouwen te vermijden.

Deze uitgangspunten en de gekozen maatregelen worden vastgelegd in een overeenkomst met de initiatiefnemer van het project.

2.6. Aardgasvrij bouwen

De gemeente Haarlem legt bij de nieuwbouw van woningen binnen de gemeentegrenzen van Haarlem aardgasvrij bouwen als verplichting op. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven hoe dit wordt ingevuld.

Bijna alle Haarlemmers verwarmen hun huis nu met aardgas. Dat gaat veranderen. In 2050 moet heel Nederland over zijn op duurzame energie. Haarlem wil dat zelfs al in 2040. Als aardgas verdwijnt, moet er iets anders voor in de plaats komen.

Via het staatsblad is bekend gemaakt dat nieuwbouwwoningen per 1 juli 2018 aardgasvrij moeten zijn. Het gaat om alle nieuwbouwwoningen die op of na 1 juli 2018 worden ingediend voor een omgevingsvergunning.

Woningen die vóór 1 juli zijn ingediend of al een omgevingsvergunning hebben, kunnen nog wel met aardgas worden uitgevoerd. Netbeheerders willen ook die projecten ertoe bewegen om indien mogelijk van het aardgas af te gaan. In het kader van het Klimaatakkoord is er een vrijwillige inkeerregeling in de maak.

Wet VET

De Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) vormt de basis voor het verbod op aardgas in nieuwbouw. De Tweede Kamer heeft via een amendement op het wetsvoorstel Voortgang Energietransitie (Wetsvoorstel VET) de gasaansluitplicht voor kleingebruikers bij nieuwbouw geschrapt. De wetgeving biedt wel ruimte aan het college van B&W om bij zwaarwegende redenen van algemeen belang uitzonderingen te maken en toch in een gasaansluiting te voorzien ("Nee, tenzij"). In een ministeriële regeling wordt uitgewerkt wat onder zwaarwegende redenen van algemeen belang wordt verstaan.

Maatregelen/techniek

Nul op de meter

Het begrip Nul-op-de-meter-woning wordt gebruikt door ontwikkelaars en corporaties bij beleidsvraagstukken en planontwikkeling van woningbouwprojecten.

Een nul-op-de-meter-woning is een woning waarvan de ingaande en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie bij een normaal leefpatroon op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul en met een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruikersgebonden energie van ten minste 1.780 kWh indien het een **appartement betreft**

WKO

Om zeer energiezuinige gebouwen te realiseren, zijn technieken als warmtepompen en warmte/koude opslag onontbeerlijk. Zij vergen een goede voorbereiding en aanleg en daarna een goed beheer.

Ventilatie

Ventilatiesystemen kunnen zorgen voor een goed binnenmilieu in huizen. Opdrachtgevers bepalen aan de kop van het bouwproces de kwaliteitseisen van ventilatiesystemen. De nu ontwikkelde PvE's zijn daarvoor een leidraad en kunnen gebruikt worden bij opdrachtverlening aan aannemers en installateurs. In het programma van eisen staat dat de opdrachtgever de installateur verplicht om bij oplevering de gerealiseerde capaciteit objectief aan te tonen. Daarnaast is het uiteraard zaak om als opdrachtgever alert te blijven op de kwaliteit van ventilatiesystemen bij oplevering (de staart).

In het Programma van Eisen voor het nieuwe appartementen complex worden de ambitie en de maatregelen voor de energietransitie nader uitgewerkt.

2.7. Ladder duurzame verstedelijking

Op het moment dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), moet de ladder van duurzame stedelijke ontwikkeling, zoals omschreven in artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, worden doorlopen. Dit komt er op neer dat de ontwikkeling in regionale context bekeken moet worden, waarbij de regionale behoefte aangetoond moet kunnen worden. Het doel van de ladder is om onnodige verstedelijking te beperken. Het toepassen van de ladder maakt deel uit van de afwegingen die gemaakt worden in het kader van het criterium 'goede ruimtelijke ordening'.

De ladder voor duurzame verstedelijking is een verplichte motivering die moet worden opgenomen bij ieder plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie art. 1.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Uitbreiding van de bouwmogelijkheden en / of functiewijziging in een bestemmingsplan betekent vaak dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Soms blijft een initiatief binnen door jurisprudentie bepaalde marges, bijvoorbeeld minder dan 12 woningen of minder dan 300 m², maar anders moet een initiatief aan de ladder worden getoetst.

Ligt een plangebied in bestaand stedelijk gebied en voorziet de stedelijke ontwikkeling in een behoefte dan wordt voldaan aan de Ladder.

3. Toepasselijk beleid

3.1. Toepasselijk beleid

Ruimtelijk beleid wordt op de drie overheidsniveaus vastgesteld. Van oudsher is het ruimtelijk beleid "top down" georganiseerd. Dit wil zeggen dat de Rijksoverheid de contouren van het ruimtelijk beleid in Nederland vaststelt. Op provinciaal niveau wordt het Rijksbeleid verder uitgewerkt, per provincie. Op gemeentelijk niveau wordt het ruimtelijk beleid concreet vertaald in gemeentelijke structuurplannen en natuurlijk het bestemmingsplan.

De nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening heeft de eigen verantwoordelijkheid van Rijk, provincie en gemeenten als uitgangspunt. Dit betekent meer beleidsvrijheid van gemeenten bij het zoeken naar nieuwe locaties voor stads- of dorpsuitbreidingen of bedrijventerreinen, echter onder de voorwaarde dat wordt voldaan aan drie uitgangspunten: vrijheid, samenwerking en ruimtelijke kwaliteit.

3.2. Rijksbeleid: AMvB Ruimte.

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Daarom wordt via artikel II, dat in het Bro een nieuw artikel 3.16, tweede lid, introduceert, aan overheden gevraagd om in het proces van deze afweging standaard een aantal stappen te zetten, die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van nieuwe ontwikkelingen zal worden gekomen. De stappen die worden gevraagd creëren een nadrukkelijk moment om een ruimtelijke ontwikkeling te motiveren en af te wegen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. *Het plan komt tegemoet aan de eisen uit de AMvB Ruimte door het intensiveren van de huidige woonfunctie, waardoor het huidig bebouwd oppervlak beter wordt benut.*

3.3. Provinciaal beleid: Structuurvisie 2040

Na de twee laatste streekplannen, één voor Noord-Holland Noord en één voor Noord-Holland Zuid, heeft heel Noord-Holland nu één structuurvisie. Een structuurvisie die voldoet aan alle eisen en bedoelingen van de Wet ruimtelijke ordening. De Provincie Noord-Holland heeft aangegeven wat haar belangen zijn, en hoe die worden uitgevoerd. De Provincie Noord-Holland heeft gekozen voor drie hoofdbelangen: klimaatbestendigheid, duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit.

Voor het geldig worden van de Structuurvisie 2040 hebben Provinciale Staten van Noord-Holland, gelet op de maatschappelijke ontwikkelingen en inspeliend op toekomstig veranderend ruimtelijke ordeningsbeleid, het Streekplan Noord-Holland Zuid vastgesteld. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

In de provinciale structuurvisie staat het provinciaal ruimtelijk beleid. De structuurvisie is een paraplu boven ons ruimtelijk economisch beleid. De structuurvisie voorziet dat de

Metropoolregio Amsterdam uitgroeit tot een internationaal concurrerende duurzame stedelijke regio. De structuurvisie is uitgewerkt aan de hand van een drietal hoofdbelangen:

Klimaatbestendigheid: zorgen voor een gezonde en veilige leefomgeving, in harmonie met water en door gebruik van duurzame energie,

Ruimtelijke kwaliteit: zorgen voor behoud van het Noord-Hollandse landschap door verdere ontwikkeling van de kwaliteit en diversiteit ervan,

Duurzaam ruimtegebruik.

Dit betekent dat alle functies, waaronder bedrijvigheid en wonen, voldoende ruimte krijgen om zich verder te ontwikkelen. Uitgangspunt is om de woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het bestaand bebouwd gebied.

3.4. Provinciale woonvisie 2010-2020

Deze visie wordt gekenmerkt door een drietal speerpunten:

Afstemming van vraag en aanbod.

De praktijk leert dat bouwen voor specifieke groepen vaak een lastig proces is. Wij willen ruimte geven aan specifieke woonwensen, onder andere door kleinschalige woonvormen voor kwetsbare doelgroepen te subsidiëren. Maar ook door omkering van bouwprocessen te stimuleren. De toekomstige bewoners verschijnen niet aan het einde van het proces als koper, maar aan het begin als opdrachtgever. Deze omkering zorgt voor keuzevrijheid om de eigen woonwensen te realiseren. Omkering van het bouwproces is de grondslag van particulier opdrachtgeverschap (PO) en collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)¹⁰. Deze initiatieven zijn kansrijk voor alle groepen: starters, doorstromers en senioren.

Voorzieningen in de woonomgeving

Nagenoeg alle woonconsumenten hebben behoefte aan (voldoende) voorzieningen in de woonomgeving. Daarom streven we ernaar dat de fysieke en sociale leefomgeving beter op elkaar worden afgestemd. Algemene voorzieningen moeten voor iedereen toegankelijk en bruikbaar zijn. De verdichting maakt dit eenvoudiger omdat veel mensen in een relatief klein gebied bediend kunnen worden.

Duurzaamheid en transformatie

Het accent ligt vooral op bestaande bouw. Hier is de meeste winst te behalen. Voorbeelden van maatregelen zijn: verbeteren van isolatie, toepassing van zonnepanelen en het aanbrengen van zuinigere cv-ketels. Daarom zien wij graag dat energiebesparende maatregelen en toepassing van duurzame energie standaard onderdeel worden van een herstructurering of transformatie.

Transformaties bieden kansen om bestaande bebouwde gebieden te revitaliseren. Te denken valt aan herstructureringen en het geven van nieuwe functies. Hiermee levert transformatie een bijdrage aan vitaal bestaand bebouwd gebied en tevens levert dit een bijdrage aan de duurzaamheid doelstellingen zoals bovenstaand geformuleerd. Door transformatie kan de druk om buiten bestaand bebouwd gebied te bouwen worden verminderd.

3.5. Metropool regio Amsterdam

Bouwen en wonen

De MRA is een economisch sterke regio, met een enorme aantrekkingskracht. Het gevolg hiervan is dat vooral jonge mensen vanuit het hele land en internationale kenniswerkers zich vestigen en een leven opbouwen in de MRA. Dit leidt tot een sterke bevolkingsgroei en een grote woningvraag.

Alles wijst erop dat de vraag naar woningen in deze regio de komende decennia blijft groeien. De laatste prognoses voorspellen tot 2040 een groei van de woningbehoefte van circa 230.000 woningen (gerekend vanaf 2017). Dit is een grote opgave, waarbij de MRA partners uit de regio samenwerken om een goed functionerende regionale woningmarkt te creëren.

Gezamenlijke analyse woningmarkt en kennisdeling

De basis voor de regionale samenwerking is gelegen in gedeelde kennis over de opgaven op de woningmarkt en de bijdrage die elke deelregio daarin kan leveren. Er wordt dan ook stevig ingezet op activiteiten die gedeelde inzichten opleveren over de werking en samenhang op de woningmarkt en de woningbehoefte in de MRA. Een belangrijke basis daarvoor is het doen van gezamenlijk onderzoek en het gezamenlijk benoemen van de opgaven. Zo is in 2018 het eerste onderzoek naar woonsituatie, woonwensen en verhuizingen op MRA schaal uitgevoerd: Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WimRA).

Woningproductie en versnellingsopgave

Het faciliteren van de groei van het aantal woningen in de Metropoolregio Amsterdam is belangrijk voor onder andere het behoud van de sterke economische concurrentiepositie. De gezamenlijke inzet is vooral gericht op het stimuleren van de woningproductie. Hier wordt bijvoorbeeld vorm aan gegeven door bestaande woningbouwplannen versneld uit te voeren, en knelpunten met elkaar op te lossen.

Betaalbaarheid en toegankelijkheid

Door de toenemende druk op de woningmarkt in de MRA, komt de betaalbaarheid en toegankelijkheid voor steeds meer mensen in het geding. Terwijl een toegankelijke woningmarkt juist een voorwaarde is voor een economische gezonde en sterke regio. De woningmarkt moet toegankelijk en betaalbaar zijn voor huidige en nieuwe inkomens, ongeacht hun inkomen. Een uitdaging is dan ook om zo goed mogelijk in te spelen op de actuele woningvraag, met aandacht voor diverse groepen woningzoekenden en **dus een divers aanbod van woningtypen/woonmilieus en prijssegmenten.**

3.6. Gemeente: Programma 5 Wonen, Wijken en Stedelijke ontwikkeling

De hoofddoelen van dit gemeentelijk programma zijn:

1. Meer kwalitatief goede, duurzame en gedifferentieerde woningbouw, zodat de diverse wijken plek kunnen bieden aan mensen met verschillende inkomens,
2. Duurzame, toekomstbestendige bestaande woningvoorraad, die aansluit op de veranderende gedifferentieerde vraag. Hierbij is belangrijk de aandacht voor de particuliere woningvoorraad. De gemeente stimuleert, bevordert en bewaakt daarnaast, waar mogelijk, de kwaliteit en herstructurering,
3. Meer doorstroming op de Haarlemse woningmarkt waardoor meer Haarlemmers een passende woning vinden,

4. Sterke positie van specifieke groepen woningzoekenden, zodanig dat hun keuzemogelijkheden op de Haarlemse en regionale woningmarkt toenemen.

De sterke positie van specifieke groepen wordt gestimuleerd door samen met woningbouwcorporaties de herstructurering voort te zetten en leegstand van panden te voorkomen.

Daarnaast stimuleert de gemeente (collectief) particulier opdrachtgeverschap bij nieuwbouw en bestaande bouw door de herbestemming en verkoop van gebouwen.

3.7. Woonvisie Haarlem 2017-2020

Haarlem kiest in de Woonvisie Haarlem 2017-2020 voor behoud en versterking van de aantrekkelijkheid van Haarlem als kwalitatieve goede woonstad. Wonen vormt een belangrijke factor bij de duurzame stedelijke ontwikkeling in Haarlem. Ruimtelijke kwaliteit geldt als uitgangspunt en aantasting van het groen in en om de stad wordt niet geaccepteerd. In de Woonvisie zijn uiteenlopende maatregelen opgesomd die een bijdrage moeten leveren aan de doelstellingen. Daarbij wordt zorgvuldig omgegaan met behoud en versterking van historisch interessante woonwijken en beschermde stadsgezichten. Haarlem is onderdeel van de Metropoolregio Amsterdam (zie paragraaf 3.5.). In dat verband zijn afspraken gemaakt over de regionale woningbouwopgave in het Regionaal Actie Programma (RAP). Hieraan zal ook Haarlem bijdragen.

Voor de realisering van het woningbouwprogramma heeft de gemeente betrokken partijen nodig. De gemeente bouwt zelf geen woningen. De gemeente faciliteert, stimuleert initiatieven, mobiliseert partijen en sluit coalities om samen de gestelde ambities te bereiken. Hiervoor maakt de gemeente o.a. prestatieafspraken met de corporaties en huurdersvertegenwoordiging en nodigt partijen uit om te investeren. Het functioneren van de woningmarkt is verder afhankelijk van de economische situatie. Het blijft hierdoor kwetsbaar.

3.8. Coalitie Haarlem wil tot 2025 10.000 nieuwe woningen toevoegen

De (nieuwe) coalitie in Haarlem wil versneld aan de slag met de bouwopgave. GroenLinks, PvdA, D66 en CDA kiezen voor de bouw van tienduizend woningen tot 2025.

De vier partijen hebben als ideaal 'een ongedeelde stad', waar arm en rijk, lager en hoger opgeleiden en jong en oud samenwonen in de wijk'. Er zijn veel woningen nodig. Dat betekent volgens de coalitie verdere verdichting van de stad, maar zonder aantasting van de leefbaarheid. Ook woningbouw in het groen is niet toegestaan.

In de Woonvisie (2017-2020) van het oude college zijn al afspraken gemaakt voor het toevoegen van 7.500 woningen in acht zogeheten ontwikkelzones. De nieuwe coalitie gaat kijken op welke plekken nog 2.500 woningen extra kunnen worden gebouwd.

4. Milieu en omgeving

4.1. Bezinning

Een bezonningsstudie is uitgevoerd. In **bijlage 4** wordt deze studie gepresenteerd.

4.2. Groentoets



Figuur 9: projectlocatie aan de Lange Herenvest. De locatie ligt duidelijk niet in een groengebied.

Een duidelijke van betekenis zijnde groenstructuur is in de Lange Herenvest niet aanwezig. Wel worden enkele parkeervakken direct aan de Herengracht door enkele bomen begrensd. Aan de zijde van de bebouwing is geen groen aanwezig.

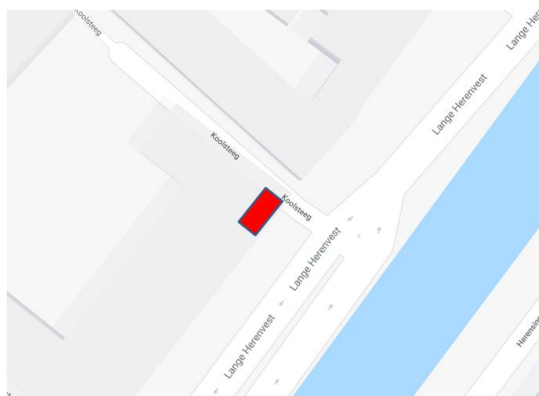
4.3. Bodemonderzoek

Indien de aanvraag betrekking heeft op een uitbreiding/nieuwbouw op de begane grond, bestemd voor mensen zal eerst een bodemtoets bij de afdeling Milieu van de gemeente Haarlem (meldpuntbodem@haarlem.nl) moeten worden aangevraagd. Indien deze bodemtoets uitwijst dat de locatie onverdacht is of indien er voldoende gegevens over de bodemgesteldheid bij de gemeente bekend zijn, kan vrijstelling worden verleend voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek.

Indien de bodemtoets uitwijst dat het gaat om een verdachte locatie, zal het bevoegd gezag op grond van de Wet bodembescherming een bodemonderzoek eisen. Bij sloop/nieuwbouw dienen altijd de resultaten van een recent (niet ouder dan twee jaar) uitgevoerd verkennend bodemonderzoek te worden overlegd.

4.4. Archeologisch onderzoek

Met de inwerkingtreding op 1 september 2007 van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is de gemeente primair verantwoordelijk voor de bescherming van archeologische waarden in haar bodem. De Beleidsnota Archeologie Haarlem, waarin de bovenstaande wetgeving en uitgangspunten zijn opgenomen is hiervoor de basis. Bij de nota hoort de Archeologische Beleidskaart Haarlem.



Deze kaart hanteert een indeling in verschillende categorieën 'archeologisch waardevol gebied'. Voor elk van deze categorieën is bepaald vanaf welke planomvang rekening gehouden moet worden met het laten uitvoeren van archeologisch onderzoek, het zogenaamde regime.

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

- een reguliere omgevingsvergunning bouwen;
- een sloopvergunning.

De op de sloop-, aanleg- of bouwaanvraag aangegeven oppervlakte, welke de bodem raakt of nagenoeg raakt, is de oppervlakte dat gehanteerd dient te worden voor de beoordeling voor noodzaak van een archeologisch onderzoek.

Realisatie van het plan heeft invloed op de ondergrond. De huidige fundering van het huidige pand dient te worden aangepast op de nieuwe bouwmassa. Het oude pand wordt eerst gesloopt.

In **bijlage 3** is het archeologisch verkennend bureauonderzoek bijgevoegd.

Dit onderzoek heeft de volgende aanbevelingen:

- Het definitieve bouwplan dient door de gemeente Haarlem opnieuw getoetst te worden aan de archeologische verwachting.
- De huidige bebouwing kan tot het huidige maaiveld verwijderd worden.
- De funderingen van de huidige bebouwing dient onder toezicht van een gecertificeerde archeologische instelling verwijderd te worden. Bij deze werkzaamheden kunnen archeologische resten uit de vroege 19e en eventueel oudere periodes vergraven raken.
- Er vindt een archeologische opgraving (BRL-4000 protocol 4004) plaats binnen het plangebied waarbij de ontgraving/vergravingsdiepte voor de nieuwbouw wordt aangehouden. Aan de basis hiervan ligt een door de gemeente Haarlem goedgekeurd programma van eisen (protocol 4001).

4.5. Flora- en faunaonderzoek

Bij ruimtelijke plannen dient te worden onderzocht of er gevolgen zijn te verwachten voor zowel flora als fauna. Deze verplichting is vastgelegd in zowel de Wet Natuurbescherming.

De Wet Natuurbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het "wild" voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde

diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Dat betekent dat opzettelijke verstoring niet is toegestaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet er ook rekening gehouden worden met de juridische zwaarder beschermde soorten.

De sloop en nieuwbouw op de planlocatie gebeurt zonder extra ruimtebeslag in oppervlakte. Hierdoor heeft het geen negatieve effecten op de bodem flora en fauna mogelijke in de directe omgeving. Ook binnen het te slopen pand (altijd bewoond geweest) komen geen (beschermde) soorten voor, waarop een zorgplicht van toepassing is.

4.6. Milieueffectrapportage

In het Besluit m.e.r. is vastgelegd wanneer bij ruimtelijke plannen een m.e.r. moet worden toegepast. Door middel van de C- en D-lijst, zijnde bijlagen bij het Besluit m.e.r., kan beoordeeld worden of het project een ontwikkeling omvat die een m.e.r.

(beoordelings)plicht kent. Als gevolg van de wijziging van het Besluit m.e.r. (juli 2017), dient voor elk initiatief (tenzij het bevoegd gezag de initiatiefnemer is) dat onder de drempelwaarde lijst D blijft, een aanmeldnotitie te worden opgesteld. Deze aanmeldnotitie is vormvrij, maar moet tenminste een omschrijving bevatten van de kenmerken, de plaats en de belangrijke gevolgen voor het milieu van het project. Dit komt overeen met de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het bevoegd gezag bepaalt vervolgens binnen 6 weken op basis van deze aanmeldnotitie of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Het besluit hiervan wordt ten slotte bij de vergunningaanvraag gevoegd. Het project getoetst aan de MER, lijst D, geeft de volgende resultaten:

	Kolom 1 Activiteiten	Kolom 2 Gevalen	Kolom 3 Plannen	Kolom 4 Besluiten
D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

Kolom 1

Het plangebied is een stedelijk ontwikkelingsproject, er vinden bouwactiviteiten plaats. Winkelcentra of parkeerterreinen zijn niet aan de orde.

Kolom 2

De oppervlakte van het totale plangebied bedraagt in totaal 74 m² en blijft hiermee ruim binnen de grenswaarde van 100 hectare.

Er zijn geen 2000 woningen in een aaneengesloten gebied. Er worden 6 studentenkamers en 1 zelfstandig appartement gerealiseerd.

Bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² is niet aanwezig.

Kolom 3 en 4

Heeft betrekking op de Wet Ruimtelijke ordening betreffende structuurvisie en bestemmingsplan. Beide zijn in het project niet aan de orde.

Voor elke aanvraag waarbij een **vormvrije m.e.r.**-beoordeling aan de orde is, moet de initiatiefnemer een **aanmeldingsnotitie** opstellen. De initiatiefnemer voegt het (**vormvrije**) **m.e.r.**-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag.

4.7. Akoestisch onderzoek

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Onder meer woningen, scholen en ziekenhuizen worden als een geluidsgevoelige bestemming aangemerkt

In de huidige situatie is al een geluidgevoelige functie aanwezig in de vorm van een woning. Het pand ligt binnen de geluidscontouren van de Lange Herenvest. Op de beide rijstroken geldt een maximum snelheid van 50 km per uur. De afstand van het pand tot de as van de zuidelijke rijbaan bedraagt ruim 5 meter.

In de wet geluidhinder zijn normen opgenomen ten aanzien van wegverkeerslawaaï. Bij geluidsgevoelige bestemmingen direct langs wegen met veel verkeer zoals gebieds-ontsluitingswegen, is vrijwel altijd sprake van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Bij gevoelige objecten is de voorkeursgrenswaarde Lden 48 dB, en is er ontheffing tussen 53 en 63 dB mogelijk, afhankelijk van de situatie. De decibellen worden uitgedrukt in Lden, het gemiddelde van dag, avond en nacht (day-evening-night). In de nieuwe situatie verandert er niets aan de geluidsomgeving. Het nieuwe pand zal worden voorzien van gevels met voldoende isolatiewaarde om aan de Wet geluidshinder te voldoen.

4.8. Luchtkwaliteit

Het project heeft geen invloed op de luchtkwaliteit. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek ten behoeve van de Wet milieubeheer is derhalve niet van toepassing.

4.9. Milieuzonering

Milieu zonering heeft betrekking op het ruimtelijk scheiden van milieubelastende (wettelijk toegestane) activiteiten waarbij geluid, geur, gevaar en stof hinderaspecten doe moeten worden voorkomen.

De huidige bestemming van het plangebied blijft "gemengd-1".

Vanuit de woonbestemming worden geen (on)wettelijk toegestane activiteiten verricht waar hinderaspecten een gevolg van kunnen zijn.

4.10. Externe veiligheid

Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans om te overlijden, op een bepaalde plaats, ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} /jaar contour (wettelijk harde norm) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden.

Plaatsgebonden risico (10^{-6} /jaar):

- voor nieuwe situaties ligt de PR-contour op 110 meter.

Binnen deze risicocirkel bevinden zich geen risicovolle objecten.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N), de fN- curve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. In de regel is de afstand van invloed 150 meter. Binnen deze cirkel bevindt zich hier geen risicovolle activiteit (tankstation aan de Lange Herenvest bevindt zich op 257 meter van de planlocatie). Een QRA is derhalve niet nodig.

4.11. Waterhuishouding

Indien een plan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, dan is de waterbeheerder betrokken in het proces van vergunningverlening. Formeel genomen moet er voor elk ruimtelijk plan een watertoets uitgevoerd worden. De watertoets zal gebeuren, indien plannen gevolgen hebben voor de waterhuishouding.

Onderhavig plan is via de digitale watertoets beoordeeld.

Uitslag is dat de normale procedure gevolgd moet worden. Projectinformatie zal naar het Hoogheemraadschap Rijnland worden verzonden. **Bijlage 5** geeft een weergave van de watertoets.

4.12. Kabels en leidingen

Rond het perceel liggen in de straat kabels en leidingen.

Aansluiting van het verbouwde pand op riool en nutsvoorzieningen zal gebeuren door erkende bedrijven en door de nutsleveranciers zelf.

4.13. Cultuurhistorische waarden

De provincie Noord-Holland ziet cultuurhistorische waarden als een belangrijk element van de identiteit van Noord-Holland. Cultuurhistorische waarden dienen gebruikt te worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De Cultuurhistorische waardenkaart (**zie bijlage 3**),

waarop de cultuurhistorische waarden van bovenlokaal belang zijn aangegeven, kan daarbij een bruikbaar instrument zijn. De Cultuurhistorische waardenkaart voor de provincie tevens een beleidskader waaraan onder meer bestemmingsplannen, aanvragen voor ontgrondingvergunningen en subsidieverzoeken worden getoetst. De cultuurhistorische waardenkaart is opgebouwd uit verschillende kaartlagen die elk een thema in beeld brengen.

Toetsing aan deze kaart geeft geen conflict van het plan met cultuurhistorische waarden.

4.14. Afval

Met het onderhavige plan worden aan 7 tot 8 mensen woonruimte aangeboden. De nieuwe woningen/kamers vallen onder het normale afvalregime zoals dat in de Burgwal Buurt door Spaarnelanden wordt gehanteerd.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer is al enige tijd eigenaar van het huidige pand. Vele jaren is dit pand particulier verhuurd. Omringende bewoners en bedrijven zijn geïnformeerd over het plan. Vragen zijn beantwoord. Er zijn geen bezwaren tegen het plan.

5.2. Economische uitvoerbaarheid van het plan

Het plan betreft een particulier initiatief, dat geheel voor eigen rekening door de initiatiefnemer wordt uitgevoerd. Financieel is dit zeker gesteld. Het plan leidt ook niet tot kosten in het openbaar gebied. Omgekeerd geldt, dat de gemeente er 7 woningappartementen bij krijgt, waarop de reguliere belastingen van toepassing zijn.

De sloop / nieuwbouw zal, gezien de huidige slechte onderhoudssituatie van het huidige pand, leiden tot een verbetering en verhoging van de kwalitatieve uitstraling van de lokatie hetgeen de gehele Lange Herenvest ten goede komt.

5.3. Privaatrechtelijke belemmeringen

De wetgever wenst vergunningverlenende instanties niet op te zadelen met de plicht om vast te stellen wat de rechtsverhouding tussen burgers onderling is als het gaat om de realisatie van een project. Die bevoegdheid is voorbehouden aan de civiele rechter wanneer burgers er onderling niet uitkomen.

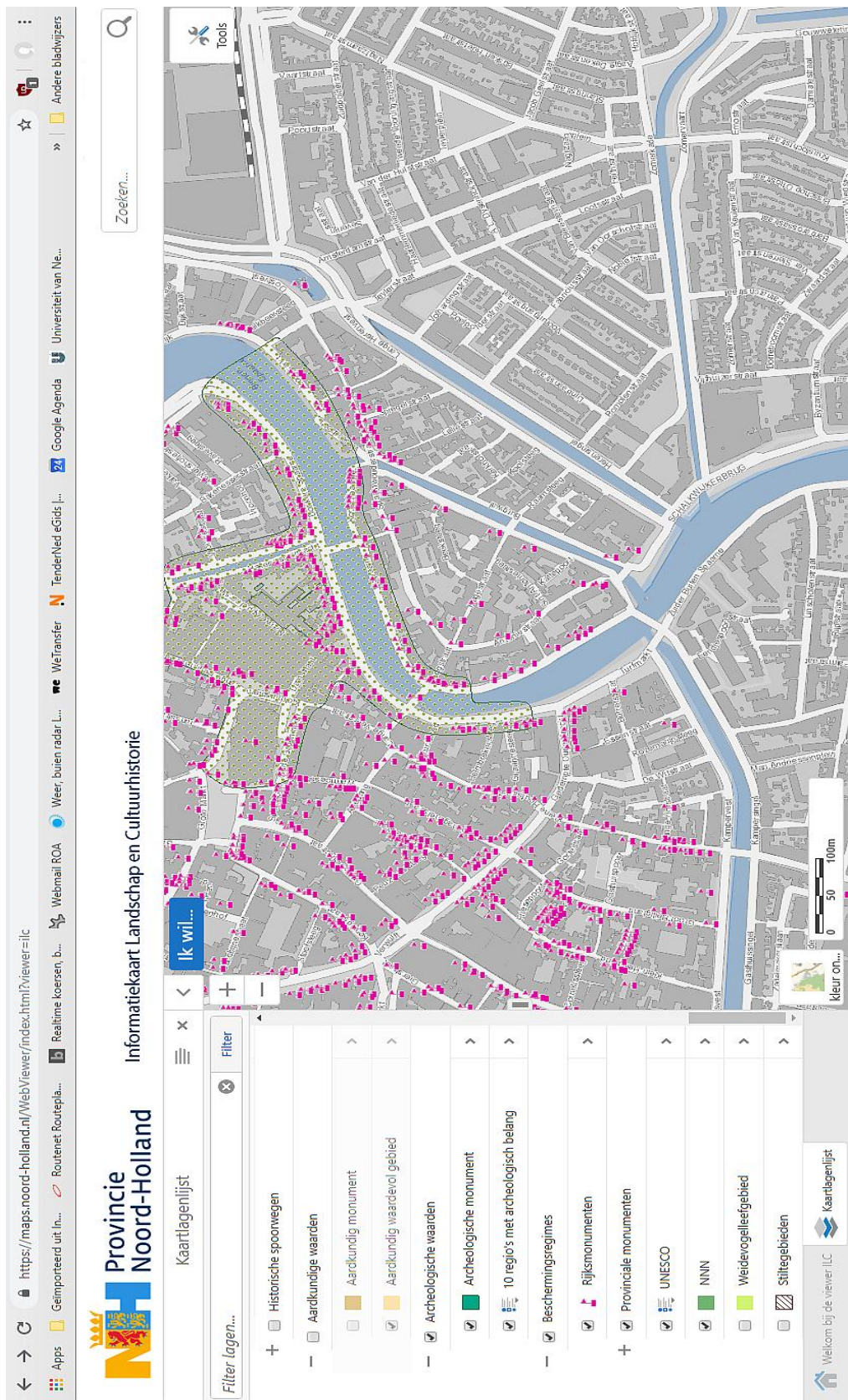
Een uitzondering op deze regel wordt gevormd door Omgevingsvergunningen voor projecten die afwijken van een bestemmingsplan. In dat geval dient een belangenafweging plaats te vinden.

In dit project is de initiatiefnemer tevens eigenaar van het huidige pand en de grond. Het project wordt binnen de huidige kavelafmeting gerealiseerd. Vanuit de gemeente is aangegeven het nieuwe pand te verhogen tot 4 bouwlagen.

Bijlage 1. Bestemmingsplankaart Burgwal

	plangebied	Gebiedsaanduidingen	
Enkelbestemmingen			geluidzone
	agrarisch		luchtvaartverkeerzone
	agrarisch met waarden		vrijwaringszone
	bedrijf		milieuzone
	bedrijventerrein		veiligheidszone
	bos		wetgevingzone
	centrum		reconstructiewetzone
	cultuur en ontspanning		overige zone
	detailhandel	Aanduidingen	
	dienstverlening		bouwaanduiding
	gemengd		functieaanduiding
	groen		lettertekenaanduiding
	horeca		maatvoering
	kantoor	Figuren	
	maatschappelijk		as van de weg
	natuur		dwarsprofiel
	overig		gevellijn
	recreatie		hartlijn leiding
	sport		relatie
	tuin		figuur IMRO2006
	verkeer	Gebiedsgerichte besluiten	
	water		besluitgebied
	wonen		besluitvlak
	woongebied		besluitsubvlak
Dubbelbestemmingen		Structuurvisies	
	waterstaat		plangebied
	leiding	Gescande kaarten	
	waarde		plangebied
Bouwvlakken		Overige besluiten	
	bouwvlak		plangebied

Bijlage 2. Cultuurhistorische waardenkaart.



Bijlage 3: Archeologische onderzoek

Het historisch onderzoek is als separate bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

COLOFON

Hollandia reeks nr.	708
Titel:	Archeologisch bureauonderzoek Lange Herenvest 98 in Haarlem, gemeente Haarlem (NH)
Toponiem:	Lange Herenvest 98
Gemeente:	Haarlem
Onderzoeksmeldingsnummer Archis:	4650107100
Gemeentelijke code:	LHV.2.2018
RD-coördinaten:	104.327-488.065
Auteur:	K.T. Salomons
In opdracht van:	Bouw offerte winkel De Ruijterweg 24 2014 AV Haarlem
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. L. Meijer
Bevoegde overheid:	Gemeente Haarlem Bureau Archeologie Vrouwestraat 12 Postbus 511 2003 PB Haarlem 023-5115033
Illustraties:	K. Salomons, tenzij anders wordt vermeld
Definitieve versie:	November 2018

Bijlage 4: Bezonningsstudie

Bijlage 5 Watertoets

Normale procedure

Graag willen wij nog wat aanvullende gegevens van u ontvangen.

Wat te doen.

Op basis van de gegeven antwoorden concluderen wij dat wij een waterbelang hebben bij uw plannen. Wij verzoeken u om uw plannen in te dienen bij ruimtelijkeplannen@rijnland.net. Mogelijk nemen wij contact met u op. Indien u wenst kunt u zelf ook contact opnemen met een adviseur Ruimtelijke Plannen van de afdeling (Plantoetsing &) vergunningverlening en Handhaving van het Hoogheemraadschap van Rijnland via het Klant Contact Team 071 - 306 3535

Samenvatting

Tekenen:

Heeft u een beperkingsgebied geraakt?

nee

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?

Haarlem

Vragen:

Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt, zonder fysieke aanpassing ten opzichte van de bestaande situatie?

nee

Wordt als onderdeel van het plan riolering aangelegd/vernieuwd?

nee

Is er sprake van een toename van lozing [huishoudelijk of bedrijfsmatig afvalwater] in het landelijk gebied groter dan 5 huishoudens of in het stedelijk gebied groter dan 15 huishoudens?

nee

Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast?

nee

Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 500m²?

nee

Maakt het plan deel uit van een groter plan dat in ontwikkeling is?

nee

Worden er op bedrijfsmatige wijze activiteiten verricht waardoor het verharde oppervlak verontreinigd raakt?

nee

Wordt het waterpeil in het plangebied gewijzigd?

nee

Wordt er water gegraven en/of gedempt?

nee

Bijlage 6: Stappenplan Parkeren

Dit stappenplan geeft richting aan de te maken keuzes bij een toename van de parkeerbehoefte ontstaan door de realisatie van het plan.

1. Hoeveel parkeerplaatsen zijn er nodig voor het bouwplan. De bepaling van het aantal parkeerplaatsen vindt plaats aan de hand van de beleidsregels voor het parkeren. Als er geen norm is opgenomen, gelden de meest recente normen uit het CROW.
 - *Er wordt 1 zelfstandig appartement gerealiseerd en 6 studentenkamers. Het parkeerrecht van het huidige (oude) pand gaat over naar het zelfstandige appartement. De 6 studentenkamers zien af van parkeerrechten op basis van een verklaring (zie bijlage 7).*
2. Bij een al bestaand pand, dat niet zodanig wordt gesloopt dat feitelijk sprake is van nieuwbouw: is er sprake van een al bestaand parkeertekort en zo ja, hoe groot is dit tekort. Voor de berekening hiervan wordt uitgegaan van de bij de gemeente laatst bekende, legale situatie van het pand. De berekening van het aantal parkeerplaatsen vindt op dezelfde wijze plaats als bij vraag 1.
 - *Het bestaande pand wordt gesloopt. Er is sprake van nieuwbouw.*
3. Gaan er door het bouwplan al bestaande parkeerplaatsen (al dan niet op eigen terrein) verloren ?
 - *Er gaan door het bouwplan geen al bestaande parkeerplaatsen verloren. Er wordt geheel gebouwd binnen de plattegrond van de oude bebouwing.*
4. Het aantal benodigde parkeerplaatsen min het eventueel al bestaande parkeertekort plus het aantal parkeerplaatsen dat verloren gaat, geeft aan hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn voor het bouwplan.
 - *Het aantal benodigde parkeerplaatsen is 1.
Er is geen bestaand parkeertekort vanuit de oude bebouwde situatie.
Er gaan geen parkeerplaatsen verloren.
De toename aan parkeerplaatsen vanuit de realisatie van het bouwplan bedraagt 0.*
5. Worden er voldoende parkeerplaatsen aangelegd op eigen terrein ?
 - *Aanleg van parkeerplaatsen op eigen terrein is niet mogelijk.*
6. Zo nee, dan dient te worden nagegaan of het mogelijk is om dusdanige maatregelen te treffen, dat alsnog aan de parkeernorm kan worden voldaan. Hierbij kan worden gedacht aan het herinrichten van de onbebouwde ruimte bij het bouwplan of aanpassingen aan het bouwplan. Als dit niet tot de mogelijkheden behoort, dient te worden gemotiveerd waarom dit niet mogelijk is.
 - *Er wordt geheel gebouwd binnen de plattegrond van de oude bebouwing. Er is geen onbebouwde ruimte binnen het bouwplan.*
7. Als het niet mogelijk is om aan de parkeernorm te voldoen, dient te worden nagegaan of er andere mogelijkheden zijn om een toename van de parkeerdruk in de openbare ruimte te voorkomen. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan:
 - a. Het invoeren van vervoersmanagement of soortgelijke oplossingen;

- b. Het huren of kopen van parkeerplaatsen binnen een afstand van 500 meter van het bouwplan;
 - c. Binnen vergunninghoudersgebied: het voor nu en voor de toekomst afzien van rechten op parkeervergunningen en bezoekerspassen (hoe dan ook genaamd).
8. Zo nee, is er sprake van bijzondere omstandigheden als bedoeld in de beleidsregel parkeren.
9. Zo nee, is er een overeenkomst gesloten tussen de ontwikkelaar en de gemeente, waarbij de gemeente parkeerplaatsen in de openbare ruimte (binnen 500 meter van het bouwplan) realiseert met een bijdrage van de ontwikkelaar.
10. Zo nee, is er voldoende parkeerruimte beschikbaar in de openbare ruimte (hiervoor dienen tellingen te worden ingediend).

Als ook de laatste vraag met nee moet worden beantwoord, is er sprake van een bouwplan waarbij niet of in onvoldoende mate in de parkeerbehoefte kan worden voorzien.

Bijlage 7: Verklaring afzien van parkeerrechten 6 studentenkamers

Op en rond de Lange Herenvest heerst een grote parkeerdruk. Toevoeging van een nieuw complex met 6 studentenkamers en 1 zelfstandig appartement mag deze parkeerdruk niet doen toenemen. Daarom wordt, om in aanmerking te komen voor 1 van de 6 studentenkamers, een verklaring van de bewoner gevraagd om af te zien van het parkeerrecht bij de woning/kamer.

Deze verklaring wordt niet gevraagd bij het zelfstandig appartement. Dit maakt gebruik van het parkeerrecht met betrekking op de huidige situatie.

Verklaring:

Bijlage 8. Bodemtoets door gemeente Haarlem

Gemeente Haarlem heeft een bodemtoets gedaan op locatie Lange Herenvest 98. Resultaat is als bijlage toegevoegd.