

Toelichting

d.d. 15 april 2021

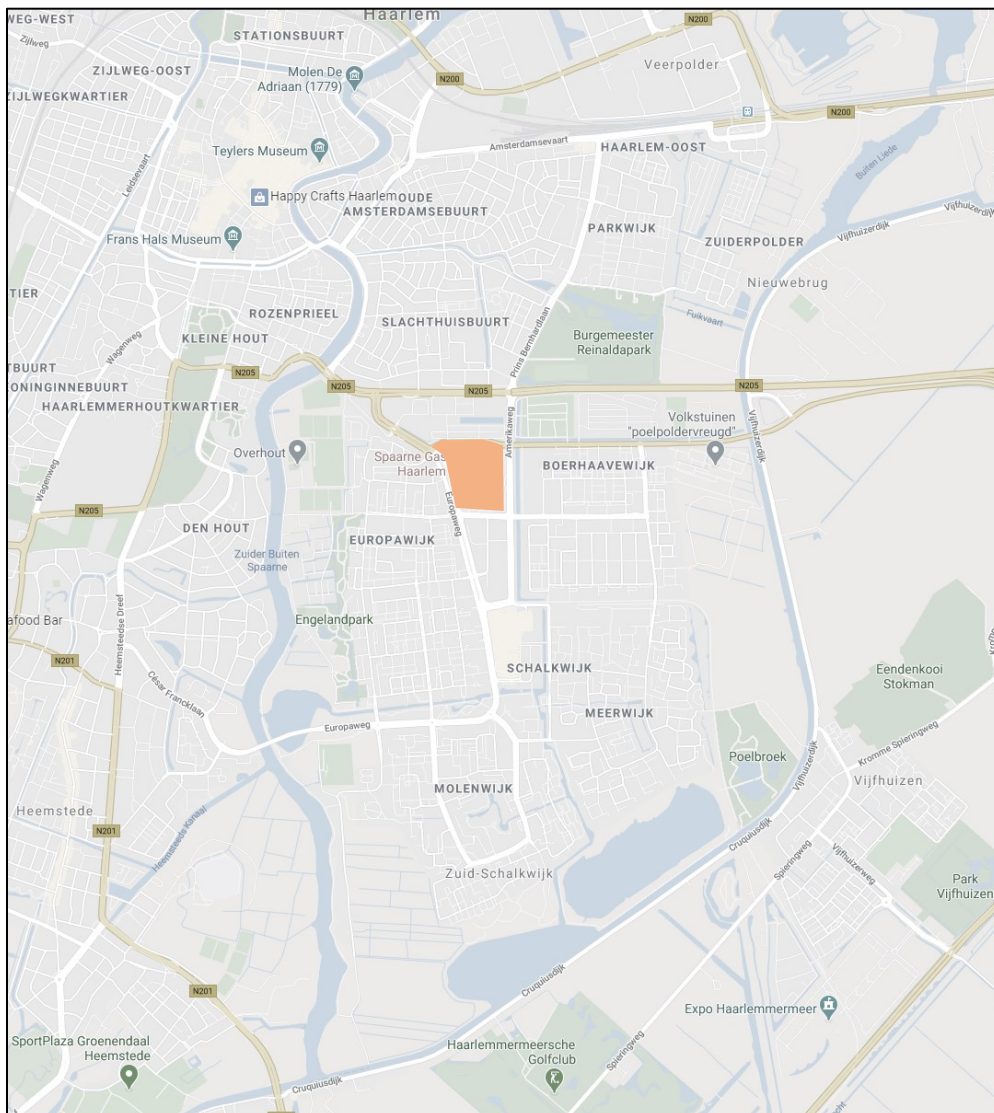
Inhoud

Hoofdstuk 1 INLEIDING	5
1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan	5
1.2 Opzet bestemmingsplan	6
1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied	6
1.4 Geldende planologische regelingen	7
1.5 Bestemmingsplanprocedure	7
1.6 Leeswijzer plantoelichting	7
Hoofdstuk 2 ONTWIKKELING	9
2.1 Bestaande situatie en omgeving	9
2.2 Beoogde ontwikkeling	11
2.2.1 Het stedenbouwkundig programma	11
2.2.2 Wijze van uitvoering	12
Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	15
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	16
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	16
3.2 Provinciaal beleid	17
3.2.1 Omgevingsvisie NH2050	17
3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening	18
3.3 Gemeentelijk beleid	19
3.3.1 Structuurplan Haarlem 2020	19
3.3.2 Structuurvisie openbare ruimte	21
3.3.3 Stedenbouwkundig kader	21
3.3.4 Ruimtelijke kwaliteit	25
3.3.5 Wonen	26
3.3.6 Verkeer en vervoer	27
3.3.7 Water	28
3.3.8 Duurzaamheid en energie	30
Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	35
4.1 Milieuzonering	35
4.2 Bodem	36
4.3 Geluid	39
4.4 Luchtkwaliteit	41
4.5 Externe veiligheid	42

4.6 Duurzaamheid en energie	43
4.7 Mobiliteit	44
4.8.3.1 Afvalwater	46
4.8.3.2 Hemelwater	46
4.8.3.3 Oppervlaktewater	47
4.8.3.4 Grondwater	47
4.8.3.5 Inrichting maaiveld	47
4.8.3.6 Waterkwaliteit	47
4.8.3.7 Verhoudingen oppervlak plangebied	47
4.8.3.8 Overstromingsrobuust inrichten	48
4.9 Cultuurhistorie	49
4.10 Archeologie	50
4.11 Groenparagraaf	51
4.12 Natuurwaarden	54
4.13 Vliegverkeer	56
4.14 Bezonning	56
4.15 Windhinder	57
4.16 Kabels, leidingen straalpaden en andere belemmeringen	57
4.17 Mer-beoordeling	58
Hoofdstuk 5 JURIDISCHE ASPECTEN	60
5.1 Inleiding	60
5.2 Juridische planopzet	60
5.2.1 Hoofdstuk 1: Inleidende regels	61
5.2.2 Hoofdstuk 2: bestemmingsregels	61
5.2.3 Hoofdstuk 3: algemene regels	63
5.2.4 Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels	64
Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID	65
6.1 Economische uitvoerbaarheid	65
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	65
6.2.1 Wettelijk vooroverleg	65
6.2.2 Zienswijzen	69
6.3 Handhaving	69

Toelichting

Hoofdstuk 1 INLEIDING



Afbeelding 1.1 - Ligging van het bestemmingsplangebied

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

Spaarne Gasthuis is voornemens om het gebied her te ontwikkelen door realisatie van een nieuw ziekenhuis en 200 woningen, waarvan ten minste 40% sociaal, in een groene omgeving. Enkele bestaande relatief nieuwe gebouwen aan de oostzijde blijven hierbij gehandhaafd. Als onderdeel van de ontwikkeling wordt het bestaande ziekenhuisgebouw gesloopt (zie par. 2.2.2).

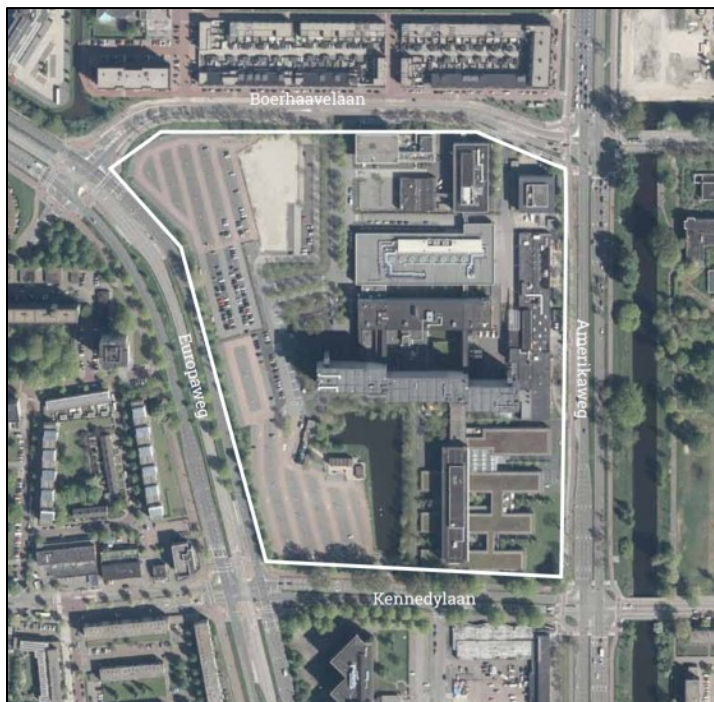
In het bestemmingsplan is enige flexibiliteit opgenomen in verband met de verdere planuitwerking. Waar mogelijk en wenselijk wordt in het plan ruimte geboden voor functieverandering of aanpassing van de bebouwingsmogelijkheden. Bij een afwijking hoeft het bestemmingsplan niet te worden aangepast, bij een wijziging wel. Dergelijke afwijkingen en wijzigingen kunnen doorgaans worden toegepast, indien dit leidt tot een verbetering in de ruimtelijke en functionele structuur en is aangetoond dat zich geen negatieve gevolgen voor de omgeving voordoen. In de planregels zijn de exacte voorwaarden vastgelegd.

1.2 Opzet bestemmingsplan

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

1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan Spaarne Gasthuis Buurt ligt in Haarlem Zuid en wordt aan de noordzijde begrensd door de Boerhaavelaan, aan de oostzijde door de Amerikaweg, aan de zuidzijde door de Kennedylaan en aan de westzijde door de Europaweg (zie afbeelding 1.2). Het gebied beslaat een oppervlak van ca. 10 ha.



Afbeelding 1.2 - Plangebied

1.4 Geldende planologische regelingen

Binnen het plangebied Spaarne Gasthuis Buurt gelden de volgende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan	Datum vaststelling
Bestemmingsplan Schalkwijk Midden	6 juni 2013
Paraplubestemmingsplan parkeren	17 mei 2018
Bestemmingsplan Veegplan Haarlem 2017	15 maart 2018
Reparatieplan B Haarlem 2019	21 november 2019

Tabel 1.1 - Vigerende bestemmingsplannen binnen Spaarne Gasthuis Buurt

Bij de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Spaarne Gasthuis Buurt zullen de in het schema genoemde plannen komen te vervallen, voor zover het de delen betreft die liggen in onderhavig plangebied. Voor zover in het verleden bouw- of omgevingsvergunningen zijn verleend in afwijking van de vigerende bestemmingsplannen, zijn deze wijzigingen direct vastgelegd in het onderhavige plan.

1.5 Bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan doorloopt de wettelijke procedure. Het conceptontwerpbestemmingsplan wordt op basis van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan de verschillende (semi)overheden en belangenorganisaties. Ook wordt in het kader van participatie overleg gevoerd met de betrokken wijkra(a)d(en) in het plangebied. De gemaakte opmerkingen van de wijkra(a)d(en) en de reacties op basis van het wettelijke vooroverleg, kunnen leiden tot aanpassing van het conceptontwerpbestemmingsplan.

Vervolgens geeft het college van burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan vrij voor tervisielegging volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Na publicatie wordt het ontwerp gedurende zes weken ter inzage gelegd. In die tijd kan iedereen mondeling, digitaal dan wel schriftelijk zienswijzen indienen bij de gemeenteraad. Het ontwerpbestemmingsplan wordt ter informatie aan de raadscommissie Ontwikkeling gestuurd.

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

1.6 Leeswijzer plantoelichting

De toelichting van het bestemmingsplan dient om een onderbouwing te geven van de in de regels en de verbeelding gestelde kaders. Enerzijds is het van belang om inzicht te krijgen in de ruimtelijke structuur en het functioneren van een gebied. Anderzijds is een inventarisatie van beleidsdocumenten nodig omdat deze documenten immers de basis vormen voor de van toepassing zijnde kaders binnen het plangebied.

Hoofdstuk 2 gaat in op de visie op en ontwikkeling van het plangebied. Hierbij wordt eerst ingegaan op de bestaande ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied. De structuur van een gebied is vaak te herleiden op de historische ontwikkeling van het gebied. Door hieraan aandacht te besteden ontstaan inzichten over wat belangrijk en waardevol is in het gebied.

In hoofdstuk 3 worden de relevante beleidsdocumenten weergegeven, voor zover van belang voor het plangebied. Per document wordt kort samengevat welke kaders er voor de inrichting en/of voor de functies in het plangebied zijn vastgelegd.

Hoofdstuk 4 bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Het gaat hierbij om alle zaken die kunnen leiden tot ruimtelijke beperkingen.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische aspecten waarbij een toelichting op de planregels en verbeelding wordt gegeven.

Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dat hoofdstuk worden te zijner tijd de reacties uit vooroverleg en zienswijzen weergegeven inclusief de bijbehorende beantwoording.

Hoofdstuk 2 ONTWIKKELING

2.1 Bestaande situatie en omgeving

Het plangebied ligt in Haarlem Zuid in stadsdeel Schalkwijk, tussen het Spaarne en de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder. Het is onderdeel van de wijk Boerhaavewijk. Deze wijk ligt ten noorden van de Meerwijk en ten oosten van de Europawijk. De Boerhaavelaan, de Amerikaweg, de Kennedylaan en de Europaweg vormen aan respectievelijk de noord-, oost-, zuid- en westzijde de omsluiting van het gebied.

Schalkwijk is in de jaren '60 / '70 gebouwd volgens de toen populaire stedenbouwkundige principes van functiescheiding en auto-bereikbaarheid. De wijk is opgebouwd uit een aantal vrij in zichzelf gekeerde woonwijken, gescheiden door brede infrastructuur en groenzones. Een brede middenzone biedt ruimte aan andere functies dan wonen: kantoren, winkels en het ziekenhuis.

De grond binnen het plangebied is in bezit van verschillende partijen (zie afbeelding 2.1). Het grootste deel van het terrein is in bezit van het Spaarne Gasthuis, maar ook de gemeente Haarlem en Pré Wonen bezitten delen van het terrein. Het terrein van de gesloopte zusterflat is van Pré Wonen. De gemeente heeft een groot deel van de noordwestelijke hoek van het terrein in eigendom. De gronden van de gemeente en Pré Wonen worden nu aan het Spaarne Gasthuis verhuurd, ten behoeve van parkeren op maaiveld.

Het huidige Spaarne Gasthuis wordt gestructureerd door een noord-zuid as bestaande uit de entreelaan vanaf de Boerhaavelaan en de grote vijver. Het huidige beddenhuis staat haaks op die as en is 10 bouwlagen hoog. De noord-zuid as deelt het terrein grofweg in tweeën. De westzijde bestaat uit een groot parkeerterrein. Aan de oostzijde zijn de verschillende zorggerelateerde gebouwen geconcentreerd (zie onderstaand).



Afbeelding 2.1 - Eigendomsverhoudingen

De huidige hoofdontsluiting voor patiënten en bezoekers tot het terrein is aan de Boerhaavelaan gesitueerd. Hiernaast ligt ook de ontsluiting voor medewerkers aan de Boerhaavelaan. Ook de ontsluiting voor ambulance en voor logistiek ligt aan de Boerhaavelaan, namelijk in de noordoostelijke punt van het plangebied. De uitgangen voor patiënten en bezoekers die het terrein met de auto bezoeken liggen aan de Kennedylaan en de Boerhaavelaan.

De westzijde van het terrein is ingericht als parkeerterrein op maaiveld. In het noordwestelijke deel van het terrein liggen de parkeerplaatsen voor medewerkers. Het zuidwestelijke deel van het terrein is ingevuld als parkeerterrein voor bezoekers en patiënten.



Afbeelding 2.2 – Luchtfoto plangebied

Stadsdeel Schalkwijk wordt inmiddels grootschalig vernieuwd, waarbij de focus ligt op het tegengaan van de barrièrewerking van de infrastructuur en groenzones tussen de wijken, het verbinden van afgesloten monofunctionele delen en het toevoegen van woningen. Met het toevoegen van woningen wordt ook een grotere diversiteit in woonmilieus en doelgroepen beoogd.

Ook direct rondom het Spaarne Gasthuis vinden ontwikkelingen plaats, te weten:

- de herprofilering van de Europaweg tot stadsstraat in het westen;
- de transformatie van Schalkwijk Midden: een aantrekkelijk, levendig en groen woonwerkgebied ten zuiden van het plangebied;
- woonwerkbuurt De Entree tussen de Schipholweg en de Boerhaavelaan ten noorden van het plangebied;
- de ontwikkeling aan de overzijde van de Amerikaweg en Amerikavaart ten oosten van het plangebied.

2.2 Beoogde ontwikkeling

Het Spaarne Gasthuis is voornemens een nieuw ziekenhuisgebouw te realiseren, ter vervanging van het bestaande ziekenhuis op de huidige locatie, in omvang circa 60.000 m² bvo. Hiertoe ontwikkelde het Spaarne Gasthuis met de gemeente Haarlem een masterplan (vastgesteld eind 2019, versie 5 november 2019; **bijlage 1**). Ten behoeve van de verkoop van de gronden van de gemeente en Pré Wonen aan Spaarne Gasthuis zijn op 15 november 2019 koopovereenkomsten gesloten.

Dit bestemmingsplan is gericht op het faciliteren en bestemmen van de volgende onderdelen:

- 60.000 m² nieuw ziekenhuis: vervanging van bestaand ziekenhuis, behoudens polikliniek
- 200 woningen in zuidwestelijk deel (40% sociaal)
- Parkeergarage westelijk 500 plaatsen
- Parkeergarage oostelijk 500 plaatsen
- Boerhaavegebouw, Labgebouw, Apotheekgebouw (noordoost hoek conserverend bestemd)
- Polikliniek (blijft gehandhaafd)
- Zuiderpoort (GGZ gebouw) conservatief bestemd.

2.2.1 Het stedenbouwkundig programma

Met de gemeente Haarlem is gekomen tot een stedenbouwkundige programma dat uitgewerkt is in een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteit voor de opstellen. Tevens is in symbiose hiermee uitgewerkt de visie op het landschap en de beeldkwaliteit van de inrichting hiervan.

De beoogde vernieuwing van het ziekenhuis in meerdere fasen is leidend in het stedenbouwkundige programma. De centrale as van het nieuwe ziekenhuis op 3 bouwlagen is het verbindende element in de gefaseerde doorontwikkeling van het ziekenhuis en verbindt in eerste instantie de eerste fase van de nieuwbouw met het polikliniekgebouw en vervolgens de dan gerealiseerde nieuwbouw met de toekomstige nieuwbouw in de 2^e en 3^e fase. Ook verbindt de centrale as de eerste fase van de nieuwbouw met het logistieke centrum, ontsloten vanaf de Boerhaavelaan, en de parkeer- en stallingsvoorzieningen voor medewerkers aan de Amerikaweg.

Het Spaarne Gasthuis realiseert in de eerste fase nieuwbouw voor circa 60.000 m². Uitgangspunt voor de ontwikkeling van het nieuwe ziekenhuis is een compacte zorglogistiek en een prettige en gastvrije omgeving. De verschillende bouwdelen zijn daarmee onderling fysiek verbonden om onderling adequaat verbonden zorgfuncties te kunnen huisvesten.

De nieuwbouw wordt opgebouwd uit gelede onderling verbonden clusters of bouwdelen. De clusters en bouwdelen zijn heldere en herkenbare volumes, met aan de Europawegzijde een tussenliggende groene snede. In deze binnenruimte zullen op 1 plek transparante verbindingen tussen de clusters en bouwdelen worden aangebracht. De nieuwbouw kenmerkt zich verder door groene daken, daktuinen en patio's, in en op het gebouw, al dan niet overdekt.

Het nieuwe ziekenhuis wordt ontsloten door een nieuw entreegebouw dat in het hart van het plangebied ligt. Het ontsluit daarmee zowel de nieuwbouw als het bestaande polikliniekgebouw. Het entreegebouw is circa 12 meter hoog en grotendeels transparant. Het nieuwe entreegebouw is tussen 07.00 – 21.00 uur publiektoegankelijk, waarmee het ook een essentiële schakel vormt tussen het zuidelijk en noordelijk deel van het plangebied. Door zijn transparantie vormt het entreegebouw ook een visuele verbinding tussen de vijver en de brontuin. Deze verbinding wordt landschappelijk versterkt door de doorgaande bomenrij en de doorgaande watergangen, die in het beeld door het entreegebouw worden geleid.

De beide parkeergebouwen zijn essentieel voor de bereikbaarheid en daarmee het functioneren van het nieuwe ziekenhuis. Om de verkeersdruk op de omliggende wegen goed te reguleren wordt uitgegaan van twee parkeergebouwen, één aan de Europaweg en één aan de Amerikaweg. Uitgangspunten voor de beide parkeergebouwen zijn de veiligheid voor bezoekers, patiënten en medewerkers en een optimale parkeerlogistiek. De parkeergebouwen zijn 7 (bezoekersgarage) respectievelijk 6 (garage voor medewerkers) bouwlagen hoog en hebben ieder een capaciteit van circa 500 parkeerplaatsen. Daarnaast heeft de spoedeisende hulp/huisartsenpost (SEH/HAP) aan de Boerhaavelaan een eigen parkeervoorziening voor circa 75 parkeerplaatsen. De in- en uitrit voor ambulances is eveneens gelegen aan de Boerhaavelaan, in de noordwestelijke punt van het plangebied. De beide parkeergebouwen hebben stedenbouwkundig een autonome maar ook verbindende positie en tonen zich alzijdig naar de verschillende functies en omgevingen rond de parkeergebouwen. De parkeergebouwen zijn ook onderdeel van de healthy valley en gaan daarmee in hun verschijningsvorm op in de groene en gastvrije omgeving.

Het woongebied bestaat uit vijf woonblokken waarbij twee woonblokken direct gelegen zijn aan de Europaweg bestemd voor sociale huur met 50 en circa 30 woningen van 6 tot 9 bouwlagen, en drie woonblokken gelegen aan de Kennedylaan en de zijde van de vijver bestemd voor koop in het middeldure segment, met in totaal circa 120 woningen. Bij de nadere uitwerking van het woonprogramma wordt de 'Nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment' in acht genomen. De parkeerplaatsen voor de huurders van de sociale huurwoningen zijn voorzien in de parkeergarage voor bezoekers. Voor de bezoekers van de sociale huurwoningen worden parkeerplaatsen voorzien door middel van langsparkeren langs de Europaweg. De parkeerplaatsen voor de eigenaren en bezoekers van de koopwoningen zijn voorzien in een parkeergarage onder de drie woonblokken, en worden ontsloten vanaf de Kennedylaan.

2.2.2 Wijze van uitvoering

Om de continuïteit van het ziekenhuis te kunnen borgen zal de planontwikkeling in meerdere stappen worden doorlopen (zie afbeelding 2.3).

Als eerste stap wordt op de huidige parkeerplaats van het Spaarne Gasthuis in het zuidwestelijk deel van het plangebied een tijdelijke parkeergarage voor bezoekers/medewerkers gerealiseerd met circa 500 plaatsen. Deze tijdelijke parkeergarage wordt ontsloten vanaf de Kennedylaan, ter plaatse van de toekomstige ontsluiting van de parkeergarage voor de woningen. Mogelijk zal in combinatie hiermee een uitrit aan de Europaweg nodig zijn wanneer de beoogde rotonde op de kruising Kennedylaan en Europaweg is gerealiseerd.

Als tweede stap wordt op de hiermee vrijgespeelde ruimte de definitieve parkeergarage voor bezoekers gerealiseerd. Deze wordt conform de beoogde ontwikkeling definitief ontsloten vanaf de Europaweg. Gelijktijdig hiermee wordt het eerste deel van de woningen gebouwd, te weten de woningen voor sociale huur langs de Europaweg. Deze woningen hebben allen een entree aan de Europaweg. Voorafgaand hieraan wordt ook de nieuwe ontsluiting aan de Europaweg gerealiseerd.

Als derde stap wordt de bouw van het nieuwe ziekenhuis ter hand genomen. Onderdeel van de realisatie van het nieuwe ziekenhuis is de nieuwe ontsluiting van de SEH/HAP aan de Boerhaavelaan. Ook wordt dan het plein tussen de nieuwe parkeergarage voor bezoekers en de nieuwbouw van het ziekenhuis gerealiseerd (het entreedal/entreeplein).

Na realisatie en ingebruikneming van de nieuwbouw wordt als vierde stap het bestaande ziekenhuisgebouw gesloopt. Dit biedt vervolgens de benodigde ruimte om de centrale as en de verbinding met het bestaande polikliniekgebouw te completeren, het nieuwe logistieke hof te realiseren en de parkeergarage voor medewerkers te bouwen. Voorafgaand hieraan worden ook de nieuwe ontsluitingen voor het logistieke hof en de parkeergarage voor medewerkers aan de Boerhaavelaan en de Amerikaweg gerealiseerd.

Als vijfde stap wordt de tijdelijke parkeergarage gesloopt, om plaats te maken voor de realisatie van het tweede deel van de woningen, voor het (middel)dure segment. Tijdens deze stap wordt ook de definitieve ontsluiting voor de parkeergarage voor de woningen aan de Kennedylaan gerealiseerd en wordt de beoogde terreininrichting gecompliceerd.

In het bestemmingsplan is de eindsituatie vastgelegd. Voor de tussenstappen, in het bijzonder de tijdelijke parkeergarage (eerste stap), wordt een separate planologische procedure gevoerd. Die stap wordt dus niet rechtstreeks in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. De verkeerskundige gevolgen van die stap zijn wel onderzocht (zie par. 4.7).



stap 1: tijdelijke garage



stap 2: bezoekersgarage en sociale woningbouw



stap 3: nieuwe ziekenhuis en inrichten deel Healthy Valley



stap 4: sloop deel ziekenhuis en inrichten tijdelijke tuin



stap 5: personeelsgarage, sloop tijdelijke garage



stap 6: koopwoningen en afronden Healthy Valley

Afbeelding 2.3 – Wijze van uitvoering

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, 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 belangen van het nationale ruimtelijke beleid worden geborgd in de AMvB Ruimte, een juridische vertaling van het rijksbeleid. De nationale ruimtelijke belangen omvatten globaal de nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking, de ontwikkeling van de mainports, het kustfundament, de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën en ruimtelijke garanties met betrekking tot defensiedoeleinden en energieproductie en -voorziening.

Voor dit bestemmingsplan is vooral de bevordering van krachtige steden relevant. Het behoud van het stedelijk draagvlak voor voorzieningen en van voldoende stedelijke "massa" en de daarbij horende economische agglomeratievoordelen is van groot belang. In dit bestemmingsplan zijn geen nationale belangen in het geding.

3.1.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De aanstaande NOVI vervangt de SVIR en biedt een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Hiermee kan er ingespeeld worden op de grote uitdagingen die voor ons liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op onze leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want onze ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers.

De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zetten we een proces in gang waarmee we keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter kunnen maken. Zo bouwen we samen aan een mooier en sterker Nederland.

De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting op 1 januari 2022 in werking treedt.

Voor dit bestemmingsplan is relevant invulling te geven aan klimaatverandering, de energietransitie, het gebied te verduurzamen, de leefbaarheid van de omgeving te verbeteren en een toekomstbestendige ontwikkeling vorm te geven. In dit bestemmingsplan wordt op verschillende manieren invulling aan deze prioriteiten gegeven.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) wordt onder meer de bescherming van erfgoederen van uitzonderlijk nationaal belang juridisch geregeld.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft de Rijksoverheid de nationale belangen gedefinieerd waarvoor het Rijk verantwoordelijkheid draagt. Een aantal van deze nationale belangen wordt juridisch geborgd via het Barro.

In dit bestemmingsplan zijn geen nationale belangen in het geding.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

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 te zorgen voor een zorgvuldig of duurzaam gebruik van ruimte, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en de ontwikkeling van de omgeving.

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

Het Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. In het plangebied wordt voorzien in een stedelijke ontwikkeling door de toevoeging van 200 woningen. Per saldo neemt het aantal vierkante meter ziekenhuis af, waardoor geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en er geen ladderbeoordeling voor dat onderdeel van het project gedaan hoeft te worden.

De 'stappen van de ladder' zijn in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

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

Ad. 1

Haarlem kiest in de Woonvisie Haarlem 2017-2020 'Doorbouwen aan een (t)huis' voor behoud en versterking van de aantrekkelijkheid van Haarlem als kwalitatief goede woonstad. De stad wil een thuis bieden aan een brede groep inwoners met verschillende inkomens, opleidingsniveaus, leeftijden en culturen. Een ongedeelde stad met gemengde wijken waar plaats is voor iedereen.

De opgave geformuleerd in de woonvisie bedraagt het toevoegen van 7.500 woningen, waarvan 1.900 in het sociale huursegment: 1.200 sociale huurwoningen voor het westelijke deel van de stad en 700 (waarvan 400 in Schalkwijk) voor het oostelijke deel. Daarnaast dient ook geïnvesteerd te worden in de sociale infrastructuur. Ook het verduurzamen van zowel de bestaande als de nieuwe woningvoorraad heeft hoge prioriteit in Haarlem. Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat er aandacht wordt besteed aan levensloopbestendig bouwen, flexibiliteit en duurzaamheid. Haarlem is een aantrekkelijke stad waar mensen graag (blijven) wonen. Er zijn daarom meer woningen nodig. Het versnellen van de bouw van woningen staat daarom hoog op de agenda. De inzet is daarom vanuit het coalitieakkoord Duurzaam Doen! Verhoogd van het toevoegen van 7.500 woningen naar 10.000 woningen voor 2025.

Naast de wens de lokale kwaliteit van 'Haarlem woonstad' te koesteren en te versterken, ervaart Haarlem steeds meer betrokkenheid bij regionale ontwikkelingen. Met de Metropoolregio Amsterdam (MRA) wordt op diverse manieren steeds intensiever samengewerkt. In de MRA wordt samengewerkt aan het aanjagen van de woningproductie en gebiedsontwikkeling voor de korte termijn (tot 2025). In het Actieprogramma Woningproductie 2018-2025 MRA is afgesproken tot 2025 ruim 105.000 woningen te bouwen (15.000 per jaar) en circa 250.000 woningen tot 2040. Met de provincie zijn in dat verband afspraken gemaakt over de regionale woningbouwopgave in het Regionaal Actie Programma Wonen (RAP). Hieraan zal Haarlem ook moeten bijdragen.

Ad.2

De 200 woningen in het plangebied bevinden zich binnen bestaand stedelijk gebied. De genoemde motivering is voor dit project niet van toepassing.

Het bovenstaande toont aan dat aan de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

De Omgevingswet integreert een groot deel van de wetgeving op het gebied van ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Eén van de kerninstrumenten van de Omgevingswet is de Omgevingsvisie. De omgevingsvisie NH2050 is op 26 november 2018 vastgesteld. Daarmee komen de wettelijke verplichte provinciale plannen (Structuurvisie, het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan, het Milieubeleidsplan en de Watervisie) te vervallen.

Door de provincie Noord Holland is een Omgevingsvisie opgesteld om koers te zetten richting de toekomst in de wetenschap dat de wereld om ons heen continu in verandering is en deze veranderingen steeds sneller gaan. Belangrijke veranderingen zijn onder meer klimaatverandering, energietransitie, veranderende economieën, grote woningbehoeftes, bodemdaling en verminderde biodiversiteit.

De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. Omdat het leefbaar houden van de provincie ook vraagt om grote investeringen in bijvoorbeeld het landschap, natuurontwikkeling en de transitie naar een duurzame energiehuishouding.

Economische kansen bijvoorbeeld van energietransitie, ingegeven door de gunstige ligging van Noord-Holland. Kansen voor mooie aanvullende woonmilieus en aansprekende landschappen, om de mensen die in de Provincie wonen, werken en op bezoek komen in een prettig leefbare omgeving te verwelkomen. Kansen ook om nieuwe mobiliteitsconcepten uit te proberen in een gebied met bereikbaarheidsopgaven. Mogelijkheden voor de ontwikkeling van circulaire economie door slimmer om te gaan met de al aanwezige grondstoffen. En uitdagingen om in een drukker wordende provincie oplossingen te bedenken waardoor het hier leefbaar blijft.

De Omgevingsvisie pretendeert daarbij niet te kunnen voorspellen hoe de wereld en Noord-Holland in het bijzonder er in 2050 uit ziet. De visie probeert, vanuit de bestaande kwaliteiten en de kansen die veranderingen met zich meebrengen, een richting uit te zetten om houvast te bieden naar die onzekere toekomst. Die richting bestaat uit het benoemen van een aantal bewegingen naar de toekomst toe, een aantal ontwikkelprincipes die ons moeten helpen om in samenhang naar ontwikkelingen te kijken. En uiteindelijk ook een aantal randvoorwaarden waar soms ook gewoon regels bij horen om iedereen duidelijkheid te geven over de letterlijke en figuurlijke ruimte die er is om de veranderingen die op ons afkomen in goede banen te leiden.

Dit bestemmingsplan geeft een bijdrage aan de provinciale ambities om de geschetste uitdagingen te vertalen in toekomstgerichte nieuwe omgevingen en voldoet daarmee aan de omgevingsvisie NH2050.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

De Provincie Noord Holland heeft de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld om de provinciale belangen juridisch te borgen.

De PRV richt zich op bestemmingsplannen, beheersverordeningen, wijzigings- en uitwerkingsplannen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Hierbij gaat het om algemene regels omtrent de inhoud. Uiteraard moet het provinciale belang de inzet van de verordening altijd rechtvaardigen.

Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met de PRV. De artikelen 5 (ladder duurzame verstedelijking) en 8a (overstromingsrobuust inrichten) van de PRV zijn relevant voor dit bestemmingsplan. In paragraaf 3.1.3 is gemotiveerd dat de voorziene stedelijke ontwikkeling (200 woningen) in lijn is met regionale afspraken. In paragraaf 4.8 wordt nader ingegaan op het aspect overstromingsrobuust inrichten.

3.2.2.2 Omgevingsverordening in voorbereiding

De Omgevingsverordening, die op dit moment wordt opgesteld, zorgt waar nodig voor juridische doorwerking van de visie. Vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet worden voorstellen gedaan aan Provinciale Staten met betrekking tot de overgangsperiode tot aan de invoering van de Omgevingswet. Uitgangspunt daarbij is toewerken naar een eerste integrale Omgevingsverordening, gebaseerd op de huidige wetgeving. Er is in dat verband op 18 februari 2020 een ontwerp omgevingsverordening gepubliceerd. Dit bestemmingsplan wordt naar verwachting vastgesteld voordat de aangepaste omgevingsverordening in werking treedt. Op inhoud is dit bestemmingsplan in overeenstemming met de ontwerp omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurplan Haarlem 2020

De gemeenteraad van Haarlem heeft op 20 april 2005 het Structuurplan Haarlem 2020 vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen de ruimtelijke ontwikkeling van de stad voor de komende 15 jaar. Ambities en wensen over gebruik van de (beperkte) ruimte zijn hierin vastgelegd. In de toekomst wil Haarlem de bestaande aantrekkelijkheid behouden en verder uitbouwen. Haarlem wil voor zijn inwoners een levendige en veilige stad zijn met veel aandacht voor een leefbare woonomgeving en voldoende voorzieningen voor alle leeftijdsgroepen. Voor bedrijven moet Haarlem nog interessanter worden als vestigingsplaats. De strategische ligging vlakbij Schiphol, Amsterdam en IJmond, de goede bereikbaarheid over de weg en per openbaar vervoer, en de aanwezigheid van een hoogopgeleide beroepsbevolking spelen daarbij een cruciale rol.

3.3.1.1 Buurtidentiteit

Relevant voor het plangebied Spaarne Gasthuis Buurt is het terrein onderdeel te maken van de stad, goed verbonden met zijn omgeving en met verschillende functies.

Het beoogde ziekenhuisgebouw zal een bijzonder element vormen in de omgeving. Ook dient het gebouw veel kwaliteiten te krijgen voor de gebruikers hiervan. Een heldere oriëntatie, contact met buiten, veel daglicht en een healing environment zijn daarbij belangrijke uitgangspunten.

Wonen speelt gelet op het verbinden met de omgeving ook een belangrijke rol. In de stedenbouwkundige randvoorwaarden is grofweg de zuidwestzijde van het terrein aangewezen voor woondoeleinden. De zuidoostzijde is en blijft aangewezen voor zorgfuncties.

3.3.1.2 Functiemenging en maatschappelijk

De deelgebieden Toekanweg en Boerhaavelaan zijn op de Structuurplankaart opgenomen als multifunctioneel knooppunt HOV en maken deel uit van het Verandergebied Schipholweg. Dit gebied rondom een halte van de Zuidtangent wordt beschouwd als stedelijk knooppunt waar optimaal gebruik moet worden gemaakt van dubbel grondgebruik en functiemenging. Het deelgebied Surinameweg is op de Structuurplankaart opgenomen als centrumgebied, waarvoor wordt gestreefd naar (het versterken van) functiemenging. Boerhaavewijk-West is op de Structuurplankaart opgenomen als woongebied.

Het plangebied maakt tevens deel uit van de sociaal-maatschappelijke ontwikkelingszone Rijksstraatweg-Schalkwijk. Het beleid is er opgericht sociaal-maatschappelijke voorzieningen meer in elkaars nabijheid te clusteren en deze clusters voldoende te spreiden over de stadsdelen en wijken.

In de bestemming Maatschappelijk worden medische voorzieningen, welzijnsinstellingen, woonzorgvoorzieningen en zorginstellingen toegelaten. Ook worden aan die voorzieningen en instellingen gerelateerde dienstverlening, waaronder zorg gerelateerde dienstverlening en aan deze voorzieningen en instellingen gerelateerde -horeca, -detailhandel en bedrijven en een zorghotel toegelaten.

In de ruimten die grenzen aan de Europaweg worden commerciële voorzieningen van beperkte omvang toegestaan.

3.3.1.3 Groen en natuurwaarden

De hoofdgroenstructuur ligt vast in het Structuurplan Haarlem 2020. Doelstelling is zowel versterking van groen met ecologische waarde als van groen met stedelijke waarde. Dit wordt bereikt door het in stand houden en versterken van de bestaande groene gebieden en lijnen.

Bomen vormen een belangrijk tegenwicht voor de verstening van onze leefomgeving. Het Bomenbeleidsplan 2009-2019 geeft de visie van de gemeente op bomen en schept samenhang in de uitvoering van het bomenbeleid. Uitgangspunt voor de bomenstructuur is de verdere uitbouw en verbetering van het Haarlemse bomenbestand.

De gemeente beschikt verder over een Haarlemse Monumentale Bomenlijst (2009). Vanwege de waarden van monumentale bomen zal in beginsel geen omgevingsvergunning voor het kappen worden verleend voor deze bomen. De Bomenverordening beschermt monumentale bomen. Op die manier zijn niet alleen de monumentale bomen beschermd op basis van de Bomenverordening, maar op basis van het bestemmingsplan ook de ruimtes die de monumentale bomen nodig hebben om te kunnen groeien. In het plangebied zijn geen monumentale bomen aanwezig (zie ook par. 4.11).

De doelstelling voor de ontwikkeling van het groen netwerk in Haarlem is tweevoudig: versterking van groen met vooral ecologische waarden en versterking van groen met vooral stedelijke waarden.

Relatie met het plangebied

Spaarne Gasthuis Buurt krijgt een zeer groene en vriendelijke, parkachtige sfeer. Hierbij worden bestaande groenelementen dankbaar ingepast in het plan zodat de groenstructuur direct een volwassen status heeft. De belangrijkste bestaande elementen zijn de grote vijver, de volwassen bomenstructuur rondom de vijver en het te handhaven deel van de bomenstructuur langs de huidige entreeaan (Boerhaavelaan). De hoofdgroenstructuur van de Spaarne Gasthuis Buurt bestaat uit het park rond de vijver en de tuinen rondom het ziekenhuis. De huidige centrale verkeersruimte wordt daarmee een plek van rust en groen.

Al het gemotoriseerde verkeer en het fietsverkeer wordt geweerd zodat deze ruimte kan worden ingericht als één van de beide introverte en besloten binnentuinen. Een Healthy Valley, een groene healing environment voor patiënten, bezoekers en medewerkers van het ziekenhuis. De bestaande bomen worden zoveel mogelijk ingepast in het landschapsontwerp.

Het park is een meer open groene ruimte. Het park bestaat uit vijf delen:

- de bestaande vijver met oevers;
- een groenzone tussen de vijver en het entreeplein;
- de (tijdelijke) besloten tuin;
- de hoge tuin tussen de woonblokken;
- de brontuin annex de nieuwbouw van het ziekenhuis.

De vijver wordt in noordelijke richting aangepast/verlegd en vergroot. Bestaande bomen rond de vijver blijven zoveel mogelijk, als de levensvatbaarheid van de boom het toelaat, behouden. De corridor uit Schalkwijk Midden wordt aan de westoever van de vijver voortgezet. De vijver krijgt een rustige zijde aan de oostelijke oever en een levendige zijde aan de westelijke oever. Langs de westelijke oever komt ook een voetpad in de vorm van een brede boardwalk als overgang van het woonblok naar het park. De corridor en de boardwalk worden ingericht voor de voetganger. Ontsluitingen van het gebied voor fietsen vinden plaats via fietspaden rondom het plangebied.

De groenzone, het deel tussen het entreeplein aan de noordkant en de vijver aan de zuidkant, is een parkachtige ruimte waar rust heerst en bezoekers en medewerkers van het ziekenhuis en bewoners kunnen verblijven, spelen en ontmoeten, en die in noord-zuidelijke richting doorwaadbaar is voor voetgangers. De tijdelijke besloten tuin is een ruimte die ontstaat na de sloop van het beddenhuis. Op deze plek wordt een besloten tuin voor patiënten, bezoekers en medewerkers van het ziekenhuis ingericht. Wanneer in de toekomst de tweede en derde fase van het ziekenhuis wordt gerealiseerd, zal de besloten tuin opgaan in deze toekomstige uitbreiding. Het bestemmen en gebruik van de (tijdelijke) besloten tuin ligt bij het ziekenhuis.

Tussen de woonblokken wordt een hoge tuin gerealiseerd op de nieuwe parkeergarage voor de woningen. De hoge tuin staat in verbinding met het gebied rond de vijver en is deels afgeschermd voor de bewoners.

De brontuin is omsloten door de nieuwbouw, het polikliniekgebouw, het Boerhaavegebouw en het Laboratorium gebouw. De brontuin vormt een groene oase, een plek voor rust, gelegen tussen deels bestaande en deels nieuwe gebouwen.

3.3.2 Structuurvisie openbare ruimte

De Structuurvisie openbare ruimte Haarlem 2040 groen en bereikbaar. In die titel ligt de ambitie voor Haarlem besloten: een stad waar ruimte is om met elkaar te kunnen wonen, leven en verblijven. De Structuurvisie beschrijft de keuzes die Haarlem in de toekomst groen en bereikbaar houden.

Haarlem kiest voor een stad waar de openbare ruimte uitnodigt tot ontmoeten, kinderen die kunnen spelen op de stoep, een stad waar alles op loop- en fietsafstand is, ook voor ouderen en mindervaliden. Een stad waar ruimte is voor stadsnatuur, met gezonde straatbomen, waarin je gemakkelijk kan bewegen naar recreatiegebieden rondom de stad. Een stad die bij nieuwe inrichtingen rekening houdt met klimaatveranderingen en klimaatadaptatie. Waar je gemakkelijk kunt kiezen voor verschillende vervoersvormen. Een stad waar auto's die niet in Haarlem hoeven te zijn zoveel mogelijk om de stad worden geleid. Met het oog daarop zal, waar mogelijk, bij de inrichting van de openbare ruimte gekeken worden naar het belang van voetgangers, fietsers, openbaar vervoer en tot slot de auto.

Doel is Haarlem ook de komende decennia een groene en bereikbare stad te laten blijven, waar mensen wonen, ondernemen en elkaar ontmoeten

Het bestemmingsplan Spaarne Gasthuis Buurt sluit zo veel als mogelijk aan op de gedachten uit de Structuurvisie openbare ruimte en geeft onder meer invulling aan meer groen en meer ruimte voor ontmoeting en het primaat voor voetgangers. In het beeldkwaliteitsplan voor de gebouwen en de terreininrichting wordt uitwerking gegeven aan ruimte voor stadsnatuur.

3.3.3 Stedenbouwkundig kader

De Stedenbouwkundige Randvoorwaarden voor de ontwikkeling zijn in mei 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. In november 2019 stelde het college het masterplan vast.

3.3.3.1 Stedenbouwkundige Randvoorwaarden

De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn opgesteld door de gemeente in samenspraak met Pré Wonen en het Spaarne Gasthuis. Hierin plaatst de gemeente de ontwikkeling van het terrein in het bredere perspectief van de gebiedstransformatie van Schalkwijk als nieuwe stadswijk. Met name de herprofilering van de Europaweg als stadsstraat en de ontwikkeling van Schalkwijk Midden tot gemengde woon-werkbuurt zijn van invloed op de ontwikkeling van het Spaarne Gasthuis.

De gemeentelijk ambitie is dat het plangebied getransformeerd wordt naar een gemengd stedelijk gebied dat onderdeel van de stad is en een mix van functies herbergt. De buurt opent zich naar de stad en krijgt een duidelijker gezicht naar de omgeving en heeft een goede aansluiting op de Europaweg en Schalkwijk Midden.

In de stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt de ruimtelijke ontwikkeling schematisch weergegeven. De nieuwbouw van het ziekenhuis is in de noordwestelijke hoek en het wonen is in de zuidwestelijke hoek voorzien. Een deel van de woningen (ten minste 40%) zijn woningen in het sociale segment, waarvan Pré Wonen er 50 zal afnemen ter compensatie van de sloop van de zusterflat op het terrein van het Spaarne Gasthuis. Het woonmilieu is verbonden met de ontwikkelingen in Schalkwijk Midden: hoge dichtheden in een campusachtige groene setting waarbij ruimte is voor een mix van functies.

In het document worden de volgende randvoorwaarden beschreven die allemaal zijn meegenomen bij het opstellen van dit bestemmingsplan:

- openen van het gebied;
- rooilijnen;
- oriëntatie en plinten;
- bouwhoogtes;
- ontsluiting langzaam verkeer, autoverkeer, ambulance en expeditie;
- parkeren uit het zicht;
- behoud van bestaande groene kwaliteiten;
- toekomst bestaande bebouwing.

3.3.3.2 Masterplan Spaarne Gasthuis Haarlem Zuid

In de stedenbouwkundige randvoorwaarden en het masterplan is de visie op de structuur van het Spaarne Gasthuis weergegeven, die een gefaseerde ontwikkeling mogelijk maakt. Belangrijk element in deze visie is de centrale as die de nieuwbouw en het te behouden polikliniekgebouw verbindt. Aan deze centrale as worden tevens de toekomstige vervangende nieuwbouw (fase 2) en de toekomstige fase 3 gekoppeld, waarmee een toekomstbestendige compacte ziekenhuisstructuur wordt gerealiseerd. Tijdens de ontwikkeling van het masterplan is de ligging van deze centrale as bepaald. De centrale as vormt daarmee een voor de ziekenhuiszorg essentieel verbindend element in oost-westelijke richting in het plangebied.

In de stedenbouwkundige randvoorwaarden is voorzien dat enkele deels recent gerealiseerde bestaande gebouwen die functioneel in verbinding staan met het ziekenhuis, te weten het Boerhaavegebouw, het Laboratoriumgebouw, het Apotheekgebouw en het Zuiderpoort, behouden blijven. Het instandhouden van deze gebouwen is opgenomen in dit bestemmingsplan. Voor het gebouw Zuiderpoort is op afzienbare termijn vervangende nieuwbouw of een ingrijpende renovatie voorzien. Mocht deze voorziene ontwikkeling doorgang vinden dan moet voor dit deelgebied een separate planologische procedure worden doorlopen.

Visie op de ontwikkeling van het ziekenhuis

Het beoogde ziekenhuisgebouw zal een bijzonder element vormen in een helende omgeving, waarin hoogwaardige medisch specialiseerde zorg wordt gegeven aan de patiënten van het Spaarne Gasthuis. Het beoogde ziekenhuisgebouw zal een acuut, klinisch karakter krijgen met een groot aantal interventiefuncties, zoals een OK-complex, afdelingen voor intensieve zorg, klinieken voor acute en complexe zorg, technologisch hoogstaande diagnostische voorzieningen en een moderne spoedeisende hulp. De functionaliteit van het beoogde ziekenhuisgebouw staat daarmee voorop. Het

gebouw wordt primair ontwikkeld op basis van nieuwe innovatieve medische technologieën en zorgconcepten en de eisen die door patiënten worden gesteld aan moderne ziekenhuiszorg. Ook moet het gebouw toekomstbestendig worden ontwikkeld en in die zin voldoen aan de toekomst van de zorg. Het krijgt daarmee een functionele structuur die toekomstige veranderingen relatief eenvoudig mogelijk maakt. Ook dient het gebouw veel kwaliteiten te krijgen voor de patiënten, bezoekers en medewerkers. Een heldere oriëntatie, contact met buiten, veel daglicht en een healing environment zijn daarbij belangrijke uitgangspunten. Vorm volgt functie, oftewel vanuit een goed functionerend nieuw ziekenhuisgebouw is een inpassing op de locatie ontwikkeld die voldoet aan de gestelde uitgangspunten.

Visie op ontwikkeling van de woningen

De gebiedsvisie Schalkwijk Midden (2009) beschrijft voor deze locatie een intensivering van het gebruik en menging van functies voor, waarbij het gebied veel meer een gezicht naar zijn omgeving krijgt. In de stedenbouwkundige randvoorwaarden is deze visie voor het plangebied nader uitgewerkt en daarna vertaald in het masterplan.

Dit bestemmingsplan is een doorontwikkeling van het masterplan. Zoals beschreven in de gebiedsvisie Schalkwijk Midden en in de stedenbouwkundige randvoorwaarden is het plangebied een monofunctioneel en afgesloten gebied. De ambitie is om het terrein onderdeel te maken van de stad, goed verbonden met zijn omgeving en met verschillende functies. Wonen speelt daarom een belangrijke rol. In de stedenbouwkundige randvoorwaarden is de zuidzijde van het terrein aangewezen voor woondoeleinden. Hiervoor is in grove contouren een bouwveld aangegeven parallel aan de Europaweg.

In dit bestemmingsplan is dit bestemmingsvlak verder uitgewerkt. Het bestemmingsvlak biedt ruimte aan meerdere gebouwen geschikt voor verschillende doelgroepen. Dat betekent een hoge dichtheid met woningen in verschillende typologieën. Aan de zijde van de Europaweg komen twee bouwblokken voor woningen in het sociale segment, met respectievelijk 50 en circa 30 woningen. De woningen in het middeldure segment zijn gedacht aan de Kennedylaan en de luwe parkzijde, tegenover de vijver.

Ook een parkeergarage voor de bezoekers van het ziekenhuis is een zelfstandig gebouw binnen het bestemmingsvlak. Het parkeren voor bewoners en bezoekers van de woningen in het middeldure segment is voorzien in een geheel verdiepte parkeergarage onder het deel waarop de woningen in het middeldure segment en de collectieve binnentuin komen.

De woonbuurt heeft twee gezichten. Het heeft een meer gesloten zijde aan de Europaweg met bebouwing in 6 tot 9 bouwlagen en een hoogteaccent tot 13 bouwlagen aan de vijver. De andere kant van de woonbuurt is gericht op de bestaande vijver van het Spaarne Gasthuis. Ook aan de kant van de Kennedylaan krijgt de woonbuurt een eigen gezicht, passend bij het groene karakter van de laan. De ruimte tussen de bouwblokken is opgevat als een collectieve binnentuin voor de bewoners. De binnentuin is het exclusieve domein van de bewoners van de woningen.

Zoals hiervoor aangegeven wordt het bestaande Zuiderpoort gerenoveerd of vervangen door nieuwbouw. Om deze reden is dit deel van het plangebied conserverend bestemd.

Visie op de ontwikkeling van het landschap

Het Spaarne Gasthuis is een topklinisch opleidingsziekenhuis en is een organisatie met een maatschappelijke verantwoordelijkheid. Alles wat het Spaarne Gasthuis doet, start met de wil om de best mogelijke zorg te leveren. Als topklinisch opleidingsziekenhuis verbetert Spaarne Gasthuis

continu de kwaliteit van de zorg en behandelingen. Samen met zijn patiënten werkt Spaarne Gasthuis continu aan de gezondheid van zijn patiënten en medewerkers.

Spaarne Gasthuis wil met zijn zorg waarde toevoegen voor zijn patiënten. Duurzaamheid is dan ook een belangrijk uitgangspunt van het Spaarne Gasthuis. In het vastgoedbeleid zijn daarom duurzaamheid, een helende omgeving (healing environment), een groene en gastvrije omgeving, en ook flexibiliteit en circulariteit belangrijke uitgangspunten. Bij de nieuwbouw gaat het om een omgeving te realiseren die actief bijdraagt aan de kwaliteit van de zorg en om een gezonde en groene zorg- en werkomgeving voor patiënten, bezoekers en medewerkers. Belangrijk is onder meer mogelijkheden te bieden aan patiënten, bezoekers en medewerkers voor beweging, rust en ontspanning, zowel in als om het ziekenhuis. Dit bevordert het herstelproces, welzijn en welbevinden van patiënten, bezoekers en medewerkers. Een gezondheid bevorderende werkomgeving voor zorgmedewerkers is cruciaal voor duurzame inzetbaarheid en persoonlijk welbevinden en welzijn.

Met de gemeente Haarlem is gekomen tot een gezamenlijk gedragen ambitie voor het plangebied uitgewerkt in een landschapsvisie en een beeldkwaliteit van de terreinen, in symbiose met het stedenbouwkundige plan en de beeldkwaliteit van de opstallen. Voor de ontwikkeling van het gebied is een visie ontwikkeld met als uitgangspunt gezondheid. Het ziekenhuis staat in een healing environment, gecombineerd wonen in de vorm van healthy living, met elkaar verbonden middels een healthy valley. Samen vormen het ziekenhuis, het woongedeelte en de openbare ruimte een 'Healthy City'.

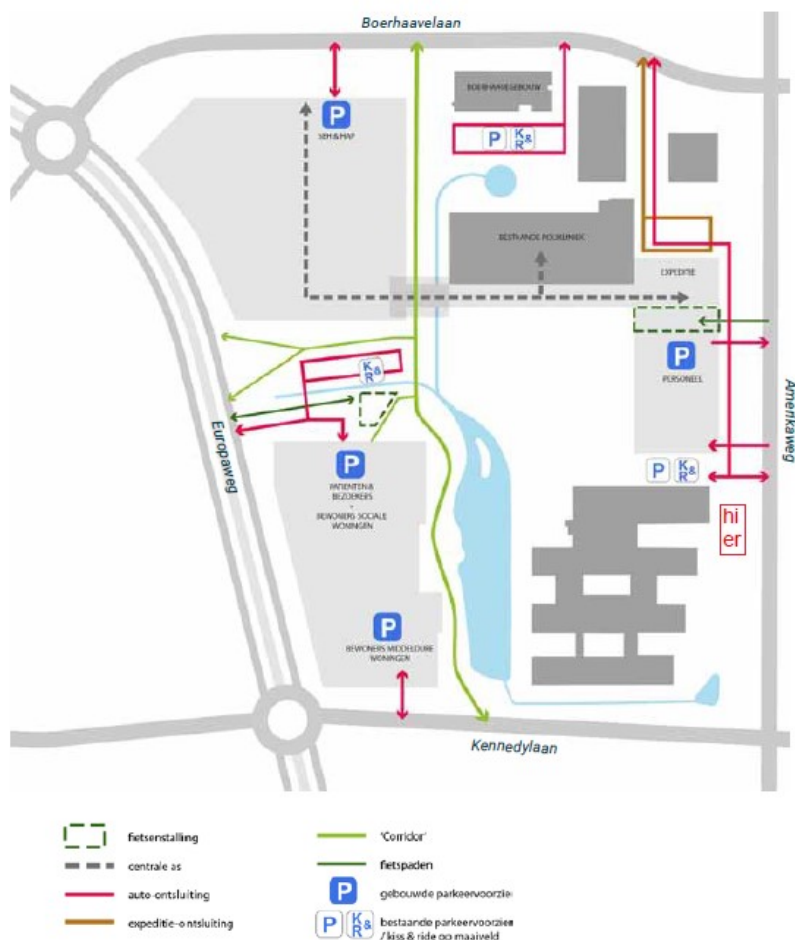
Doelstelling is te komen tot een gebied wat een gezond en groen onderdeel van de stad is, met meerdere functies waarvan het ziekenhuis de belangrijkste functie is. Gezondheid, levendigheid, landschap, afleiding en ruimte voor rust en herstel krijgen een plek in de planuitwerking.

De Spaarne Gasthuis Buurt krijgt een groene bomenrijke sfeer en een groene verbinding met Schalkwijk Midden. Het zo goed mogelijk inpassen van de bestaande flora en fauna is hierbij uitgangspunt. Waar dit niet mogelijk is, worden flora en fauna gemitigeerd of versterkt teruggebracht.

Al met al is het de gezamenlijke ambitie van de gemeente Haarlem en Spaarne Gasthuis tot een zo hoogwaardig mogelijke gebiedsinvulling te komen die bijdraagt aan duurzaamheid, een helende omgeving een gezonde woonomgeving en een groene en gezonde invulling van de ruimte.

Ruimtelijk plan en Essentiekaart

De bovenstaande visies op de ontwikkelingen zijn vervat in een Ruimtelijk plan. In het masterplan is hieraan een apart hoofdstuk gewijd, waarin alle facetten van de planvorming zijn uitgeschreven. Dit alles is samengevat in een Essentiekaart die hieronder is weergegeven. De ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt houden rekening met alle onderdelen uit deze kaart.



Afbeelding 3.1 – Essentiekaart (Bron: beeldkwaliteitsplan)

3.3.4 Ruimtelijke kwaliteit

In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (2012) wordt een integrale stadsbrede visie gegeven op ruimtelijke kwaliteit die voor ieder nieuw ruimtelijk plan de basis vormt. Met deze visie wil de gemeente 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.

In de nota ruimtelijke kwaliteit is het regieniveau bepaald en zijn gebiedstypen en -structuren aangegeven.

3.3.4.1 Regie

Het middengebied van Schalkwijk, waaronder Spaarne Gasthuis Buurt, heeft in de nota het niveau transformatie regie gekregen. De transformatie regie is bedoeld voor de (relatief jongere) stadsdelen waar de stedelijke structuur een veranderingsproces doormaakt. De ruimtelijke dynamiek is hoog. De gemeente stuurt hier door middel van gebiedsvisies waarin de bestaande en de nieuwe kwaliteiten van bebouwing en de openbare ruimte in samenhang met de bredere context, worden verbeeld en toetsbaar gemaakt.

De Amerikaweg en de Europaweg hebben het niveau bijzondere regie gekregen omdat deze als lange lijn deel uitmaken van de structuur van de stad en gebied overschrijdend zijn. Ze hebben een gecompliceerd karakter: ze verbinden of begrenzen woonwijken en bieden oriëntatie. Toetscriteria zijn opgenomen in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (Deel 2: beoordelingskaders ruimtelijke kwaliteit, pagina 103).

3.3.4.2 Gebiedstype

Het middengebied is in de nota aangemerkt als gebiedstype Divers omdat binnen het gebied het stratenpatroon en bebouwing weinig relatie met elkaar hebben.

Het gebied ten oosten van de Amerikaweg is aangemerkt als gebiedstype Strokenbouw. Dit gebied kenmerkt zich door een hoofdstructuur van doorgaande wegen met daaraan gekoppeld woonstraten en -hoven, winkelpleinen en andere voorzieningen.

3.3.4.3 Relatie met het plangebied

De Amerikaweg en de Europaweg vormen in deze stadsdelen een specifieke stedenbouwkundige ontwerp-opgave. Als lijn zijn beide een belangrijke kwaliteit van deze stadsdelen: een volwassen groenstructuur van voldoende omvang. In gebieden met transformatie regie mogen ontwikkelingen van grotere woonbuurten zich onderscheiden van hun stedenbouwkundige context.

Bij grootschalige transformatie wordt uitgegaan van behoud van bestaande groen- en waterstructuren die een positieve bijdrage leveren aan de openbare ruimte. Er zijn vrijheden in stratenpatroon, bouwbloktype of architectonische uitwerking binnen de aangegeven richting (zie paragraaf 4.7 Criteria voor ruimtelijke kwaliteit). Bij transformatie is duurzaamheid (waterhuishouding, materiaalkeuze etc.) een nieuwe opgave. Ingrijpende transformatieplannen moeten integraal uitgewerkt zijn in een ruimtelijke verkenning of gebiedsvisie, die na vaststelling als nader beoordelingskader geldt. Voor kleine ingrepen binnen bestaande buurten of eenheden (stroken, complexen, ensembles) blijft toetsing gericht op instandhouding van de bestaande kwaliteit. Daarvoor zijn in deel 2 van de NRK criteria opgenomen. Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld als gebiedsgerichte uitwerking van de gemeentelijke welstandsnota.

3.3.5 Wonen

Haarlem is een geliefde stad om in te wonen. De vraag naar woningen in Haarlem blijft onverminderd hoog. Maar door deze populariteit is het niet gemakkelijk om in Haarlem een betaalbare woning te vinden die bij je past. De betaalbaarheid en de beschikbaarheid van vooral sociale huurwoningen staat onder druk.

In de Woonvisie wordt ingezet een toename van sociale huurwoningen, zodat de wachttijd korter wordt. Dit is ook noodzakelijk omdat er veel ontwikkelingen zijn die vragen om een grotere voorraad. Denk aan ouderen die langer zelfstandig blijven wonen, aan statushouders, een groep nieuwe Haarlemmers die we ook een plek moeten geven. Maar denk ook aan de jonge woningzoekers en aan mensen die vanuit de maatschappelijke opvang komen en weer een eigen plek moeten vinden. De gemeente wil een inclusieve stad zijn, een stad voor iedereen!

De gemeente zet de komende jaren in, tot en met 2025, op het toevoegen van 7.500 extra woningen, waarvan 1.900 sociale huurwoningen. Deze sociale huurwoningen wil de gemeente vooral aan de westkant van onze stad realiseren. Aan de oostkant komen naast sociale ook duurdere woningen ter bevordering van gemengde wijken in onze stad. Dit doen we met behoud van de voorzieningen en kwaliteiten die Haarlem zo sterk maken.

Bij nieuwbouw hebben we aandacht voor levensloopbestendig bouwen, flexibiliteit en duurzaamheid, bij voorkeur gasloze woningen.

Stadsdeel Schalkwijk wijkt met zijn naoorlogse woningvoorraad sterk af van de overige stadsdelen van Haarlem. Bijna de helft van de woningen (46%) is gebouwd in de jaren '60. Er is weinig differentiatie in woonmilieus, zowel in type als prijssegment. In dit stadsdeel is bijna 60% van de woningvoorraad in bezit van corporaties. Dit hoge percentage in combinatie met het type woning (portieketage-woningen en galerijflats), en bijbehorend woonmilieu maken het stadsdeel kwetsbaar. Tegelijkertijd zijn er in Schalkwijk volop kansen.

De volgende aandachtspunten voor het wonen in Schalkwijk zijn de komende jaren van toepassing:

- Realisering van gemengde wijken met verschillende prijssegmenten. Bij nieuwe woningbouwontwikkelingen moet de verhouding 40% sociale huur, 40% middel dure huur en 20% koop zijn voor woningenbouwprojecten vanaf 30 woningen;
- Uitvoering geven van de herstructureringsprojecten gericht op differentiatie, kwaliteitsverbetering, leefbaarheid en aanpak van de openbare ruimte;
- Intensivering van bebouwing waar mogelijk met behoud van aanwezige ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in de wijken;
- Verbetering van imago door ruimte te bieden voor experimenteren en intensiveren van functies (bv zelfbouw/ kluswoningen);
- Uitvoering geven aan Langer Zelfstandig Thuis wonen;
- Doorgaan met de Duurzaamheidsaanpak.

Spaarne Gasthuis ziekenhuis terrein

Op het terrein van het Spaarne Gasthuis ziekenhuisterrein komen 200 woningen, waarvan 80 woningen (40%) sociaal en daarvan 70% onder de aftoppingsgrens. De rest zijn middeldure koopappartementen in de vrije sector. Pre Wonen bouwt 50 kleine sociale huurappartementen. De wens is verder het woonmilieu aan te laten sluiten bij de ontwikkelingen in Schalkwijk Midden; een hoge dichtheid in een campusachtige groene setting waarbij ruimte is voor meerdere functies. Met het toevoegen van deze woningen wordt ook een grotere diversiteit beoogd in Schalkwijk.

Doelgroepenverordening Haarlem

Haarlem kent sinds 12 maart 2020 (datum inwerkingtreding) een doelgroepenverordening "doelgroepen woningbouw Haarlem 2020". Daarin zijn de uitgangspunten uit de Haarlemse nota "instrumenten en kaders sociale huur en middensegment", opgenomen in de doelgroepenverordening, voor de categorie sociale huur, middeldure huur en sociale koop een daarmee vastgelegd ten behoeve van uitwerking in het bestemmingsplan. Bij de nadere uitwerking van het woonprogramma worden deze kaders in acht genomen.

In het bestemmingsplan wordt de realisatie van 200 nieuwe woningen mogelijk gemaakt, waarvan 40% sociaal. Met deze ontwikkeling wordt daarmee een substantiële bijdrage geleverd aan de ambitie vastgelegd in de Woonvisie.

3.3.6 Verkeer en vervoer

Met het vaststellen van de Structuurvisie Openbare Ruimte Haarlem 2040: Groen en Bereikbaar (SOR) op 21 december 2017, is het Haarlems Verkeer en Vervoersplan (HVVP, 2003) vervallen. In de SOR is de ambitie voor Haarlem beschreven: een stad waar ruimte is om met elkaar te kunnen wonen, leven en verblijven. De SOR beschrijft de keuzes die Haarlem in de toekomst groen en bereikbaar houden.

Ten aanzien van het aspect verkeer liggen er specifieke opgaven voor het afwikkelen van verkeersstromen. Of het nu gaat om de groeiende fietsersstromen, de doorstroming van (hoogwaardig) openbaar vervoer (HOV), de afwikkeling van het regionale gemotoriseerde verkeer of om de bereikbaarheid van de binnenstad voor de toenemende stroom bezoekers, waaronder toeristen. Daarnaast moet de parkeerdruk in de wijken beheersbaar blijven om de bereikbaarheid te garanderen en de leefbaarheid te waarborgen.

In het SOR zijn derhalve de volgende aandachtspunten benoemd:

- Groeiende fietsers- en voetgangersstromen accommoderen;
- Regionaal autoverkeer oost-west om de stad geleiden;
- Parkeerdruk binnenstad en omliggende wijken in goede banen leiden;
- Bereikbaarheid binnenstad garanderen;
- Metropolitane verbindingen verbeteren.

Voor het plangebied wordt vooral invulling gegeven aan het eerste en derde aandachtspunt.

In paragraaf 4.7 wordt het aspect verkeer en vervoer voor het onderhavige plan nader uitgewerkt.

3.3.7 Water

3.3.7.1 Waterbeleid, waterwetgeving en waterregelgeving

Vanaf 22 december 2009 is de Waterwet van kracht. Deze wet regelt het beheer van grond- en oppervlaktewater en verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op basis van deze wet is in december 2015 het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld.

In het Nationaal Waterplan worden antwoorden geformuleerd op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeren in een duurzaam waterbeheer voor Nederland.

De gemeente heeft de zorgplichten voor afval-, hemel- en grondwater. Voor nieuwbouw en herinrichting hanteert de gemeente het afval- en hemelwater gescheiden af te voeren. Voor nieuwbouw locaties wordt 100% van het hemelwater van particulier terrein geïnfiltreerd op eigen terrein of afgevoerd naar het oppervlaktewater. Hierbij kan overwogen worden om voorzieningen voor waterberging en infiltratie te realiseren. Als een perceel direct grenst aan oppervlaktewater, dan schrijft de gemeente voor dat het hemelwater daar, bij voorkeur met enige vertraging, op wordt geloosd.

Voor het grondwater geldt een ontwatering van minimaal 0,70 meter onder wegen en 0,90 meter onder vloerpeil van bebouwing.

3.3.7.2 Waterbeheerplan Rijnland

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is oppervlaktewaterbeheerder. Het behoud en de bescherming van het totale watersysteem of een verbetering ten opzichte van de huidige situatie is hierbij het vertrekpunt.

In het Waterbeheerplan 2016-2021 geeft het Hoogheemraadschap van Rijnland (hierna te noemen: Rijnland) zijn ambities aan en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. De hoofddoelen zijn :

- waterveiligheid: bescherming tegen overstromingen vanuit zee en de rivieren;
- voldoende water: er is voldoende water. Niet te veel en niet te weinig, passend bij het gebruik;
- schoon en gezond water: Rijnlands water is schoon, zodat de mens, de natuur en economie er optimaal gebruik van kunnen maken;
- waterketen: het afvalwater wordt optimaal gezuiverd en de grondstoffen hergebruikt.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen.

Wat betreft het waterbeheer gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.

Dit geldt voor de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten van zowel het grondwater als het oppervlaktewater. Het hoogheemraadschap van Rijnland hanteert hierbij de volgende richtlijnen:

Kwantitatief is het eerste uitgangspunt dat de functiewijzigingen geen verstoringen veroorzaken in het watersysteem. Bij toenemende verharding in het plangebied moeten er maatregelen binnen het plangebied genomen worden om de negatieve effecten van deze ruimtelijke ontwikkeling op de waterhuishouding te voorkomen, waarbij de voorkeursvolgorde van infiltreren, bergen, afvoeren wordt toegepast. Als richtlijn voor compensatie hanteert het waterschap dat 15% van de toename van verharding gecompenseerd moet worden.

Het tweede uitgangspunt is dat de klimaatontwikkeling geen verstoring veroorzaakt van het watersysteem. Nieuwe systemen dienen daarom met extreme buien te worden getoetst.

Kwalitatief is het uitgangspunt dat de functiewijziging niet mag leiden tot verslechtering van de waterkwaliteit ten opzichte van de huidige situatie. Er wordt gestreefd om een gescheiden stelsel aan te leggen waarbij geen overloop van vervuild water naar de omgeving of het grondwater plaatsvindt.

Overigens is het Hoogheemraadschap van Rijnland voor het aspect grondwater uitsluitend bevoegd gezag met betrekking tot het uitvoeren van grondwateronttrekkingen (bemalingen en bronnen). Uiteraard probeert Rijnland met de gemeente mee te denken en integraal te werken wat betreft het grondwaterbeheer.

3.3.7.3 Rijnlands Keur en Beleidsregels

Rijnland dient haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder adequaat te kunnen uitvoeren.

De "Keur" is een verordening van de waterbeheerder met juridisch bindende regels (gebod- en verbodsbepalingen). Zo zijn werken en werkzaamheden in en bij waterkeringen (dijken, kaden, duinen) en watergangen (sloten, vaarten, plassen) zonder of in afwijking van een vergunning op grond van de Keur niet toegestaan. Ook het aanbrengen van verhard oppervlak (bebouwing, bestrating) en het onttrekken van grondwater zijn in veel gevallen vergunningplichtig.

In de "Beleidsregels" die bij de "Keur" horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.

3.3.7.4 Integraal Waterplan Haarlem

De gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben eind 2004 het Integraal Waterplan Haarlem vastgesteld. Dit plan is in 2014 geactualiseerd.

Het doel van het waterplan is tweeledig: 1. Een toetsingskader bieden voor watergerelateerde projecten 2. Een plan van aanpak bieden om bestaande knelpunten in het watersysteem op te lossen en het watersysteem toekomstbestendig maken.

Centrale doelstelling van het Integraal Waterplan is: de gemeente Haarlem en het hoogheemraadschap van Rijnland streven naar een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond, toekomstbestendig watersysteem, met een hoge belevingswaarde en relevante gebruiks- en natuurfuncties.

Het waterplan functioneert als strategisch kader voor gerelateerde beleidsvelden zoals het grondwater-, afvalwater-, en baggerbeleid. Om ervoor te zorgen dat het Haarlemse waternetwerk bestand is tegen klimaatsverandering (hoger zeeniveau, toename van de hoeveelheid en intensiteit van de neerslag), inklinking van de bodem, en verstedelijking (toename verhard oppervlak) is ruimte voor oppervlaktewater nodig.

Het fijnmazige watersysteem van Haarlem is hierop berekend en het afstromend hemelwater wordt zo veel mogelijk ter plekke vastgehouden en geborgen alvorens te worden afgevoerd. Uitbreiding van het waternetwerk wordt gerealiseerd door:

- verbreden, opwaarderen en met elkaar in verbinding brengen van bestaande watergangen;
- graven van nieuwe watergangen en weer open graven van gedempte grachten;
- combineren van waterberging met natuur en agrarisch gebruik langs de groene randen van Haarlem, door flexibel peilbeheer en tijdelijke piekberging.

3.3.7.5 Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP)

Het GRP is een plan waarin op hoofdlijnen de invulling van de gemeentelijke watertaken voor de vastgestelde planperiode en de langere termijn is weergegeven. Dit begint bij de maatschappelijke doelen van de gemeentelijke watertaken:

- het beschermen van de volksgezondheid;
- de kwaliteit van de leefomgeving beschermen en/of op orde houden door het voorkómen van wateroverlast, stank en waterkwaliteitsproblemen;
- het beschermen van het milieu; de bodem, grond- en oppervlaktewater door het beperken van emissies vanuit de riolering (onder andere via riooloverstorten).

Deze maatschappelijke doelen zijn door de wetgever omschreven in de Wet Milieubeheer en de Waterwet. Hiervoor zijn de volgende zorgtaken voor de gemeenten geformuleerd:

- zorgen voor inzameling en transport van stedelijk afvalwater;
- zorgen voor inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater;
- zorgen dat het grondwater de bestemming van een gebied niet structureel belemmert.

3.3.8 Duurzaamheid en energie

3.3.8.1 Inleiding

Het Haarlems beleid ten aanzien van Duurzaamheid kent eisen en wensen. De Richtlijn Duurzaam Bouwen Haarlem (in ontwikkeling) vat dit beleid samen in concrete 'randvoorwaarden' en 'doeleinden' voor het bouwen. Randvoorwaarden zijn gebaseerd op het rijksbeleid of bestaande wetten zoals bijvoorbeeld aardgasvrij bouwen en compensatiemaatregelen voor water en ecologie.

Doeleinden zijn ambities van de gemeente zoals natuurinclusief en circulair bouwen. Wanneer nieuw beleid wordt gemaakt of wordt aangescherpt wordt dat in de richtlijn toegevoegd. Bij elk project kan bepaald worden of er doeleinden zijn die als aanvullende randvoorwaarden gesteld worden. Bij elke stap van het ontwikkelproces wordt het pakket aan duurzaamheidsmaatregelen scherper geformuleerd:

Initiatiefase: In de eerste fase worden de duurzaamheidskansen en -risico's van de locatie gesignaleerd en verwoord in de startnotitie. Het ambitieniveau ten aanzien van duurzaamheid wordt (zo specifiek mogelijk) vastgesteld. Er wordt beoordeeld of/welke doeleinden toegevoegd kunnen worden aan de randvoorwaarden.

Definitiefase: Het pakket aan randvoorwaarden wordt op haalbaarheid onderzocht en opgenomen in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE). Door vaststelling in de Raad van dit stuk worden de randvoorwaarden bestendigd. Daarnaast kan het vastgelegd worden in afspraken als: samenwerkingsovereenkomst of anterieure overeenkomst.

Ontwerpfase: De randvoorwaarden worden verwerkt in het ontwerp door de ontwikkelende partij in een Stedenbouwkundig Plan (SP) en Inrichtingsplan (IP). De gemeente toetst het resultaat aan het eind van deze fase, vóór bestuurlijke vaststelling door het college.

Vorbereidingsfase: In het geval van een omgevingsplan kunnen de eisen vertaald worden in beleidsregels van het Omgevingsplan (OP) en worden de uitgangspunten juridisch geborgd. Randvoorwaarden en doeleinden (september 2019):

3.3.8.2 Energie en warmte

Randvoorwaarde: Aardgasvrij bouwen

Aardgasvrij bouwen wordt reeds als voorwaarde bij het bouwen gesteld. Het Rijk heeft per 1 juli 2018 de gaswet gewijzigd waardoor nieuwe gebouwen in principe geen gasaansluiting meer krijgen. Gemeente heeft de 'routekaart naar aardgasvrij 2040' vastgesteld.

Randvoorwaarde: Bijna energieneutraal bouwen (BENG)

BENG vervangt met ingang van 1 januari 2020 de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat alle aanvragen van omgevingsvergunningen per 1 januari 2020 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). De BENG is opgebouwd uit drie indicatoren: de maximale energiebehoefte, het maximale primair fossiel energiegebruik en het minimale aandeel hernieuwbare energie. De BENG-eisen gelden alleen voor nieuwbouw.

Doeleinde: Energieneutraal en -leverend bouwen

De BENG-eisen gaan niet uit van volledige energieneutraliteit. De 'versnelling Duurzaamheidsprogramma' (2017) zet in op een klimaatneutraal Haarlem in 2030. Bij nieuwe bouwontwikkelingen waar de gemeente de randvoorwaarden bepaald, zal maximaal op deze ambitie ingezet moeten worden door energieneutraliteit of energieleverende gebouwen te realiseren.

Doeleinde checklist Warmtebron

Nieuwbouwprojecten kunnen bijdragen aan de energietransitie van omliggende bestaande bouw. De checklist geeft een indicatie of een ontwikkeling in theorie geschikt is voor een collectief warmtesysteem (Energistrategie Haarlem, 2019).

Doeleinde: Warmtevoorziening via bodemwarmte

Om te voorzien in de benodigde warmtevraag wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van een bodemwarmtevoorziening. Indien in de omgeving al een warmtenet aanwezig is waar op kan worden aangesloten heeft dit de eerste voorkeur. Wanneer dit technisch of financieel niet mogelijk is, wordt dit gemotiveerd.

Bodemwarmtevoorzieningen moeten passen binnen eventueel aanwezige (lokale) bodemenergieplannen. (Routekaart aardgasvrij 2040, en Routekaart Versnelling Duurzaamheidsprogramma)

3.3.8.3 Klimaatadaptatie

Randvoorwaarde: Watertoets en watercompensatie

Een ontwikkeling mag niet leiden tot verslechtering van de waterhuishouding of een versnelde toename van de af- en aanvoer van water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden op naastgelegen percelen / gebieden en er wordt rekening gehouden met de gewenste stroombaan van het hemelwater. De watertoets is een wettelijke verplichting bij planvorming en moet uitwijzen of/hoeveel gecompenseerd dient te worden. Het watersysteem wordt robuust ingericht met waterbergings- en afvoermogelijkheden conform de watertoets.

Doeleinde: Toekomstbestendig watersysteem

Het extra hemelwater wordt zoveel bovengronds geborgen en afgevoerd naar open water. Bij nieuwbouw wordt een toekomstbestendig watersysteem aangelegd met voldoende waterbergingscapaciteit. Dat houdt concreet in dat de ontwikkeling minimaal 70 mm water per m² moet kunnen bergen op eigen terrein gedurende in een etmaal.

Doeleinde: Aanpak droogte en hittestress

Een gebiedsontwikkeling mag niet bijdragen aan een versnelde bodemdaling, verslechtering van waterkwaliteit en hittestress in bestaand stedelijk gebied.

3.3.8.4 Groen en ecologie

Randvoorwaarde: Natuurtoets en compensatiemaatregelen ecologie

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet deze met een natuurtoets beoordeeld worden op ecologische effecten. Een quickscan ecologie maakt standaard deel uit van de uit te voeren onderzoeken. Deze quickscan kan als basis dienen voor een mitigatie- of compensatieplan in het kader van een ontheffingsaanvraag. Het ontwerp houdt rekening met uitkomsten van de quickscan en wordt hierop aangepast en past, als behoud niet mogelijk is, compenserende maatregelen toe. De compenserende maatregelen worden genomen voor de aangetroffen (beschermde) soorten. (onder andere Wet natuurbescherming 2017 en Ecologisch Beleidsplan 2013-2030, gemeente Haarlem).

Doeleinde: Natuurinclusief bouwen

Om een gezonde, aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving voor mens en dier te maken, moet de natuur een volwaardige plaats krijgen bij het ontwerpen van nieuwbouw en (openbare) ruimte hier omheen. Behoud en aansluiten op de bestaande ecologische waarden is uitgangspunt. Indien behoud niet mogelijk is, dienen in het bouwproject compensatiemaatregelen te worden getroffen. Daarnaast liggen er grote kansen voor bevordering van natuur binnen bouwprojecten door natuurinclusief te bouwen.

3.3.8.5 Circulair bouwen en ontwikkelen

Randvoorwaarde: Milieu Prestatie Gebouwen (MPG)

Voor nieuwbouw dienen de waardes gehanteerd te worden conform Bouwbesluit 2018. De Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. De MPG is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht. Er geldt voor de MPG een maximum grenswaarde van 1,0 (Bouwbesluit 2018).

Doeleinde: verbeterde Milieu Prestatie Gebouwen

Het verhogen van de ambitie ten aanzien van de MPG is een concrete maatregel die bijdraagt aan deze doelstelling. Dat betekent dat waar mogelijk een lagere MPG-norm wordt voorgeschreven (hoe lager de norm, hoe beter de prestatie), te weten 0,8.

Doeleinde: Duurzame GWW

De Aanpak Duurzaam GWW helpt om op een uniforme en systematische manier de juiste processtappen te zetten. Door duurzaamheid te verankeren in de bedrijfsprocessen geven partijen binnen de GWW-sector op een zelfde manier invulling aan duurzaamheid in projecten en zijn verwachtingen vooraf duidelijk. De aanpak Duurzaam GWW wordt gevolgd voor planvorming, aanleg, aanbesteding, beheer en onderhoud. Van de private partijen die GWW aanleggen wordt gevraagd mee te werken aan deze aanpak. (Grondstoffenakkoord, Green Deal Duurzaam GWW 2.0)

Doeleinde: Registratie materialen

De bestaande stad is de grondstoffenmijn van de toekomst. Het opstellen van een materialenpaspoort en de registratie daarvan in het Madaster 7, of vergelijkbaar registratiesysteem, draagt bij aan het hergebruik van materialen. Het betreft een relatief eenvoudig uitvoerbare maatregel omdat het in de ontwerpfase wordt toegepast en geen uitvoeringskosten betreft.

Doeleinde: Toekomstbestendig ontwerpen

Flexibiliteit bieden voor functionele verandering op termijn kan hoge kosten en materiaalverspilling bij een herbestemming of woningaanpassing voorkomen. De woonvisie vraagt aandacht voor flexibiliteit en duurzaamheid. (Doorbouwen aan een (t)huis, Woonvisie Haarlem 2017 - 2020).

Doeleinde: Afvalinzameling integreren in ontwerp

De voorzieningen voor (gescheiden) inzameling van afval dienen bij de oplevering van nieuwbouwlocaties al op orde te zijn, zodat geen noodoplossingen worden ingezet. Daarom dienen voorzieningen zoals ondergrondse en in pandige containers in een vroege fase van het ontwerp geïntegreerd te worden.

3.3.8.6 Mobiliteit

Doeleinde: Stimuleren fiets en voetgangers door de bebouwing

Voor iedere nieuwe woning schrijft het Bouwbesluit 2012 voor om een eigen berging voor het stallen van fietsen en scootmobielen met een minimale oppervlakte te realiseren. Op grond van de gelijkwaardigheidsbepaling mag er op een andere manier aan worden voldaan dan is aangegeven. De "Beleidsregel bergingen nieuwe woongebouwen Haarlem 2018" geeft voorwaarden daar aan. Tevens wordt er bij woongebouwen rekening gehouden met levensloopbestendigheid (d.m.v. stalling voor scootmobielen).

Doeleinde: Stimuleren fiets en voetgangers door de openbare ruimte

Het aantal autoritten moet gereduceerd worden en het is de bedoeling dat er minder parkeerplaatsen in de openbare ruimte komen. Ook bij (ver)bouwprojecten moet dit principe leidend zijn. Bijvoorbeeld met een aantrekkelijke looproute naar de dichtstbijzijnde HOV-halte of NS-station, autoparkeren op afstand en voldoende en comfortabele fietsenbergingen of -stallingen die gemakkelijker bereikbaar zijn dan de parkeerplaatsen voor auto's.

Doeleinde Duurzaam mobiliteitsplan

Binnen de 'beleidsregels parkeernormen' is het mogelijk om gebruik te maken van een mobiliteitsplan. Het uitwerken van een locatie specifiek mobiliteitsplan is een goede methode om bij te dragen aan de duurzame mobiliteitstransitie én te voorzien in voldoende ruimte voor parkeren. Het mobiliteitsplan wordt opgesteld door de initiatiefnemer en kan elementen bevatten over bijvoorbeeld deelauto's, goede fietsontsluiting i.c.m. nabijheid en OV etc.

Doeleinde: Fietsparkeren in ontwerp

In het ontwerp moet er aandacht zijn voor het fietsparkeren voor patiënten, bezoekers en medewerkers van het ziekenhuis, maar ook voor bewoners van de woningen. Er moet sprake zijn van slimme, goed bereikbare en comfortabele locaties, waardoor gebruikers verleid worden de fiets te verkiezen boven de auto. Een goede integratie van (voldoende) fietsparkeren in het ontwerp moet als doel hebben de ruimtelijke kwaliteit te vergroten én om het gebruik van de fiets te stimuleren.

Doeleinde: Laadpunten auto

Als onderdeel van de energiestransitie wordt elektrisch rijden gestimuleerd door het vergroten van de laadinfrastructuur (laadvoorzieningen). Bouwontwikkelingen moeten voldoende laadvoorzieningen realiseren. Het CROW heeft hiervoor een richtlijn opgesteld, dit kan als basis gebruikt worden. (CROW, publicatie 381, 2018).

Doeleinde: Smart Mobility in ontwikkelzones

De ontwikkelzones worden duurzame toekomstwijken, waarbij op het gebied van mobiliteitsconcepten geëxperimenteerd wordt en met zo efficiënt mogelijke ruimtebehoefte wordt gebouwd. Initiatiefnemers worden uitgedaagd om te komen met een passend experiment voor een mobiliteitsconcept, waarbij ze ook oog hebben voor de bestaande omgeving.

In paragraaf 4.6 is nader uitgewerkt hoe de duurzaamheidsaspecten zijn geïntegreerd in de nadere planuitwerking.

Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Milieuzonering

4.1.1 Inleiding

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

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

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

4.1.2 Gebiedstype

Het grondgebied van Haarlem is in de nota Milieuzonering (2008) 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 valt volgens de milieuzoneringskaart in de gebiedstypering bedrijvigheid met als subcategorie voorzieningen. Op grond van het milieuzoneringsbeleid kunnen hier bedrijven tot maximaal categorie B worden toegestaan. De hoofdroutes zijn aangeduid als corridors. Hier is functiemenging van de categorie C in principe mogelijk.

Voor categorie C bedrijven geldt in principe een indicatieve afstand van 50 meter. Echter het komt in een stad regelmatig voor dat op korte afstand al bestaande hindergevoelige functies aanwezig zijn. Categorie C kan dus niet direct toegestaan worden, maar dient situationeel afgewogen te worden.

In dit bestemmingsplan worden, gelet op de gebiedsvisie, uitsluitend aan de medische voorzieningen, welzijnsinstellingen, woonzorgvoorzieningen, en zorginstellingen gerelateerde dienstverlening (waaronder zorggerelateerde dienstverlening) en aan deze voorzieningen en instellingen gerelateerde horeca, detailhandel en bedrijven toegelaten. Alleen in ruimten die grenzen aan de aanduiding 'gevellijn' is in aanvulling op hoofdstuk 2 tevens niet aan de daar toegelaten voorzieningen en instellingen gerelateerde dienstverlening, -horeca, -detailhandel en bedrijven toegestaan. Die regeling is opgenomen met het oog op de gemeentelijke wens om levendigheid.

De gemeente Haarlem kiest er voor om aan te sluiten bij het landelijke beleid met betrekking tot bedrijven en milieuzonering. Dat betreft de VNG richtlijn bedrijven en milieuzonering. Volgens deze richtlijn is een ziekenhuis enerzijds een hinderlijke functie. Bij een ziekenhuis geldt een hindercontour van 30 meter tussen het ziekenhuis en hindergevoelige functies, zoals wonen. In gemengd gebied, zoals hier het geval, kan een richtafstand van 10 meter worden aangehouden. De afstand tussen de nieuw toegevoegde bestemming Wonen en de bestemming Maatschappelijk is op alle plekken meer

dan 45 meter. De afstand tussen de bestaande woningen en de bestemming Maatschappelijk is op alle plekken meer dan 28 meter. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de richtafstanden.

Anderzijds is een ziekenhuis zelf ook hindergevoelig. Het plangebied heeft op dit moment ook al een maatschappelijke bestemming. In de omgeving van het plangebied zijn geen hinderveroorzakende functies toegelaten die van invloed zijn op deze bestemmingsplanwijziging.

4.1.2 Conclusie

De opgenomen regelingen in dit bestemmingsplan stuiten niet op belemmeringen die samenhangen met de milieuzonering. De regelingen sluiten aan op het gemeentelijk beleid.

4.2 Bodem

4.2.1 Inleiding

De gemeente heeft voor haar beheergebied een bodemkwaliteitskaart en gebied specifiek beleid vastgesteld (Nota bodembeheer 5-9-2013, BBV nr: STZ/MIL 2013/232071). Op grond van de Wet bodembescherming dient te worden getoetst of de aanwezige bodemkwaliteit een belemmering vormt voor de beoogde functies van wonen en een ziekenhuis in het bestemmingsplangebied. Voor het bestemmingsplangebied wordt beoordeeld op basis van de bodemkwaliteitskaart en op de aan/afwezigheid van locaties verdacht van bodemverontreiniging en uitgevoerde onderzoeken in het bestemmingsplangebied.

4.2.2 Bodemkwaliteitszone

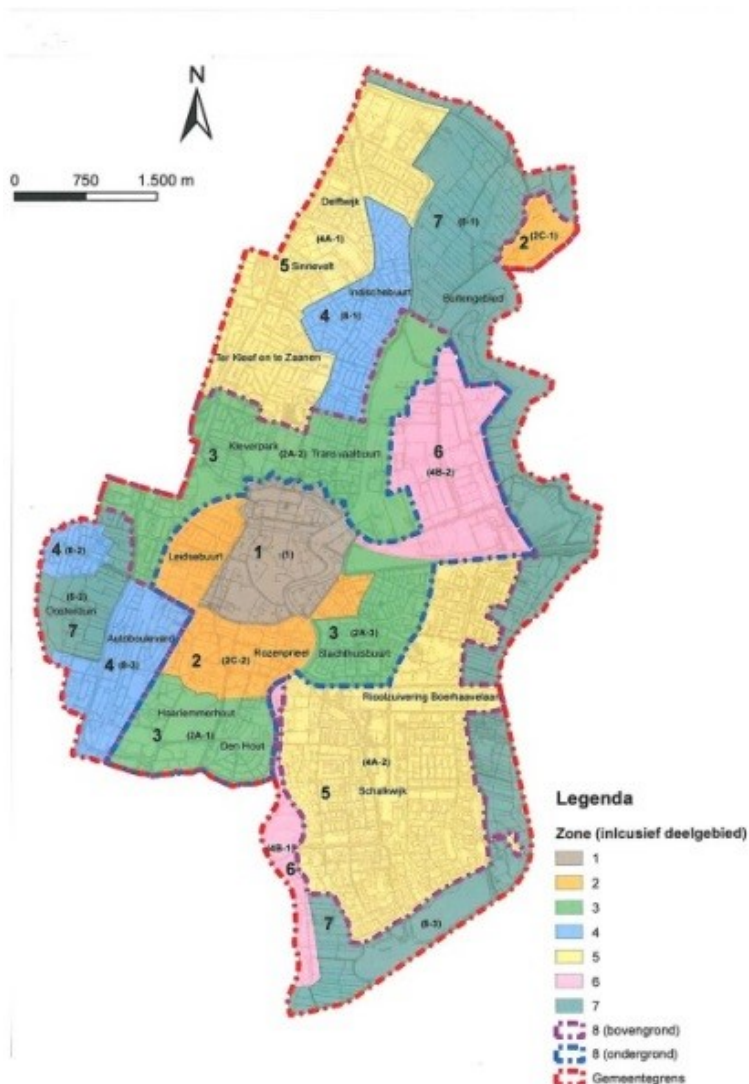
Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld (zie figuur 4.1). In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden acht bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per bodemkwaliteitszone is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld.

Zeven zones zijn op de kaart zichtbaar als geografische eenheden. Zone 8 heeft betrekking op openbare gebieden. Het bestaansrecht van deze zone bestaat in het feit dat ter plaatse van wegen een afwijkende kwaliteit wordt aangetoond dan de kwaliteit van het omliggende gebied. Het oppervlak van de bovengrond en ondergrond van deze zone verschillen van elkaar.

Het bestemmingsplangebied (Spaarne Gasthuis Buurt) is gelegen in de bodemkwaliteitszone 5. Daarnaast vallen de wegen en overig openbaar gebied in zone 8.

In bodemkwaliteitszone 5 is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd met lood, PAK en PCB. Plaatselijk komen lichte verontreinigingen voor met cadmium, koper, kwik, nikkel, zink, minerale olie, kobalt, barium en EOX. Gemiddeld is de ondergrond niet verontreinigd. In de ondergrond komen plaatselijk lichte verontreinigingen voor met koper, kwik, lood, nikkel, zink, PAK, minerale olie, PCB en EOX.

In bodemkwaliteitszone 8 (wegen en overig openbaar gebied) is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd met kwik, lood, PAK en PCB. Plaatselijk komen matige verontreinigingen voor met lood en zink, lichte verontreinigingen met cadmium, koper, minerale olie, barium, kobalt en EOX.



Afbeelding 4.1 - Haarlemse bodemkwaliteitskaart

4.2.3 Onderzoek

In voorbereiding op het bestemmingsplan zijn diverse bodemonderzoeken verricht.

Er is onderzoek gedaan naar de milieu-hygiënische kwaliteit van de land- en waterbodem en de hergebruiksmogelijkheden (indicatief) van de eventueel vrijkomende materialen. Met het uitgevoerde land-, waterbodem- en verhardingsonderzoek is inzicht verkregen in de huidige milieu-hygiënische kwaliteit van het asfalt, het fundatiemateriaal, de grond, het grondwater en de waterbodem ter plaatse van beide vijvers en ter plaatse van het onbebouwd deel van het plangebied (BK Ingenieurs, Land-, waterbodem- en verhardingsonderzoek Spaarne Gasthuis locatie Haarlem-Zuid, 14 juni 2019; **bijlage 2**). Daarnaast zijn uitgevoerd:

- een aanvullend vooronderzoek (BK Ingenieurs 14 juni 2019; **bijlage 3**), Het betreft een via briefrapportage aangeboden aanvullend vooronderzoek in aanvulling op het uitgevoerde land-, waterbodem- en verhardingsonderzoek.
- een aanvullend verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (BK Ingenieurs, Aanvullend verkennend bodemonderzoek Spaarne Gasthuis locatie Haarlem-Zuid te Haarlem, 18 mei 2020; **bijlage 4**). Met dat onderzoek is inzicht verkregen in de mate van verontreiniging met formaldehyde en methanol ter plaatse van de eerder aangetoonde bodemverontreiniging en de mate van verontreiniging met PFAS. Tevens zijn de hergebruiksmogelijkheden op basis van PFAS op indicatieve wijze bepaald.
- een verkennend onderzoek naar het NW deel van het plangebied (BK Ingenieurs, Verkennend bodemonderzoek Boerhaavelaan 22 Haarlem, 27 maart 2019; **bijlage 5**). Met dit onderzoek is inzicht verkregen in de grond, het grondwater en de waterbodem in het Noordwestelijk deel van het plangebied.

Om inzicht te verkrijgen in de geschiktheid van de ondergrond binnen het plangebied voor de voorgenomen ontwikkelingen is daarnaast onderzoek gedaan naar de bodemopbouw (Sweco, onderzoek bodemopbouw ten behoeve van herontwikkeling Spaarne Gasthuis locatie Haarlem-zuid; geotechnische verkenning, 12 november 2019; **bijlage 6**). Het onderzoek is middels een geotechnische verkenning uitgevoerd, bestaande uit geotechnische veldonderzoeken (boringen en sonderingen) en een verkennende analyse ter beoordeling van het draagvermogen van de ondergrond en de (grond)waterhuishouding.

4.2.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat de beschikbare onderzoeksresultaten geen beperking opleveren voor de beoogde plannen.

In het uitgevoerde land-, waterbodem- en verhardingsonderzoek en het aanvullende vooronderzoek wordt geconcludeerd dat de beschikbare onderzoeksresultaten geen beperking opleveren ten aanzien van de voorgenomen planontwikkeling. De mogelijke bodemverontreiniging(en) betreft het gevolg van bedrijfsmatige activiteiten die of tijdens huidige voortzetting danwel op zijn laatst bij beëindiging hiervan moet worden verwijderd. Deze bodemverontreiniging(en) zullen derhalve naar verwachting niet meer aanwezig zijn op het moment dat met de daadwerkelijke realisatie wordt gestart.

Op basis van de onderzoeksresultaten van het aanvullend bodemonderzoek is het aannemelijk dat ter plaatse van de formaldehydeproductie geen sprake is van een (sterke) bodemverontreiniging met formaldehyde en/of methanol. Het uitvoeren van vervolgonderzoek op dat aspect is niet nodig.

Bij beëindiging van (delen van) de bedrijfsactiviteiten dient rekening te worden gehouden met het uitvoeren van een zogeheten eindsituatie bodemonderzoek naar de verdachte stoffen. Voorafgaand aan daadwerkelijke realisatie (van deelgebieden) dienen alsnog bodemonderzoeken uitgevoerd te worden. Deze onderzoeken worden voorafgaand aan het roeren in de bodem (start bouw) uitgevoerd.

Vanuit het onderzoek naar de bodemopbouw kan worden geconcludeerd dat de bodemopbouw geen belemmering vormt voor de voorgenomen plannen. De zettingsanalyse maakt duidelijk dat aan restzettingen zo nodig goed vorm gegeven kan worden, waarbij gewenste ophogingen zoveel als mogelijk beperkt zouden moeten worden.

De bodemopbouw leent zich voor een fundering op palen, zoals geheide prefabbetonpalen, vibropalen, of trillingvrije systemen zoals avegaar of DPA palen. Op diepere niveaus zijn hogere paal draagvermogens mogelijk. De herinrichting van het plangebied biedt kansen voor meer groen in het gebied en is een kans om het gebied klimaatadaptief in te richten door opslag van neerslag op daken, groenstroken verlaagd aan te leggen als berging en door de bodem meer te gebruiken als opslagmedium voor neerslag.

4.3 Geluid

4.3.1 Inleiding

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt het juridische kader voor het Nederlandse geluidbeleid. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidhinder door wegverkeer, railverkeer en industriële activiteit. Het stelsel is gericht op het voorkomen van nieuwe geluidgehinderden.

Bij besluit van 8 september 2009 heeft BenW beleidsregels Hogere Waarden Geluidhinder vastgesteld (STZ/MIL Reg.nr. 2009/163223).

4.3.2 Onderzoek

In het kader van de Wet geluidhinder is onderzoek gedaan naar de geluidbelasting als gevolg van de zogenoemde zoneringsplichtige bronnen (BK Bouw- & milieuadvies, Akoestisch onderzoek Spaarne Gasthuis te Haarlem, 6 augustus 2019; **bijlage 7**). Omdat het plangebied niet is gelegen binnen de zone van geluidgezoneerde industrieterreinen heeft het onderzoek zich gericht op het geluid van het wegverkeer.

Door BK bouw- en milieuadvies is aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de indirecte hinder ten gevolge van de ambulances die met optische geluidsignalen aanrijden op de Boerhaavelaan. (BK Bouw- en Milieuadvies, Akoestisch onderzoek indirect hinder, 22 maart 2021; **bijlage 8**). Doel van het aanvullende akoestisch onderzoek is het beoordelen of bij de woningen in de directe omgeving sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat ten gevolge van de voorgestane ontwikkeling en derhalve te beoordelen of het voorgenomen plan akoestisch gezien inpasbaar is. In het onderzoek is uitgegaan van een worst case scenario (continue signalering).

4.3.3 Conclusie

Het oorspronkelijke onderzoek concludeert dat de berekende geluidbelasting voldoet aan de eisen zoals gesteld in de Wet geluidhinder. De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Amerikaweg, Boerhaavelaan, Europaweg en Kennedylaan voldoet niet aan de voorkeursgrenswaarde, maar wel aan de maximaal toelaatbare waarde. De berekende geluidbelasting ten gevolge van de overige wegen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.

Ten behoeve van de verdere planuitwerking zal gemeente Haarlem ontheffing moeten verlenen in het kader van het Hogere waarde beleid (ontheffingsprocedure). Het door het college vast te stellen Hogere waarde besluit is opgenomen als **bijlage 9**. In de rapportage zijn de volgende afwegingen opgenomen:

- Geluidreducerende maatregelen in de vorm van het verlagen van de snelheid van 50 km/uur naar 30 km/uur is niet voldoende doelmatig om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen;
- Het vervangen van het wegdektype dicht asfaltbeton (DAB) en fijngebezemd beton door het geluidreducerend asfalt 'dunnen deklagen A' is niet voldoende doelmatig om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen;

- De voorgenomen nieuwbouw is direct gelegen aan verschillende wegen. Uit stedelijk bouwkundig oogpunt zijn schermen niet wenselijk. Daarnaast is, op basis van de voorgenomen nieuwbouwhoogte, het toepassen van schermen niet (kosten) effectief;
- Tijdens de planvorming dient rekening te worden gehouden met de vastgestelde overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde en met het Hogere waarde beleid van de gemeente Haarlem;
- Door objecten als afscherming te gebruiken en de geluidgevoelige objecten slim te situeren kunnen de overschrijdingen mogelijk voorkomen worden om zo een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen.

De ontheffing wordt voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan verleend. Daarbij wordt voldaan aan het gemeentelijke hogere waardenbeleid. Daarin zijn voor het realiseren van woningen eisen opgenomen met betrekking tot het realiseren van een geluidluwe zijde en buitenruimte. Hiervoor zijn regels opgenomen in het bestemmingsplan. Vervolgens dient in het kader van de Wabo - activiteit bouwen te worden aangetoond dat de geluidwering van de gevels en het binnenniveau voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit en de Wet geluidhinder. Dit kan door middel van een onderzoek naar de geluidwering van de gevels.

Het aanvullende onderzoek concludeert dat de geluidbelasting op de gevels van de geprojecteerde woningen aan de Boerhaavelaan ten gevolge van de indirecte hinder vanwege het ziekenhuis ten hoogste 62 dB(A) etmaalwaarde bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare grenswaarde van 65 dB(A) uit de door het Ministerie van VROM uitgegeven circulaire van 29 februari 1996 (MBG 96006131) "Geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting; beoordeling in het kader van de vergunningverlening op basis van de Wet milieubeheer".

Van belang daarbij is op te merken dat bij de bouw van de betreffende omliggende woningen rekening is gehouden met de vastgestelde geluidbelastingen en de gevels voldoende geluidwerend zijn, zodat voldaan wordt aan het binnenniveau overeenkomstig het Bouwbesluit/ Wet geluidhinder. Tevens moet opgemerkt worden dat in het onderhavig onderzoek een worst-case situatie is beschouwd (continue signalering) en in de praktijk het geluidniveau lager zal zijn.

Naast het feit dat er qua akoestiek op basis van een worst case scenario dus zonder meer kan worden voldaan aan de geldende wet- en regelgeving, kan aanvullend in deze nog het volgende worden opgemerkt:

- Onderscheid moet worden gemaakt tussen een ambulance uitrukpost (van de ambulancedienst) en een ambulance entree van een ziekenhuis. Bij een uitrukpost rijden ambulances (ten dele) met spoed weg. Bij een ambulance entree komen ambulances (ten dele) met spoed aan. Voor het Spaarne Gasthuis geldt dat uitsluitend sprake is van een ambulance entree bij het ziekenhuis, waarbij zij opgemerkt dat daarmee niet kan worden gegarandeerd dat er nooit een ambulance met sirenes wegrijdt.
- De verplaatsing van de entree van de spoedeisende hulp vindt plaats over een beperkt aantal m². Er is geen aanleiding te denken dat daarmee meer of minder ambulances vanaf de oostzijde of de westzijde de Boerhaavelaan oprijden. De aanrijtsituatie voor ambulances blijft daarmee goeddeels ongewijzigd. De locatie van de SEH in de nieuwbouw aan de Boerhaavelaan vloeit overigens mede voort uit de zorglogistieke ordening van het beoogde ziekenhuis. Daarbij is de huidige SEH nu dus ook ontsloten vanaf de Boerhaavelaan, zij het op een andere locatie.
- Een toename van lichtoverlast is daarbij ook niet te verwachten. Voor het voeren van zwaailichten is de Regeling optische en geluidssignalen 2009 van toepassing, die eenheid en structuur brengt in het gebruik van zwaailichten en sirenes op voertuigen van de hulpverleningsdiensten. Hiermee gelden tevens aangescherpte gedragsregels voor chauffeurs voor het gebruik van zwaailicht en

sirene. Het gebruik ter plaatse wijzigt daarbij nagenoeg niet, aangezien het perceel thans ook al een bestemming als ziekenhuis kent. Het gebruik van de Boerhaavelaan wijzigt ook niet t.o.v. de huidige situatie. Daarbij ligt de woonbebouwing op meer dan 30 m van het ziekenhuis, zodat ook vanuit die optiek geen toename van hinder is te verwachten.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Inleiding

Omdat de beoogde plannen door de realisatie van nieuwe woningen voor extra verkeer langs de wegen in de omgeving zorgen, zijn deze van invloed op de luchtkwaliteit langs die wegen. Om deze reden is onderzoek gedaan naar de gevolgen ten aanzien van luchtkwaliteit.

De luchtkwaliteit is van belang voor de gezondheid van mens en dier en voor de kwaliteit van het milieu. In de Europese Unie zijn daarom grenswaarden afgesproken waaraan de concentraties van een aantal stoffen vanaf bepaalde ingangsdata moeten voldoen. Die grenswaarden en regelgeving om ze tijdig te bereiken en te handhaven zijn in Nederland opgenomen in de Wet milieubeheer, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. Indien een bestemmingsplan vastgesteld of gewijzigd wordt, dient vast te staan dat de gevolgen voor de luchtkwaliteit voldoen aan die eisen (als gevolg van art. 5.16 lid 1 en 2). Die gevolgen worden bepaald door de verandering in gebruik en functies die door het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt ten opzichte van de bestaande (toegestane) functies. Maatgevend is de met de veranderingen samenhangende groei van het autoverkeer en de daardoor veroorzaakte uitstoot van de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). De Wet milieubeheer onderscheidt in artikel 5.16. lid 1 een aantal situaties waarin een bestemmingsplan voldoet aan de regels voor de luchtkwaliteit. Dit is onder meer het geval indien aannemelijk is dat de ontwikkelingen 'niet in betekenende mate' (NIBM) gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit (artikel 5.16 lid 1 onder c). Nadere criteria om te bepalen of er sprake is van NIBM zijn gegeven in een AmvB Niet In betekenende Mate en een gelijknamige Regeling NIBM. Daarin is bijvoorbeeld aangegeven dat van NIBM onder meer sprake is indien het bestemmingsplan een netto-uitbreiding met minder dan 1.500 woningen of 100.000 m² BVO kantoren mogelijk maakt.

4.4.2 Onderzoek

De plannen voor het Spaarne Gasthuis, locatie Haarlem Zuid zijn niet opgenomen in het NSL. Onderzocht is daarom of de plannen niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (Goudappel Coffeng, Onderzoek luchtkwaliteit Nieuwbouw Spaarne Gasthuis Haarlem Zuid, 21 mei 2019; **bijlage 10**).

De planlocatie ligt niet direct nabij rijkswegen of provinciale wegen. Verder is er in de plannen rond de locatie niet direct sprake van een nieuwe zorgfunctie, omdat het ziekenhuis reeds aanwezig is. Veiligheidshalve zijn de concentraties rond de planlocatie toch beschouwd.

Ten behoeve van de plannen is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd. Aan de hand van het verkeersmodel Noord-Holland zuid, versie 2.31, is de verkeersgeneratie van de plannen bepaald. Hieruit blijkt dat de plannen circa 965 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm) genereren. Veiligheidshalve is gerekend met 1.000 mvt/etm. Hiervan is ongeveer 1% middelzwaar vrachtverkeer.

De toename van de concentraties voor luchtkwaliteit van het extra verkeer als gevolg van de plannen is beschouwd met de NIBM-tool. Het resultaat is dat de maximale bijdrage door het extra verkeer voor NO₂ 0,96 µg/m³ en voor PM₁₀ 0,16 µg/m³ bedraagt. De grens voor 'niet in betekenende mate' bedraagt 1,2 µg/m³.

Uit de resultaten valt daarmee op te maken dat de plannen niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De concentratiebijdrage betreft een worst-case scenario. In de praktijk zal de bijdrage naar verwachting lager liggen. Er worden geen concentratietoenames van 1,2 µg/m³ verwacht. Daarmee vormt de luchtkwaliteit geen bezwaar voor de uitvoering van de plannen (Wet milieubeheer, artikel 5.16 lid 1 onder c) [4].

Aanvullend zijn nog de huidige concentraties rond het Spaarne Gasthuis, locatie Haarlem Zuid beschouwd. Hierbij is gebruik gemaakt van de gegevens uit de Monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Tabel 4.1 geeft de concentraties op een maatgevend punt langs de Boerhaavelaan weer.

stof	norm	concentratie 2017	concentratie 2020	concentratie 2030
Jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide	40 µg/m ³	25,4 µg/m ³	20,5 µg/m ³	13,5 µg/m ³
Jaargemiddelde concentratie fijn stof PM10	40 µg/m ³	19,8 µg/m ³	20,5 µg/m ³	18,1 µg/m ³
Aantal overschrijdingsdagen etmaalgemiddelde concentratie fijn stof PM10	35 dagen (> 50 µg/m ³)	7 dagen	8 dagen	6 dagen
Jaargemiddelde concentratie fijn stof PM10	25 µg/m ³	11,4 µg/m ³	11,7 µg/m ³	9,7 µg/m ³

Tabel 4.1 - Concentraties stikstof en fijnstof Boerhaavelaan.

Uit de resultaten valt op te maken dat in geen geval sprake is van normoverschrijdingen. De hiervoor beschouwde planbijdrage zal ook niet leiden tot overschrijdingen van de norm.

4.4.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Inleiding

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor 'niet bij de activiteit betrokken personen'. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat in basis daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

4.5.2 Onderzoek

Er is in voorbereiding op het bestemmingsplan onderzoek uitgevoerd naar het aspect externe veiligheid (BK bouw- & milieuadvies, rapportage externe veiligheid Spaarne Gasthuis locatie Zuid, 21 september 2020; **bijlage 11**). Met dit onderzoek zijn de risico's in kaart gebracht op het gebied van externe veiligheid veroorzaakt door transportroutes, inrichtingen en buisleidingen. In dit kader zijn ten aanzien van het plangebied de volgende onderdelen beoordeeld:

- transport gevaarlijke stoffen over de weg/spoor;
- risicovolle inrichtingen;
- transport gevaarlijke stoffen via een buisleiding.

4.5.3 Conclusie

Uit het onderzoek en de beoordeling van de genoemde onderdelen is geconcludeerd dat externe veiligheid geen directe belemmering voor het plan vormen. Aandachtspunt is wel een gasleiding gelegen langs de oostelijk zijde van het plangebied, onder de Amerikaweg en het transport van gevaarlijke stoffen.

Van de twee genoemde risicobronnen is de gasleiding de risicobron waarbij potentieel de meeste slachtoffers kunnen vallen bij een calamiteit. Door de gekozen nieuwe indeling van het plangebied, waarbij het beddenhuis in de noord-west hoek van het plangebied is voorzien, ligt deze buiten het invloedsgebied. Dit heeft een positieve invloed op het mogelijk aantal en soort slachtoffers bij een calamiteit van de gasleiding. Ook het plaatsen van een parkeergarage aan de kant van de Amerikaweg heeft hierin een positieve invloed. Het gebouw ligt wel binnen het invloedsgebied, maar personen verblijven hier maar kort, waardoor het totale aantal aanwezige personen laag is.

Het transport van gevaarlijke stoffen over de Amerikaweg en de Europaweg kan bij een calamiteit ook slachtoffers in het plangebied tot gevolg hebben. Omdat het aantal transporten beperkt is, dit zijn alleen transporten om het tankstation bij de Schouwbroekerbrug te bevoorraden, is de kans hierop echter klein.

Om het mogelijke aantal slachtoffers bij een calamiteit van een van de genoemde risicobronnen verder te beperken heeft de Sector Risicobeheersing van de Brandweer Kennemerland in de vooroverlegreactie op het concept bestemmingsplan geadviseerd een aantal maatregelen toe te passen. Hier wordt nader op ingegaan in hoofdstuk 6, waar de vooroverlegreacties aan de orde komen.

4.6 Duurzaamheid en energie

Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt van het Spaarne Gasthuis. In oktober 2018 heeft het Spaarne Gasthuis reeds de Green Deal Zorg 2.0 ondertekend. Spaarne Gasthuis wil daarmee laten zien dat zij duurzaamheid belangrijk vindt en daarin ook effectieve stappen onderneemt.

De nieuwbouw zal zonder meer gaan voldoen aan de BENG eisen (Bijna Energieneutrale Gebouw) die op 1 januari 2021 wordt ingevoerd. Onderzocht wordt of een BREEAM-NL very good certificering tot de mogelijkheden behoort. In ieder geval zijn het toepassen van duurzame en robuuste materialen, duurzame opwekking van energie en duurzame sloop van bestaande gebouwen uitgangspunt.

Spaarne Gasthuis zal voor haar nieuwbouw een energieconcept toepassen dat zo mogelijk uitgaat van all electric, gebruik makend van elektrische warmtepompen, duurzame buffertechnieken zoals een warmte en koude opslag en een thermisch hoogwaardige gebouwschil. De mogelijkheden om aan te sluiten op een warmtenet worden onderzocht. Dit geldt ook voor de mogelijkheden om aan te sluiten op regionale initiatieven voor geothermie. Naast technische overwegingen zijn bedrijfseconomische overwegingen van belang voor het Spaarne Gasthuis.

Voor de beide parkeergarages geldt energieneutraliteit als uitgangspunt, te bereiken door nader te bepalen maatregelen. In de parkeergarages zullen oplaadpunten voor elektrische auto's worden voorzien, waarbij regels voor gebruik en veiligheid zullen worden gehanteerd.

Het Spaarne Gasthuis zet nadrukkelijk in op het gebruik van openbaar vervoer en fietsen. Het Spaarne Gasthuis stimuleert beleidsmatig het gebruik van openbaar vervoer en fietsen en realiseert om deze redenen goedgeoutilleerde voorzieningen voor het stallen van fietsen door medewerkers en bezoekers nabij haar entree's, adequaat aangesloten op het openbare fietsnet van gemeente. Spaarne Gasthuis acht het van groot belang dat de bestaande openbaar vervoer lijnen ten minste worden gehandhaafd en waar mogelijk worden versterkt om haar beleid te kunnen uitdragen.

Ook de woningen gaan voldoen aan de BENG eisen. De woningen worden gasloos gerealiseerd.

4.7 Mobiliteit

4.7.1 Verkeer

In de directe omgeving van het plangebied is sprake van een aantal bestaande wegen. De centrale in- en uitgangen naar het ziekenhuis zijn vanaf de Boerhaavelaan. Een deel van de uitgang van het parkeerterrein komt uit op de Kennedylaan.

In voorbereiding op het bestemmingsplan is door bureau Goudappel Coffeng een verkeersonderzoek verricht (Goudappel Coffeng, Nieuwbouw Spaarne Gasthuis, verkeersonderzoek, september 2020; **bijlage 12**). Dit onderzoek bevat een verkeerskundige onderbouwing van de (on)mogelijkheden van de toekomstige openbare weginfrastructuur rondom het plangebied. Het betreft berekeningen van verkeerscapaciteiten en -bewegingen rondom het plangebied. Ook wordt nader ingegaan op de ontsluiting van:

- de spoedeisende hulp (SEH) en de huisartsenpost (HAP);
- het logistieke hof;
- de parkeergarage voor het personeel aan de oostkant van het plangebied;
- de tijdelijke parkeergarage voor het personeel aan de zuidkant van het plangebied;
- de bezoekersparkeergarage en het nieuwe entreeplein.

In de rapportage wordt geconcludeerd dat de verkeerslogistiek rondom het ziekenhuis door de nieuwbouw van het Spaarne Gasthuis verandert. Voor de nieuwe ontsluitingen zijn verkeerskundige ontwerpen gemaakt en is de verkeersafwikkeling in beeld gebracht. Hierbij is rekening gehouden met ontwikkelingen in de omgeving, zoals de herinrichting van de Europaweg en Kennedylaan, uitbreiding van de kruispunten op de Amerikaweg en woningbouw ontwikkelingen in Schalkwijk voor de komende jaren. De verkeerseffecten zijn in beeld gebracht voor het prognosejaar 2030. Voor de verschillende ontsluitingen zijn de volgende conclusies te trekken:

- SEP&HAP: dit is te ontsluiten middels een eenvoudig voorrangskruispunt op de Boerhaavelaan;
- Boerhaavegebouw: dit is te ontsluiten via een uitritconstructie op de Boerhaavelaan;
- Logistiek hof: dit is te ontsluiten op de huidige locatie, ook in combinatie met het uitgaande verkeer vanuit de garage voor medewerkers. Verbetering ten opzichte van de huidige situatie is een linksafvak komend vanaf de Amerikaweg-Boerhaavelaan, waardoor het wachtende (vracht)verkeer het doorgaande verkeer op de Boerhaavelaan niet hindert;
- Garage voor medewerkers: voor het aankomende verkeer is deze te bereiken vanaf de Amerikaweg. Het uitgaande verkeer richting het noorden kan de garage verlaten via de ontsluiting

van het logistieke hof op de Boerhaavelaan. Het verkeer richting het zuiden heeft een rechtstreekse aansluiting op de Amerikaweg;

- Tijdelijke garage voor medewerkers: Deze kan in de huidige situatie (Europaweg en Kennedylaan 2x2 en een verkeerslicht op het kruispunt) worden ontsloten op de Kennedylaan. In de toekomstige situatie dient het uitrijden rechtstreeks op de Europaweg plaats te vinden, omdat anders de rotonde Europaweg – Kennedylaan te zwaar wordt belast. Hier is rekening mee gehouden in het ontwerp van de parkeergarage;
- Entreeplein: Het entreeplein is middels een rechts-in-rechts-uit constructie ontsloten op de Europaweg. Voor verkeer vanuit het noorden wordt een keerlus gerealiseerd om het ziekenhuis eenvoudig te kunnen bereiken.

Het bestemmingsplan is zo ingericht dat deze niet in de weg staat aan het realiseren van deze ontsluitingen.

4.7.2 Parkeren

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is onderzoek uitgevoerd naar de parkeerbehoefte in het plangebied (ptg advies, onderbouwing parkeerplaatsen, 7 september 2020; **bijlage 13**).

Het Spaarne Gasthuis beschikt op de locatie Haarlem Zuid momenteel over de volgende aantallen parkeerplaatsen (zie tabel).

parkeervelden	#
personeel	539
bezoekers	502
Boerhaavegebouw / dialyse	44
logistiek hof / ambulancegebied	20
totaal	1.105

Tabel 4.2 Parkeren plangebied (huidige situatie)

Uit de registraties blijkt het bezettingspercentage in normale weken op maandag tot en met vrijdag tussen 08.00 – 18.00 uur gemiddeld aanzienlijk is, met pieken richting de 80% a 90%.

Ten behoeve van het plangebied is behoefte aan het volgende aantal parkeerplaatsen.

# parkeerplekken	zorgfuncties	woningen	totaal
huidige parkeercapaciteit	1.105	0	1.105
beleidsregels gemeente Haarlem	150	228	378
bouwmaatstaven	925	n.v.t.	925
totaal parkeerbehoefte	1.100	228	1.303

Tabel 4.3 Parkeren plangebied (parkeerbehoefte)

De 1.100 parkeerplaatsen voor het ziekenhuis worden gerealiseerd op de volgende locaties:

- circa 450 in de parkeergarage bezoekers zijde Europaweg
- circa 500 in de parkeergarage personeel zijde Amerikaweg
- circa 75 in de halfverdiepte parkeergarage SEH / HAP zijde Boerhaavelaan
- circa 40 parkeerplaatsen annex het Boerhaavegebouw t.b.v. het Boerhaavegebouw

- circa 10 parkeerplaatsen op en annex het logistieke hof voor kort parkeren leveranciers etc. van het ziekenhuis en de apotheek
- circa 20 parkeerplaatsen op het entreeplein voor kiss and ride, invaliden en kort parkeren voor taxi's (publieke ingang ziekenhuis)
- circa 5 parkeerplaatsen annex het Zuiderpoortgebouw voor kort parkeren van leveranciers etc. van de functies gehuisvest in het Zuiderpoort gebouw.

De parkeerplaatsen voor de woningen sociaal, op basis van vigerend beleid zijn dat 72 plaatsen, worden deels gerealiseerd in de parkeergarage voor bezoekers en deels met langsparkeren aan de Europaweg.

De parkeerplaatsen voor de woningen midden/duur (156 plaatsen) worden gerealiseerd in een ondergrondse parkeervoorzieningen onder de midden/duur woningen.

Daarin wordt voorzien. Het aspect parkeren levert dan ook geen belemmering op voor het plan. Bij toetsing van de aanvragen omgevingsvergunning wordt getoetst aan de in dit bestemmingsplan opgenomen regels over parkeren (de regels uit het parapluplan parkeernormen Haarlem 2018 zijn in dit bestemmingsplan geïntegreerd).

4.8 Waterparagraaf

4.8.1 Inleiding

Een belangrijk ordenend principe bij ruimtelijke plannen is het waterbeheer: de zorg voor veiligheid tegen overstromingen en voor voldoende en gezond oppervlaktewater. Waterbeheerders worden in en zo vroeg mogelijk stadium betrokken 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. Deze paragraaf benoemt de waterbeheerder, beschrijft het relevante beleid en het huidige watersysteem en gaat in op de effecten daarop van ruimtelijke ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

4.8.2 De waterbeheerder in het plangebied

Het hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en het onttrekken van (ondiep) grondwater. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheerfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

4.8.3 Beschrijving watersysteem

4.8.3.1 Afvalwater

Het afvalwater wordt apart van het hemelwater ingezameld en met een vuilwaterriool afgevoerd naar het gemeentelijk rioolstelsel. Afvalwater wordt dus apart aangeboden op het gemeentelijk stelsel. De locaties van de aansluitingen op het gemengde stelsel worden in nadere uitwerking en in overleg met de gemeente Haarlem vastgesteld.

4.8.3.2 Hemelwater

In de toekomstige situatie wordt hemelwater geheel afgekoppeld van het gemeentelijk stelsel. Door het aanleggen van groenvoorzieningen in de vorm van wadi's en vergroten van de vijver worden voorzieningen gerealiseerd om water te bergen, infiltreren en af te voeren. De wens is om zoveel mogelijk het hemelwater oppervlakkig naar deze voorzieningen af te voeren. Indien nodig,

bijvoorbeeld vanwege lange transportafstanden of kleine maaiveldhoogteverschillen, worden HWA leidingen ontworpen. Hiernaast wordt een gedeelte van de binnenplaatsen bedekt met groene daken zodat hemelwater lokaal vastgehouden wordt. Hiermee ontstaat de mogelijkheid om hemelwater vast te houden. Hierdoor wordt het omliggende oppervlaktewater minder belast en meer water vast gehouden voor vegetatie binnen het plangebied.

4.8.3.3 Oppervlaktewater

In het plangebied is een vijver aanwezig. Het waterpeil van deze vijver is NAP -0,61 m. Dit oppervlaktewater is aangemerkt als overig oppervlaktewaterlichaam en is onderdeel van het boezemsysteem van Rijnland. Uit overleg met het Rijnland is gebleken dat deze bestaande vijver onderdeel moet blijven van het boezemsysteem en dat deze mee moet fluctueren met de waterstanden in het boezem. Naast deze bestaande vijver worden ook nieuwe bovenstroomse wadi's en vijver gegraven. Het streven is om deze nieuwe wadi's en vijvers welke bovenstrooms liggen de mogelijkheid te geven om water vertraagd af te voeren op de bestaande vijver.

4.8.3.4 Grondwater

Na herinrichting van het plangebied dient alle nieuwbouw te voldoen aan de gewenste ontwatering voor zowel wegen (0,70 m -mv) als gebouwen (0,90 m – vp). In de toekomstige situatie worden een aantal gebieden opgehoogd. Uit het grondwatermodel van Haarlem blijkt dat de ontworpen maaiveldhoogten en vloerpeilen voldoen aan de minimaal gewenste ontwatering van 0,7 m minusmaaiveld onder wegen. Hiernaast wordt er in het plangebied een kelder voor logistiek in oost-west richting gerealiseerd. Onder het ziekenhuisgebouw wordt ook een kelder gerealiseerd. Deze ondergrondse constructies dienen waterdicht te worden gerealiseerd. Deze ondergrondse voorzieningen kunnen mogelijk nadelige effecten hebben op de grondwaterstromen en daarbij de gewenste ontwateringswens. In de nadere uitwerking dient onderzocht te worden of aanvullende maatregelen nodig zijn om nadelige effecten te compenseren. Bij de verdere uitwerking van de maaiveldhoogten en vloerpeilen wordt de ontwatering opnieuw getoetst. Indien nodig worden maatregelen zoals drainageleidingen opgenomen in de uitwerking.

4.8.3.5 Inrichting maaiveld

Omdat het ziekenhuis een vitale gemeenschappelijk functie heeft wordt bij het bepalen van de vloerpeilen en maaiveldhoogtes rekening gehouden met extreme neerslagsituaties waarbij mogelijk tijdelijk water-op-straat ontstaat. Gedurende deze situaties mag het hemelwater niet afstromen richting de voorzieningen van het ziekenhuis. Om het systeem klimaatrobust te maken worden de vloerpeilen boven de aanliggende straatpeilen ontworpen. De kans dat hemelwater naar het ziekenhuis stroomt, wordt hiermee weggenomen.

4.8.3.6 Waterkwaliteit

Het plangebied heeft een maatschappelijke functie. Er zijn woningen en een ziekenhuis gepland. Hierdoor kan er vanuit worden gegaan dat geen vervuiling van het hemelwater optreedt tijdens de afvoer op de vijver en uiteindelijk de Amerikavaart. Aandachtspunt hierbij is dat geen uitlogende materialen worden toegepast. Tevens is het mogelijk om met de nieuw aan te leggen vijver en wadi's hemelwater te filteren voordat het daadwerkelijk in het boezemsysteem komt. Dit kan met bijvoorbeeld helofytenfilters.

4.8.3.7 Verhoudingen oppervlak plangebied

Bij de herinrichting van het terrein verandert de verhouding verhard/onverhard oppervlak. Afbeelding 4.2 bevat een overzicht van de verhouding verhard oppervlakte versus groen en water. Links is dat gevisualiseerd voor de huidige situatie (78% verhard, 22% groen en water). Rechts is dat gevisualiseerd voor de toekomstige situatie (naar huidig inzicht 52% verhard, 48% groen en water). Hieruit blijkt de

herinrichting het aandeel verharding aanzienlijk kleiner wordt. Dit is een positieve ontwikkeling voor de benodigde hemelwaterafvoer vanuit het gebied. De omgeving wordt niet extra belast.



Afbeelding 4.2 – Verhouding verhard versus groen en water

Overigens is in dit verband ook de in paragraaf 2.2.1 beschreven fasering van belang. Zoals daar beschreven bestaat de herontwikkeling van het gebied uit drie fasen. In dit bestemmingsplan wordt uitsluitend de eerste fase, namelijk het realiseren van circa 60.000 m² nieuwbouw, juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Zoals in paragraaf 3.3.1.3 genoemd wordt in de toekomst de tweede en derde fase van het ziekenhuis wordt gerealiseerd. Dan zal de besloten tuin opgaan in deze toekomstige nieuwbouw aan de centrale as. Op dit moment staat het bestemmingsplan op die plek de huidige bebouwing toe. Die bebouwingsmogelijkheid wordt vanwege de fasering in dit nieuwe bestemmingsplan (deels) in stand gelaten. Het realiseren en in gebruik nemen van de besloten tuin ligt bij het ziekenhuis.

4.8.3.8 Overstromingsrobuust inrichten

Zoals in paragraaf 3.2.2 is beschreven zijn in de provinciale verordening regels gesteld over overstromingsrobuust inrichten. In de verordening is vastgelegd dat de toelichting van een bestemmingsplan dat nieuwbouw ten behoeve van vitale of kwetsbare functies mogelijk maakt een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van en bij overstroming. De toelichting van een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat tevens een beschrijving van de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de in het eerste lid omschreven risico's te voorkomen of te beperken. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan is in dat verband gebruik gemaakt van de 'Handreiking overstromingsrobuust inrichten' van de provincie Noord-Holland. In figuur 2.2 van deze handreiking zijn de maximale overstromingsdiepten in Noord-Holland opgenomen. Uit die figuur blijkt dat de projectlocatie geen risicovolle locatie is. De locatie valt in de categorie 'wit'. Dat betekent dat de locatie niet overstroomt bij een dijkdoorbraak. De handleiding geeft aan dat er in die gevallen geen maatregelen nodig zijn van uit het perspectief van overstromingsrobuust inrichten. Ondanks die conclusie zijn er in de projectuitvoering maatregelen getroffen, namelijk: de nieuwbouw wordt op dezelfde peilhoogte als de bestaande bebouwing gerealiseerd en de kritische functies worden tenminste op peil of hoger ondergebracht.

4.8.4 Resultaten overleg met waterbeheerder

Tijdens overleg met Hoogheemraadschap van Rijnland is het beoogde watersysteem besproken en zijn de volgende punten vastgesteld:

- Vanwege de afname van verhard oppervlak binnen bestaand gebied is het niet nodig om een watervergunning aan te vragen;
- De bestaande vijver binnen het plangebied blijft in open verbinding met de Amerikavaart. Dit is de wens vanuit Rijnland wegens het blijven kunnen benutten van de waterberging. Vertraagd afvoeren bij deze vijver is niet mogelijk. De wens voor vertraagd afvoeren is wel mogelijk voor nieuwe bovenstroomse voorzieningen;
- Het systeem wordt hydraulisch getoetst volgens de richtlijnen van de gemeente en Rijnland;
- In de huidige plannen is opgenomen dat circa 400 m² vijver komt te vervallen en dat deze gecompenseerd wordt door een nieuw stuk vijver. Deze compensatie wordt in een latere fase uitgevoerd. Zowel de demping als het te graven water zijn respectievelijk vergunning- en meldplicht op grond van de keur van Rijnland. De compensatie wordt ook in de tijdelijke bouwphase geregeld (t.b.v. het behoudt van waterberging). Daarvoor wordt gebruik gemaakt van de regeling Berging Rekening Courant;
- Vanwege de vitale functie moet extra aandacht worden besteedt aan de maaiveldinrichting, zodat afstromend hemelwater naar het ziekenhuis wordt voorkomen. Hiernaast dient de omliggende infrastructuur klimaatrobust ontworpen te worden. Daarin is in de planvorming voorzien.

4.9 Cultuurhistorie

4.9.1 Korte historische schets

Het trapeziumvormige plangebied ligt in Haarlem Zuid in stadsdeel Schalkwijk, tussen het Spaarne en de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder, en maakt onderdeel uit van de Boerhaavewijk. Schalkwijk heeft een lange historie, de naam wordt voor het eerst vermeld in 1310 in het cartularium van Sint Jan.

Schalkwijk is in de jaren '60 / '70 gebouwd volgens de toen populaire stedenbouwkundige principes van functiescheiding en auto-bereikbaarheid. In het structuurplan Schalkwijk (1966) was het plangebied al opgenomen. Binnen het plangebied waren de contouren van het huidige ziekenhuis indertijd al ingetekend.

4.9.2 Beschrijving cultuurhistorie in het plangebied

Het door de architecten Kruisheer en Hallink in de periode 1965-71 gebouwde ziekenhuiscomplex behoorde tot de eerste fase van de bouw van de nieuwe wijk Schalkwijk. Het ziekenhuis werd opgezet volgens de toen geldende en zelfs deels nog in ontwikkeling zijnde ideeën, waarbij het grote beddenhuis als hoogbouwproject centraal stond, aangevuld met het door gangen hiermee verbonden behandelhuis en polikliniek. De architectuur van het complex is overwegend modernistisch, met een betonskelet en gevels opgebouwd uit prefab sierbetonplaten met stalen ramen en puien.

Het beddenhuis was als type in deze vorm ontstaan in het midden van de 20ste eeuw, waarbij als kern de gestandaardiseerde verpleegeenheid fungeerde, die in gekoppelde en gestapelde vorm in het gebouw werd opgenomen. De drie gekoppelde gebouwen zijn ontworpen om zo flexibel mogelijk te zijn in de indeling, alleen de gewapende betonskeletten met trappen en liftkokers, in combinatie met de gevels en vloeren zijn vaste elementen, verder is het geheel met systeemwanden ruimtelijk ingedeeld.

4.9.3 Waardering cultuurhistorie

Het verrichte cultuurhistorische onderzoek (Monumenten Advies Bureau, Cultuurhistorisch onderzoek & waardestelling, 5 april 2019; **bijlage 14**) is te zien als een cultuur- en bouwhistorische verkenning. De scope van het onderzoek is de voorgeschiedenis van het ziekenhuis, de geschiedenis van de huidige locatie en de bouw en ontwikkeling van het complex.

Uit het onderzoek is gebleken dat van het ziekenhuiscomplex het aan het uit drie bouwdelen bestaande beddenhuis cultuurhistorische waarden zijn te verbinden. Het gebouw is wat betreft het exterieur gaaf bewaard gebleven, maar heeft behalve de constructies in het interieur door de flexibel bedoelde opzet met inmiddels meermalen gemoderniseerde afwerkingen van met name de verpleegafdelingen, met uitzondering van enkele bijzondere ruimten, weinig waarde.

Van waarde bij het interieur is de ruimtelijke structuur en afwerking van de trappenhuisen en verder vooral de onderbouw in het bouwdeel met het zogenoemde amphitheater.

4.9.4 Effect ontwikkeling op cultuurhistorie

Uit de zogenoemde waardestelling kan gezien de aan het gebouw (beddenhuis) toe te kennen waarden worden afgeleid dat behoud en herbestemming van dit markante beddenhuis op zichzelf wenselijk is te noemen. De kosten voor renovatie en hergebruik van het bestaande ziekenhuis zijn minstens gelijk aan de kosten voor volledige nieuwbouw. Gezien de functionele onmogelijkheden van de fysieke structuur die in alle gevallen leidt tot minder of disfunctionele indelingen is een dergelijke investering maatschappelijk onverantwoord. Gezien de beoogde ontwikkeling van het plangebied wordt het bestaande ziekenhuis volledig gesloopt. Het beddenhuis is geen gemeentelijk monument. Ook is in het vigerende bestemmingsplan geen bescherming opgenomen. Vanuit het aspect cultuurhistorische waarden zijn dan ook geen belemmeringen voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.10 Archeologie

4.10.1 Inleiding

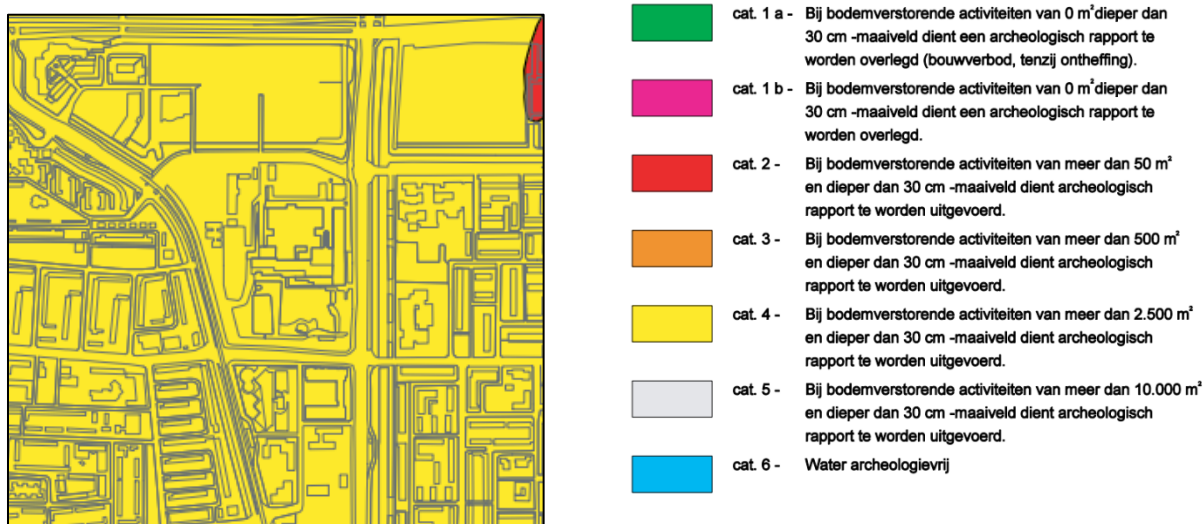
Deze paragraaf beschrijft het aspect archeologie. Als eerste komt het relevante beleid aan bod. Daarna komen de Haarlemse bodem en de verwachtingswaarde in het plangebied aan de orde.

4.10.2 De Haarlemse bodem

Het huidige Haarlem ligt zowel op de oudste strandwal, 56 eeuwen geleden ontstaan, als de op een na oudste strandwal van Nederland. Op deze strandwallen bouwden jagers en vissers in de nieuwe steentijd (vanaf 3600 v. Chr.) eenvoudige onderkomens. Vanaf de bronstijd (2000-800 v. Chr.) legden de mensen akkers aan en bouwden ze boerderijen. Vele eeuwen later, in de Karolingische tijd (7e-8e eeuw n. Chr.), ontstond op een strategische plek aan het Spaarne de nederzetting Harulahem. Harulahem, wat huis (huizen) 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 Haarlemse bodem een opeenstapeling geworden van diverse lagen van 56 eeuwen bewoningsgeschiedenis.

4.10.3 Verwachtingswaarde plangebied

In afbeelding 4.2 is de archeologische verwachtingswaarde weergegeven.



Afbeelding 4.2 Uitsnede Archeologische Beleidskaart Haarlem

4.10.4 Onderzoek

Er heeft een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek) plaats gevonden binnen het plangebied. Om de in het bureauonderzoek opgestelde specifieke archeologische verwachting te toetsen en de mate van verstoring van de bodemopbouw vast te stellen is een verkennend booronderzoek uitgevoerd (RAAP, archeologisch vooronderzoek plangebied Spaarne Gasthuis te Haarlem, 25 april 2020; **bijlage 15**).

4.10.5 Conclusie

Op basis van de resultaten van dit onderzoek blijkt dat in het plangebied geen archeologische resten bedreigd worden. Daarom wordt in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) noodzakelijk geacht.

4.11 Groenparagraaf

4.11.1 Beschrijving groen in het plangebied

De aanwezigheid van groen in het plangebied is beperkt. Hoofdzakelijk langs de randen van het plangebied is sprake van groen, in de vorm van bomen. Ten behoeve van de plannen binnen het plangebied heeft wel een uitgebreide bomeninventarisatie plaatsgevonden (Bk Bouw & milieuvadvis, bomeninventarisatie Spaarne Gasthuis, 21 maart 2019; **bijlage 16**).

Alle (386) bomen binnen het plangebied hebben een boomnummer gekregen, waarmee de boom te identificeren is. Dit boomnummer is vermeld op een kaart en is opgenomen in een bomenlijst. Daarbij zijn een aantal gegevens van de bomen verzameld: de leeftijdsverwachting, diameter borsthoogte, kroondiameter, hoogte, kwaliteit/vitaliteit en levensverwachting.

Het aantal naar verwachting te kappen bomen is nader geanalyseerd (PTG Advies, compensatie te kappen bomen, 9 april 2021; **bijlage 17**). Het aantal naar verwachting te kappen bomen is bepaald door per boom vast te stellen of deze in het bouwvlak gesitueerd is of (ruim) erbuiten (zie ook bijgaande plattegronden van de huidige situatie).

Op basis van deze analyse dienen naar verwachting 187 bomen te worden gekapt waarvan van 32 bomen de noodzaak van kap nog niet vaststaat. Dit is afhankelijk van de mogelijkheden tijdens de realisatie van de bouwplannen deze bomen te handhaven. Van deze 187 bomen zijn 64 bomen niet vergunningsplichtig.

Opgemerkt wordt dat bij de verdere planontwikkeling exact zal worden bepaald welke bomen wel en welke niet moeten worden gekapt. De analyse gaat uit van de maximaal toegestane bebouwingsmogelijkheden in het bestemmingsplan en geeft daarmee een goed beeld van de mogelijke omvang van het aantal te kappen bomen.

leeftijds- categorie	te kappen bomen	noodzaak nog te bepalen	totaal mogelijk te kappen bomen	waarvan langs Europaweg	waarvan verderop terrein SG	geen kap- vergunning nodig <20cm	wel kap- vergunning nodig >=20cm
00-20 jaar	21	4	25	20	5	21	4
21-30 jaar	118	15	133	14	119	43	90
31-40 jaar	14	0	14	5	9	0	14
41 -50 jaar	1	2	3	1	2	0	3
> 50 jaar	1	11	12	0	12	0	12
	155	32	187	40	147	64	123

Bij de planontwikkeling en realisatie zullen alle te kappen bomen in het plangebied, naar verwachting in totaal maximaal 123 bomen, worden gecompenseerd met nieuwe bomen. Bij de verdere planontwikkeling wordt gekeken hoeveel bomen er exact moeten worden gekapt. Mogelijk kan een deel van deze bomen worden verplaatst naar een andere locatie in het plangebied of naar elders in de gemeente Haarlem.

De bomen langs de Europaweg worden bij de herinrichting van de Europaweg in het profiel van de Europaweg gecompenseerd met nieuwe bomen. De bomen binnen het plangebied worden gecompenseerd met minimaal net zo veel nieuwe bomen in het plangebied. De herplant van nieuwe bomen in het plangebied zal plaatsvinden in het Entreedal die een bomenrijk en groen karakter krijgt. Verder zullen bomen worden herplant ter plaatse van de brontuin, waar de huidige parkeervoorzieningen en het dialysegebouw zullen plaatsmaken voor groen. Verder vindt herplant van bomen plaats langs de westkant en noordkant van de vijver en in de tijdelijke tuin. Waar mogelijk worden ook nieuwe bomen gepland langs de Boerhaavelaan.

4.11.2 Effect ontwikkeling op het groen

Voor de openbare ruimte is het concept 'Healthy Valley' ontwikkeld (zie afbeelding 4.3). Dit concept is uitgewerkt in het Beeldkwaliteitsplan. Het landschapsconcept 'Healthy Valley' is één continu landschap die de verschillende onderdelen van de Spaarne Gasthuis Buurt samen bindt. De Gasthuis Buurt wordt gezien als een vallei. De gebouwen zijn integraal onderdeel ervan en zijn als rotsen in de vallei. De bestaande vijver vormt de centrale plek van de vallei. De lengterichting van de vijver vormt een lange zichtlijn over de vallei en loopt door in Schalkwijk Midden, waarmee de Healthy Valley wordt verbonden met Schalkwijk Midden. De vallei kent een overgang van nat naar droog, van laag naar hoog. Op de laagste plekken wordt het hemelwater verzameld en zoveel mogelijk vastgehouden. Het watersysteem begint in de 'brontuin' aan de noordzijde, onderdeel van de tuin van het ziekenhuis waar rust en een 'healing environment' centraal staan. Naast de brontuin kent de vallei meerdere bijzondere

plekken. Het 'Entreedal', de hoofdentree van de Spaarne Gasthuis Buurt aan de Europaweg, vormt een zijdal van de Healthy Valley. Hier wordt het hemelwater opgevangen in een wadi die uitmondt in de vijver. De 'besloten tuin' is een heuvel op de plek van het beddenhuis. De 'hoge tuin' is de ruimte tussen de woongebouwen. Deze plek is circa 80cm verhoogd ten opzichte van omgeving. Onder de hoge tuin bevindt zich de parkeergarage voor de bewoners. De entree van het ziekenhuis tenslotte is een gebouwde ruimte maar wordt nadrukkelijk gezien als onderdeel van de vallei. In de landschapsvisie wordt de entree daarom als bijzondere plek in de vallei beschreven, genaamd 'de brug'. De entree van het ziekenhuis is een transparant volume om de zichtlijn over de vallei niet te verstoren en maximaal 12 meter hoog zodat de boomtoppen over het volume heen zichtbaar zijn. Voor de inrichting van de Healthy Valley is een apart beeldkwaliteitplan gemaakt. Hierin worden criteria beschreven over de inrichting van het maaiveld, kunstwerken, de beplanting en het straatmeubilair. Het beeldkwaliteitplan voor de openbare ruimte vormt een apart hoofdstuk in dit boekje.



Afbeelding 4.3 Plankaart Healthy Valley (Bron: beeldkwaliteitsplan)

De Healthy Valley loopt schijnbaar ononderbroken door in Schalkwijk Midden. In het bestemmingsplan is bij diverse bestemmingen (namelijk Groen, Maatschappelijk en Verkeer) een minimum oppervlakte groen en water vastgelegd.

4.11.3 Monumentale bomen

Uit de Kaart Monumentale bomen van Haarlem blijkt dat binnen het plangebied geen bomen staan die de status van monumentale of waardevolle boom hebben.

Uit de bomeninventarisatie blijkt dat er in het gebied een aantal bomen aanwezig zijn die ouder zijn dan 50 jaar. Waar voor iedere boom in de planuitwerking geldt dat het behouden (of verplanten) daarvan in het plan de voorkeur heeft geldt dat, mede vanwege de recent door de gemeenteraad aangenomen motie hierover, voor deze bomen in het bijzonder. Dat kan ook goed vanwege het feit dat deze oudere bomen zonder uitzondering aan de randen van het plangebied zijn gelegen. Mocht bij de planuitwerking onverhoopt blijken dat het behoud op de plek desondanks niet mogelijk is, dan wordt daarvoor, met de bijbehorende onderbouwing, op dat moment een vergunning voor aangevraagd.

4.11.4 Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan draagt bij aan een vergroening van het plangebied en laat het plangebied middels de aanleg van nieuw groen beter aansluiten op Schalkwijk Midden. Zoals genoemd is bij diverse bestemmingen een minimum oppervlakte groen en water vastgelegd in het bestemmingsplan.

4.12 Natuurwaarden

4.12.1 Inleiding

Gebieden met bijzondere natuurwaarden zijn in Nederland wettelijk en/of planologisch beschermd. Hierbij gaat het om gebieden die bescherming genieten op basis van de Wet natuurbescherming, internationale bescherming via Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland (NNN) en andere in bestemmingsplannen aangeduide gebieden.

Bescherming van flora en fauna is geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Voor de soorten die beschermd zijn onder de Wnb gelden verbodsbepalingen. Deze verbodsbepalingen stellen dat deze beschermde dieren niet verontrust, gevangen, of gedood mogen worden. Bovendien mag de directe leefomgeving van beschermde soorten niet vernietigd, beschadigd of verstoord worden. Wanneer overtreding van een verbodsbepaling onvermijdelijk is, moet een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming worden aangevraagd. Naast de beschermde soorten geldt er een algemene zorgplicht voor alle in het wild levende planten dieren (algemene zorgplicht, artikel 1.11).

4.12.2 Gebiedsbescherming

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is onderzoek uitgevoerd naar gebiedsbescherming. Het plangebied ligt op ruim 3 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid. Door de kenmerken van het plangebied, de afstand tot het Natura 2000-gebied en de aard van het tussenliggende gebied (stedelijk gebied met veel verstoring qua licht, geluid etc.) heeft dit bestemmingsplan geen negatieve effecten op het Natura 2000-gebied en de instandhoudingsdoelen.

Er is onderzoek uitgevoerd naar de effecten van het bestemmingsplan op het aspect stikstofdepositie (Aerius berekening huidige en toekomstig gebruiksfase en aanlegfase, 14 april 2020; **bijlage 18**). Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat als gevolg van het bestemmingsplan per saldo een veel lagere emissie (en daarmee ook depositie) optreedt dan in de huidige situatie. Dit komt doordat een gedeelte van de ziekenhuisfunctie wordt vervangen door een woonfunctie. De NOx uitstoot in de toekomstige gebruiksfase bedraagt 6.683,67 kg en er wordt 1.712,39 kg NOx uitgestoten tijdens de bouwphase (per jaar). De uitstoot in de huidige situatie is 15.101,40 kg NOx per jaar. Als gevolg van het bestemmingsplan vindt dan ook geen extra stikstofdepositie plaats. De nieuwe situatie als gevolg van

het bestemmingsplan is zelfs gunstiger dan de huidige situatie (referentiesituatie). Er is dan ook geen passende beoordeling nodig. Ook hoeft geen natuurvergunning te worden aangevraagd. De wettelijke lijn (sinds 1 jan 2020) is namelijk dat er geen Wnb vergunning nodig is bij projecten waar intern wordt gesaldeerd. Het plangebied is niet in de nabijheid gelegen van een NNN gelegen, de afstand bedraagt ongeveer 1,6 kilometer. Gezien de stedelijke omgeving met reeds aanwezige verstoringsfactoren als licht, geluid etc. worden daar op gebiedsniveau geen nadelige effecten verwacht.

Het aspect gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.12.3 Soortenbescherming

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is een quick scan flora en fauna uitgevoerd (BK bouw & milieuvadvis, quickscan flora en fauna Spaarne Gasthuis, 16 april 2019; **bijlage 19**). Tijdens het veldonderzoek zijn geen zwaar beschermde soorten aangetroffen. Gezien het terreintype worden de zwaar beschermde vleermuizen en broedvogels verwacht. Op basis van literatuuronderzoek wordt een diversiteit aan (algemeen voorkomende) soorten verwacht. Voor algemeen voorkomende beschermde soorten geldt dat ze niet ontheffingsplichtig zijn, mits de zorgplicht in acht wordt gehouden.

Met betrekking tot de groep van vleermuizen wordt de locatie zeer geschikt bevonden als foerageergebied, vliegroute én zomer-, kraam-, paar-- en/of winterverblijfplaats. Met het uitvoeren van de beoogde plannen wordt verwacht dat belangrijke verblijfplaatsen worden verstoord of zullen verdwijnen. In de quick scan wordt geconcludeerd dat nader onderzoek naar vleermuizen benodigd is. Dat onderzoek is verricht (BK bouw & milieuvadvis, nader ecologisch onderzoek Spaarne Gasthuis, 6 augustus 2020; **bijlage 20**). Uit dit onderzoek vloeit het advies voort om nadelige effecten ten aanzien van foeragerende vleermuizen tot een minimum te beperken door tijdens de sloop en aanvullende bouwwerkzaamheden eventuele verlichting neerwaarts te richten en geen nachtelijke werkzaamheden uit te voeren. Er is een ontheffing van de Wet natuurbescherming benodigd in verband met de vleermuizen. Tijdens de locatiebezoeken is ook een nest van de torenvalk aangetroffen. Om verstoring van het nest te voorkomen moet (volgens de zorgplicht) buiten het broedseizoen (april tot en met juli) gewerkt worden. Het aspect soortenbescherming vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.12.4 Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Wel moet bij de bouwactiviteiten rekening worden gehouden met de algemene zorgplicht en moeten de maatregelen die voortvloeien uit het nader onderzoek naar vleermuizen worden getroffen.

4.13 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. Uit het LIB vloeit voort dat op de planlocatie geen objecten zijn toegestaan die hoger zijn dan 60m NAP. Dat is niet het geval. Daarnaast worden geen vogelaantrekkende functies mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het LIB.

4.14 Bezonning

Er bestaan geen wettelijke normen en eisen ten aanzien van bezonning voor bebouwing. Gemeenten zijn bij de onderbouwing of er ten aanzien van dit aspect sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening' vrij om dit in te vullen. In de gemeente Haarlem wordt gebruik gemaakt van de door TNO ontwikkelde (lichte norm), die minimaal twee uur zon per dag (niet aansluitend vereist) in de periode 19 februari tot en met 21 oktober voorschrijft. Deze veel gebezigde methode is in de rechtspraak algemeen aanvaard.

De volledige formulering van de 'lichte norm' luidt als volgt: 'er wordt voldaan aan de lichte TNO-norm als de zon minimaal 2 uur per dag op het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam van de woonkamer valt, gedurende de periode 19 februari t/m 21 oktober'. 19 februari en 21 oktober zijn de data waarop de schaduwwerking het grootst is.

Als onderdeel van het beeldkwaliteitsplan is een bezonningsstudie uitgevoerd (**bijlage 21**). Uit die studie, gebaseerd op een bouwmassastudie, blijkt dat in de omgeving van het plangebied, waaronder de noordzijde van de Boerhaavelaan wordt voldaan aan de bezonningsnormen. Het plangebied en de nieuwe bebouwing is gunstig gelegen ten opzichte van de zon. Het park vangt volop zon gedurende een groot deel van de dag. Ook het noordelijke deel van het entreeplein, het autovrije deel, is het grootste deel van het jaar goed bezond. De binnentuin van het bouwblok is wat kritischer.

De bebouwing langs de Europaweg zorgt in de middag voor schaduw in de binnentuin. Dat geldt in mindere mate voor de ochtendzon, omdat de oostzijde van het bouwblok transparanter is. Door het hoogteaccent van het bouwblok op de zuidoosthoek te positioneren is de schaduwwerking ervan minimaal.

Ten behoeve van het opstellen van het bestemmingsplan is een aanvullende bezonningsstudie uitgevoerd (Bezonningstudie Spaarne Gasthuis Buurt, SVP, 22 februari 2021, **zie bijlage 22**). In de studie is gekeken of de woningen ten noorden van het Spaarne Gasthuis, aan de Roelandweg, voldoen aan deze richtlijn, indien alle bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt maximaal zouden worden benut. De bezonning wordt weergegeven op de kortste dag van de voorgeschreven periode (19 februari).

Uit het onderzoek volgen de volgende conclusies:

- Het appartementengebouw aan de Roolandweg 1-79 ligt op 19 februari vanaf ongeveer 13.00 uur vrijwel volledig in de zon en voldoet daarmee aan de lichte richtlijn;
- De grondgebonden woningen aan de Roolandweg 85-123 hebben op 19 februari 1 uur zonlicht in de ochtend en 1 in de middag en voldoen daarmee aan de lichte richtlijn.

De seizoensstudie laat verder zien dat de beoogde nieuwbouw alleen effect heeft op de bezonning van de woningen aan de Roolandweg gedurende de wintermaanden. In maart, juni en september heeft de beoogde nieuwbouw geen effect op de bezonning.

Los van het feit dat er wordt voldaan aan de lichte TNO-norm is het overigens niet mogelijk de beoogde nieuwbouw te verlagen of naar achteren te plaatsen. Het ziekenhuis is een gebouw waarin logistiek belangrijk is om goede zorg te verlenen, daarmee is een bepaalde maatvoering nodig voor een goed gebouw. Daarbij kan tevens in aanmerking worden genomen dat deze bebouwing in een binnenstedelijke omgeving ligt en dat de schaduwwerking ter plaatse, mede gelet op de ligging, niet onaanvaardbaar toeneemt.

.15 Windhinder

4.15.1 Inleiding

De notitie 'Hoogbouwprincipes – Kansen voor hoogbouw in Haarlem' stelt dat windhindereffecten voor de omgeving onderzocht moet worden. Er is geen formele, landelijk vastgestelde eis voor windhinder en windgevaar, wel zijn er grote gemeenten met richtlijnen op dat gebied. Deze dienen met name voor bouwplannen met hoogbouw of hoogteaccenten.

4.15.2 Onderzoek

Gelet op de fase van de planontwikkeling en gezien de maximale hoogten van de bouwmassa's is een kwalitatieve beoordeling van het windklimaat gedaan, aan de hand van NEN8100 en NPR 6097 (DGMR, Kwalitatief windonderzoek Spaarne Gasthuis Haarlem Zuid, 1 juli 2020; **bijlage 23**).

4.15.3 Conclusie

In het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat de implementatie van het Masterplan Spaarne Gasthuis weinig effect heeft op het windklimaat in de nabije omgeving. Ook in het plangebied heerst over het algemeen een goed windklimaat. Het aspect windhinder vormt dan ook geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Tijdens de verdere planuitwerking zal uitvoeriger windonderzoek gedaan worden middels computational fluid dynamics (CFD). Dat is een methode waarbij aan de hand van een digitaal 3D model onderzoek wordt gedaan naar windhindergevolgen van nieuwe bebouwing.

4.16 Kabels, leidingen straalpaden en andere belemmeringen

Om de bedrijfszekerheid en de continuïteit van het transport door kabels en leidingen te garanderen, krijgen grote kabels en leidingen in bestemmingsplannen een planologische bescherming door middel van een dubbelbestemming. Binnen die dubbelbestemming mag niet zonder toestemming worden gebouwd of gegraven, waarmee de belangen van de kabel- en leidingbeheerders én van de

eindafnemers worden beschermd. Binnen het plangebied Spaarne Gasthuis Buurt betreft dit de waterleiding langs de Boerhaavelaan. Die leiding is in dit plan van een dubbelbestemming voorzien.

4.17 Mer-beoordeling

De herontwikkeling van Spaarne Gasthuis is op basis van Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-beoordelingsplichtig (categorie D11.2 uit bijlage D Besluit-m.e.r.). Dit houdt in dat het bevoegd gezag (in dit geval het college de gemeente Haarlem) op basis van een m.e.r.-beoordeling (aanmeldingsnotitie) besluit of er wel of geen m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Het bevoegd gezag moet daarbij bepalen of er sprake is van "belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu".

In dat kader is er in 2019 een aanmeldingsnotitie/m.e.r.-beoordeling opgesteld voor de herontwikkeling van Spaarne Gasthuis (De Zeeuw Management & Advies, aanmeldingsnotitie / m.e.r.-beoordeling Herontwikkeling Spaarne Gasthuis locatie Haarlem Zuid, juni 2019; **bijlage 24**).

Uit de m.e.r.-beoordeling komt het volgende beeld naar voren. In het plangebied zal een stedelijke herontwikkeling gaan plaatsvinden. De hoeveelheid bebouwing zal toenemen, onder andere met woningen, en het gebied zal een nog meer stedelijk karakter krijgen.

De nieuwe ontwikkeling zal een verkeersaantrekkende werking hebben. De verkeerskundige gevolgen zijn echter goed oplosbaar met aanpassingen in de ontsluiting van het plangebied en aan enkele kruispunten.

De verkeersaantrekkende werking heeft ook gevolgen voor de geluidhinder in de directe omgeving en op de nieuwe woningen. De geluidbelastingen blijven echter onder de maximaal toelaatbare waarden en op voorhand lijkt het mogelijk onder voorwaarden (goede stedenbouwkundige invulling met geluidluwe gevels) hogere waarden toegewezen te krijgen (in dit bestemmingsplan nader uitgewerkt in par. 4.3).

De luchtkwaliteit in het gebied blijft ruim onder de normen voor zowel stikstof als fijnstof. Verder draagt het herontwikkelingsplan niet in betekenende mate bij aan de (verslechtering van de) luchtkwaliteit (in dit bestemmingsplan nader uitgewerkt in par. 4.4).

Met betrekking tot externe veiligheid is de conclusie dat er geen directe belemmering is voor het herontwikkelingsplan. Wel is het invloedsgebied van de gastransportleiding langs de Amerikaweg een aandachtspunt bij de verdere ontwikkeling en de bouw (in dit bestemmingsplan nader uitgewerkt in par. 4.5).

Voor wat betreft niet gesprongen explosieven blijkt uit onderzoek dat deze geen impact hebben op het plangebied.

Water en bodemkwaliteit vormen eveneens geen belemmering voor de herontwikkelplannen (in dit bestemmingsplan nader uitgewerkt in de paragrafen 4.2 en 4.8).

Er wordt geen impact verwacht op de natuurlijke habitat (Natura 2000, NNN-gebieden en flora en fauna), hoe- wel de totale herontwikkeling wel enige effecten zal hebben op de aanwezige flora- en faunasoorten (met name broedvogels en vleermuizen). Uit de uitgevoerde Quick Scan ecologisch onderzoek bleek, dat nog een vleermuisonderzoek moet worden uitgevoerd, omdat deze zeker in het gebied en de gebouwen worden verwacht. Dat onderzoek is inmiddels uitgevoerd (zie par. 4.12).

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde archeologisch onderzoek, blijkt dat in het plangebied geen archeologische resten bedreigd worden. Daarom wordt in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) noodzakelijk geacht (in dit bestemmingsplan nader uitgewerkt in par. 4.10).

De eindconclusie van deze m.e.r.-beoordeling is, dat:

- de invulling van de herontwikkeling onder de drempelwaarden van de categorie 11.2 uit de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage blijft en dat het project geen wezenlijke verandering qua omvang in het plangebied veroorzaakt;
- het herontwikkelingsproject voor een groot deel een vervanging is van huidige functies binnen het plangebied en slechts een beperkte toevoeging (woningen) bewerkstelligd;
- de omstandigheid van de locatie, namelijk een stedelijk gebied met hoge dichtheid, niet verandert ten opzichte van de huidige situatie, en;
- de impact op de omgeving van het plangebied zeer beperkt is (enige verkeerstoename en deels hogere geluidbelastingen).

Dit maakt, dat er niet van uit kan worden gegaan dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zullen optreden. Er is daarom geen sprake is van de noodzaak tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure en het opstellen van een MER.

Op grond van het Besluit m.e.r. wordt voorgesteld de conclusie van deze m.e.r.-beoordeling door het bevoegd gezag, te weten burgemeester en wethouders van Haarlem, over te nemen en in een collegebesluit vast te leggen. Het opstarten van een m.e.r.-beoordelings- of m.e.r.-procedure is niet aan de orde. Het m.e.r. beoordelingsbesluit van het college is vastgelegd in de brief d.d. 20 november 2020 met kenmerk OM B/2020/1114842.

Hoofdstuk 5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkingsmogelijkheden 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 dienen alle bestemmingsplannen te voldoen aan landelijk vastgestelde standaarden. In de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP 2012) zijn de hoofdgroepen van bestemmingen bepaald, zoals Wonen, Bedrijven e.d. Ook geeft de SVBP bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. 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 omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

5.2 Juridische planopzet

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

De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (hierna SVBP) maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw, de verbeelding van het bestemmingsplan en de regels.

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

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

Hoofdstuk 3: algemene regels.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels.

5.2.1 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

5.2.2 Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

Met een bestemming wordt tot uitdrukking gebracht welke gebruiksdoelen of functies, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, aan de in het plan begrepen gronden zijn toegekend. Niet iedere functie leent zich voor een eigen bestemming. Of dit zo is, hangt af van de ruimtelijke relevantie, of wel van de mate waarin de betrokken functie invloed heeft op zijn omgeving of daaraan eisen stelt. Behalve om functies gaat het bij bestemmingen altijd om concreet ruimtegebruik of om fysiek aanwezige ruimtelijke objecten. Een bestemming heeft altijd betrekking op een geometrisch bepaald vlak. Lijn- en puntbestemmingen komen niet voor. De verbeelding van een bestemming bestaat dus nooit uit een lijn of een punt. De bestemmingen worden gescheiden door bestemmingsgrenzen.

5.2.2.1 Bestemmingen

De volgende bestemmingen zijn aan de gronden in het plangebied toegekend.

Groen (artikel 3)

Deze bestemming is bedoeld om de groenstructuur in stand te houden en te versterken. De hoofdgroenstructuur is in dit bestemmingsplan bestemd als Groen. Dat betreft een aanpassing van het vigerende bestemmingsplan. Zoals in paragraaf 3.3.1.3 is aangegeven worden bestaande groenelementen dankbaar ingepast in het plan zodat de groenstructuur direct een volwassen status heeft. De belangrijkste bestaande elementen zijn de grote vijver, de volwassen bomenstructuur rondom de vijver en het te handhaven deel van de bomenstructuur langs de huidige entreelaan (Boerhaavelaan). De hoofdgroenstructuur van de Spaarne Gasthuis Buurt bestaat uit het park rond de vijver en de tuinen rondom het ziekenhuis. De huidige centrale verkeersruimte wordt daarmee een plek van rust en groen.

Maatschappelijk (artikel 4)

Deze bestemming is bedoeld om het ziekenhuis en bijbehorende voorzieningen mogelijk te maken. De bestemmingsregeling is zo opgezet, dat enerzijds het programma, zoals beschreven in par. 2.2 mogelijk wordt gemaakt en anderzijds de te behouden bebouwing van een passende regeling wordt voorzien. Het vigerende bestemmingsplan kent ook de bestemming Maatschappelijk. Daarbij is aangesloten. In de bestemming zijn medische voorzieningen, welzijnsinstellingen, woonzorgvoorzieningen en zorginstellingen toegelaten. Ook zijn daaraan gerelateerde dienstverlening, horeca, detailhandel en bedrijven toegelaten.

De bestemming Maatschappelijk wordt toegekend aan kwadrant 1 (ziekenhuis), kwadrant 2 (bestaande zorggebouwen, logistiek gebouw en centrale as) en kwadrant 3 (Zuiderpoort):

Verkeer (artikel 5)

De bestemming Verkeer is toegekend aan het entreeplein en de locaties waar de in paragraaf 2.2 genoemde parkeergarages worden gerealiseerd. De parkeergarage wordt gerealiseerd ter plaatse van de op de verbeelding (plankaart) opgenomen functieaanduiding. De locatie van in- en uitritten voor deze parkeergarage is in de planregels opgenomen. Dat geldt ook voor de overige twee parkeergarages, die mogelijk worden gemaakt in de bestemmingen Maatschappelijk en Wonen.

Water (artikel 6)

De bestemming Water is toegekend aan de waterberging op het terrein van het Spaarne Gasthuis. Die bestemming is overeenkomstig het voorheen geldende bestemmingsplan.

Wonen (artikel 7)

De bestemming Wonen is toegekend aan de Zuidwestelijke kwadrant van het plangebied. Hier worden ten minste 200 woningen gerealiseerd, waarvan minimaal 40% in het sociale segment. Ook is de doelgroepenverordening verwerkt (zie par. 3.3.5). Om de doelgroepenverordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan vastgelegd worden. Alleen dan kan de doelgroepenverordening worden toegepast. In deze bestemming is dit vastgelegd door het minimale percentage sociale huurwoningen in de gebruiksregels van de bestemming te verankeren.

5.2.2.2 Dubbelbestemmingen**Leiding – Water (artikel 8)**

Deze dubbelbestemming is toegekend aan de dubbele watertransportleiding aan de zuidelijke zijde van de Boerhaavelaan (zie par. 4.16). Door het toekennen van deze dubbelbestemming zijn de gronden tevens bestemd voor de bescherming van de daar gelegen leiding. Op die gronden gelden specifieke bouwregels en een aanlegvergunningen voor het verrichten van diverse werkzaamheden, zoals het verrichten van graafwerkzaamheden.

Waarde – Archeologie (artikel 9)

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 komt de categorie 4 voor.

Categorie 4

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

5.2.3 Hoofdstuk 3: algemene regels

Anti-dubbelregel (artikel 10)

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

Algemene gebruiksregels (artikel 11)

Dit artikel geeft algemene regels met betrekking tot ongewenst gebruik van gronden die in alle gevallen opgeld doen, tenzij dit in de specifieke gebruiksregels expliciet alsnog wordt toegestaan.

Algemene aanduidingsregels (artikel 12)

In de algemene aanduidingsregels is onder andere geregeld dat ter plaatse van de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone – zichtlijn' een zichtlijn wordt gerealiseerd en in stand gehouden. In dit artikel is ook een regeling voor het realiseren en in stand houden van een minimumpercentage voor groen, waterlopen en waterpartijen voor specifieke plekken in het plangebied vastgelegd.

Algemene afwijkingsregels (artikel 13)

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.

Overige regels (artikel 14)

In dit artikel is het paraplubestemmingsplan Parkeren verwerkt.

In het eerste sublid is vastgelegd dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning aan de parkeernormen wordt voldaan.

Het tweede sublid (aanbrengen ruimte voor parkeren, laden en lossen) 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.

Het derde sublid 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 het vierde sublid 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.

5.2.4 Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 15)

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 die in strijd zijn met het nieuwe bestemmingsplan, maar reeds aanwezig waren ten tijde van de voorgaande plannen, onder voorwaarden, mag worden voortgezet. Ook bouwwerken die 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 reeds strijdig gebruik door dit bestemmingsplan en er kan ook nog steeds gehandhaafd worden. Ook bouwwerken die op peildatum illegaal zijn, blijven illegaal.

Slotregel (artikel 16)

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

Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan ook een exploitatieplan moet vaststellen als het kostenverhaal bij ontwikkelingen niet is verzekerd.

Het bestemmingsplan Spaarne Gasthuis Buurt maakt nieuwe bouwplannen mogelijk als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Daarom is het opstellen van een exploitatieplan noodzakelijk, tenzij de kosten van de ontwikkeling anderszins verzekerd is. De Gemeente en Spaarne Gasthuis zijn op 4 februari 2020 een Anterieure Overeenkomst overeengekomen waarin ingegaan wordt op het kostenverhaal. Hiermee zijn de kosten van de ontwikkeling anderszins verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Wettelijk vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegestuurd aan de zogenaamde vooroverlegpartners. De volgende organisaties hebben een vooroverlegreactie ingediend:

- Hoogheemraadschap van Rijnland
- Brandweer Kennemerland
- Liander N.V.

De provincie Noord-Holland heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben over dit plan gezien het feit dat er geen provinciale belangen in het geding zijn. De provincie verzoekt wel om de woningbouw op te laten nemen in de regionale planmonitor voor woningbouw. Dat is gedaan.

De wijkraden Meerwijk, Molenwijk, Europawijk en Boerhaavewijk zijn geïnformeerd over het ontwikkelde voorontwerp bestemmingsplan tijdens een bijeenkomst op 30 oktober 2020. Uit de bijeenkomst zijn geen opmerkingen naar voren gekomen die hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Hieronder wordt de inhoud van de vooroverlegreacties beschreven en van een reactie voorzien.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft twee opmerkingen ingebracht (reactie gemeente *cursief*):

- In paragraaf 4.8.4 worden de resultaten van de overleggen over het plan tussen Gemeente en Rijnland vermeld. Er wordt o.a. gesteld dat het huidige plan een demping van 400 m² bevat waarvan de compensatie in een latere fase wordt uitgevoerd. Belangrijk om hier aan te toevoegen is dat er voor zowel de demping als het te graven water respectievelijk vergunning- en meldingsplichtig zijn volgens de keur van Rijnland. Ook is van belang dat de compensatie ook in de tijdelijke bouwphase is geregeld (tbv het behoudt van waterberging). Dit kan door elders tijdelijk 400 m² te graven. Meer voor de handliggend is gebruik te maken van de BRC, berging rekening courant, zoals ook al is doorgesproken.
De toelichting is op dit punt aangescherpt.
- In de plantoelichting wordt meerdere malen gesuggereerd dat Rijnland bevoegd gezag is voor het (ondiepe) grondwater. Dit is niet geheel juist. Waterschappen zijn alleen bevoegd gezag

m.b.t. het uitvoeren van grondwateronttrekkingen (bemalingen en bronnen). Uiteraard probeert Rijnland mee te denken en integraal te werken wat betreft het grondwaterbeheer. *De toelichting is op dit punt aangescherpt.*

Verder heeft het hoogheemraadschap geen bezwaar tegen de planontwikkelingen.

Brandweer Kennemerland

De Brandweer Kennemerland brengt in het vooroverleg advies uit op basis van het Besluit externe veiligheid transport. Het advies gaat in op het verhogen van de mate van zelfredzaamheid van de aanwezige personen in het plangebied en de mogelijkheid van inzet van de hulpverleningsdiensten in het plangebied. De brandweer heeft advies uitgebracht over de twee risicobronnen, te weten:

- De aardgastransportleiding W-532 in de groenstrook langs de Amerikaweg.
- Het transport van gevaarlijke stoffen over de Amerikaweg en de Europaweg.

Dit advies is één op één overgenomen in paragraaf 4.5.3 van dit bestemmingsplan. Zoals daar vermeld heeft de brandweer geadviseerd om een aantal maatregelen toe te passen om het mogelijke aantal slachtoffers bij een calamiteit van een van de genoemde risicobronnen verder te beperken. Met onderstaande maatregelen wordt de zelfredzaamheid van de aanwezige personen in het plangebied vergroot en de inzetmogelijkheden van de hulpverleningsdiensten verbeterd.

Zelfredzaamheid

1. Noodplannen: voor het ziekenhuis moet een noodplan worden opgesteld. Deze moet mede op basis van de genoemde externe veiligheidsrisico's opgesteld worden. De sector Proactie & Preventie van de Brandweer Kennemerland kan daarbij ondersteuning leveren.
2. Risicobewustzijn: draag zorg voor een goede informatievoorziening aan de aanwezige personen, opdat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit. U kunt hierbij denken aan publieke voorlichtingscampagnes als 'Denk vooruit'.
3. (Nood)uitgangen: het plangebied ligt tussen twee risicobronnen in. Omdat een calamiteit dus aan meerdere kanten van het plangebied kan plaatsvinden moet de nieuwbouw voorzien worden van nooduitgangen aan verschillende kanten van de bouwwerken, zodat altijd van de calamiteit af kan worden gevlucht.

Inzet van de hulpverleningsdiensten

4. Bluswater: de brandweer Kennemerland gaat overschakelen op een ander bluswatersysteem, van brandkranen naar waterwagens. Bij de verdere uitwerking van de plannen moet er in samenspraak met de brandweer Kennemerland beoordeeld worden of er aanvullende bluswatervoorzieningen noodzakelijk zijn.
5. Bereikbaarheid: het plangebied is door de omringende wegen goed bereikbaar voor de hulpverleningsdiensten. Om ook binnen het plangebied de bereikbaarheid van de verschillende gebouwen te waarborgen moeten de wegen in het plangebied minimaal verhard zijn over een breedte van 3,25 meter en een vrije ruimte hebben van 3.5 meter. E vrije doorrijhoogte moet minimaal 4,2 meter zijn. De verharding moet geschikt zijn voor een totaalgewicht van 30 ton en een asbelasting van 11,5 ton. De verdere uitwerking van de wegenstructuur en opstelplaatsen voor hulpverleningsvoertuigen binnen het plangebied moet in samenspraak met de brandweer Kennemerland plaats vinden.

Restrisico

De beschouwde risicobronnen kunnen in de voorziene situatie leiden tot incidenten met effecten of slachtoffers binnen het plangebied. De genoemde maatregelen kunnen de omvang van mogelijke

incidenten reduceren tot een omvang die beter beheersbaar wordt geacht voor de hulpverleningsdiensten. Incidenten met buisleidingen kunnen (grotendeels) voorkomen worden door de leidingen ongestoord te laten liggen. De brandweer Kennemerland wijst de gemeente er op dat daartoe de Grondroerdersregeling is ingesteld.

Reactie

Deze adviezen over de zelfredzaamheid van de aanwezige personen in het plangebied en de inzetmogelijkheden van de hulpverleningsdiensten worden in acht genomen bij de nadere uitwerking van de plannen. Daarbij wordt ook de Grondroerdersregeling in acht genomen.

Liander N.V.

Liander N.V. heeft als eigenaar van een 50kV verbinding en een gasdrukmeet- en regelstation in het plangebied gereageerd op het voorontwerp.

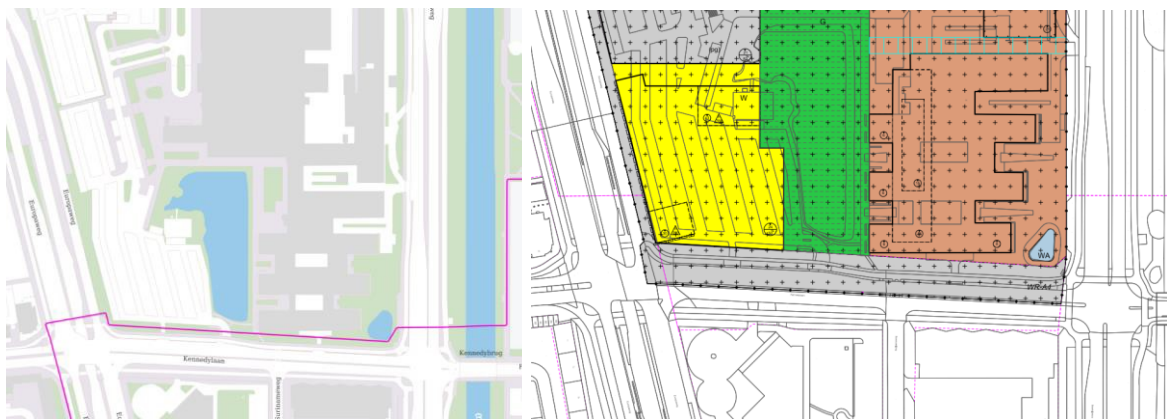
50 kV verbinding

Liander N.V. is als regionale netbeheerder onder andere belast met het beheer, het onderhoud en de instandhouding van het hoogspanningsnet met een spanningsniveau tot en met 50 kV. Om deze taak uit te voeren, is het van belang dat de ligging van kabelverbindingen planologisch wordt veiliggesteld. Daarnaast dient het tracé van de kabelverbindingen gevrijwaard te blijven van (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen en activiteiten die van negatieve invloed kunnen zijn op de functionaliteit van de kabelverbindingen.

Binnen het plangebied ligt een 50kV-kabelverbinding, zie afbeelding 1a. De kabelverbinding ligt in gronden met diverse bestemmingen en het tracé van de kabelverbinding is niet voorzien van een dubbelbestemming waarmee gebruiksbeperkingen worden gesteld aan de grond.

Wij verzoeken u het voorontwerp zodanig aan te passen dat aan de grond, waarin de beschermingszone van de 50kV-kabelverbinding ligt, en niet in eigendom zijn van Liander N.V., een dubbelbestemming wordt toegekend, voorzien van passende bouwregels en een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden, ter bescherming van de kabelverbinding.

De verbindingen loopt aan de zuidzijde van het plangebied van het voorontwerp. Ter verduidelijking van de ligging van de kabel zie afbeelding hieronder.



Afbeelding 6.1 – Schematische locatie van de 50 kV kabel (roze lijn) en uitsnede plankaart

Reactie:

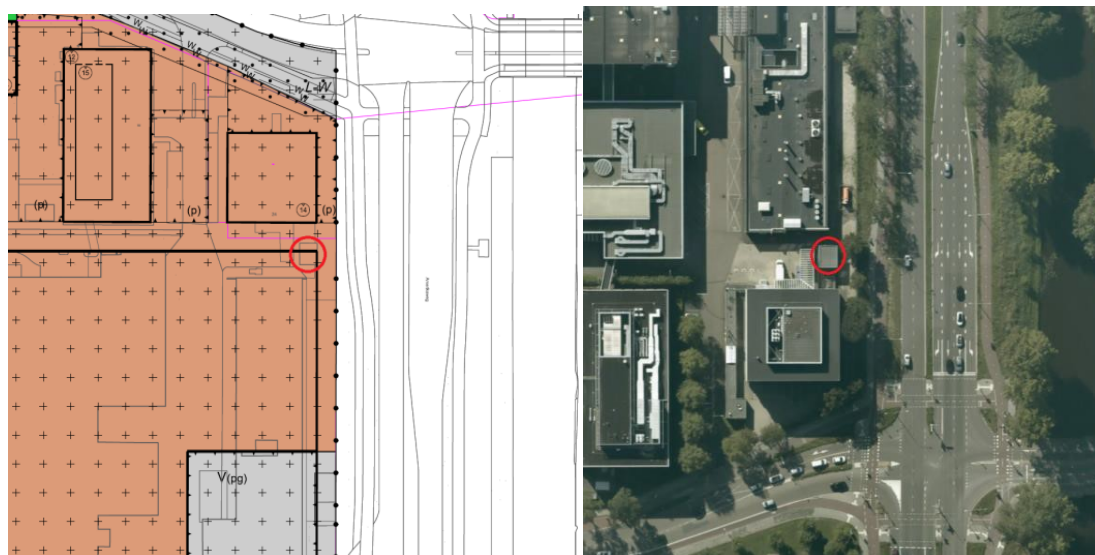
Zoals in paragraaf 4.16 van deze toelichting is beschreven worden uitsluitend de grote kabels en leidingen van een dubbelbestemming voorzien. De gemeente Haarlem hanteert sinds enkele jaren als bestendige uitvoeringspraktijk om daarbij uitsluitend leidingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen en 150 kV (en hoger) leidingen in nieuwe bestemmingsplannen van een dubbelbestemming te voorzien. De 50 kV leiding van Liander N.V. is niet van zo'n dubbelbestemming voorzien. Dat betekent overigens niet dat bij de nadere uitwerking van de plannen geen rekening wordt gehouden met deze leiding.

Gasdrukmeet- en regelstation

Het gasdrukmeet- en regelstation in het plangebied van het concept is een type B inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Op dit station zijn de regels uit de Wet milieubeheer en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (hierna: Activiteitenbesluit) van toepassing.

In het voorontwerp is aan de grond waarop het gasdrukmeet- en regelstation is gevestigd de bestemming 'maatschappelijk' toegekend. Zie onderstaande afbeelding. In de planregels van deze bestemming is aangegeven dat de functie nutsvoorzieningen is toegestaan.

Gelet op de ruimtelijke uitstraling van het station, zie de veiligheidsafstanden in artikel 3.12 lid 6 van het Activiteitenbesluit die gelden voor een kaststation of vrijstaand gebouw, willen wij u vragen dit gasdrukmeet- en regelstation te koppelen aan de functieaanduiding 'nutsvoorziening' op de verbeelding en de daarbij behorende veiligheidscontour (Activiteitenbesluit - zone). Door deze wijze van bestemmen is de aanwezigheid van een gasdrukmeet- en regelstation voor derden zichtbaar en wordt beter geborgd dat de veiligheidsafstanden ten opzichte van respectievelijk kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten nu en in de toekomst in acht worden genomen.



Afbeelding 6.2 – Uitsnede plankaart en luchtfoto met ligging gasdrukmeet- en regelstation (rode cirkel)

Reactie:

Het gasdrukmeet- en regelstation is bewust niet van een functieaanduiding voorzien. Hierdoor bestaat meer flexibiliteit om het station stedenbouwkundig beter in te passen bij de nadere planuitwerking. Daarover vindt nader overleg plaats met Liander N.V.

6.2.2 Zienswijzen

Na verwerking van vooroverlegreacties wordt het ontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. Het college stemt in met het ontwerp bestemmingsplan en geeft een reactie op het vooroverleg. Na publicatie wordt het ontwerp bestemmingsplan vervolgens 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder zijn of haar zienswijze tegen de voorgenomen vaststelling van het bestemmingsplan kenbaar maken.

Het ontwerp bestemmingsplan Spaarne Gasthuis Buurt heeft ter inzage gelegen van 18 december 2020 tot en met 28 januari 2021. In de Nota van beantwoording zijn alle zienswijzen geanonimiseerd samengevat. Het eerste deel van de nota bevat een lijst van de indieners van zienswijzen, het inhoudelijke commentaar op het ontwerpbesluit (zie kolom "zienswijze") en het gemeentelijke antwoord op dit commentaar (zie kolom "antwoord"). Vervolgens wordt in de kolom "aanpassing" aangegeven of het commentaar heeft geresulteerd in aanpassing van toelichting, verbeelding en/of planregels. Het tweede deel van de nota betreft ambtshalve wijzigingen van het college op het ontwerpbesluit die aan de raad worden voorgesteld.

6.3 Handhaving

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

Eens in de vier jaar stelt de gemeente Haarlem een integraal handhavingsbeleid vast waarin de projecten staan aangegeven die worden opgepakt. De opzet is dat de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving niet alle illegale situaties tegelijk aanpakt, maar wel een werkbaar aantal zaken, hetgeen een uitstralend effect zal hebben. Nieuw vastgestelde bestemmingsplannen lenen zich bij uitstek voor deze projectmatige aanpak. Uiteraard wordt bij calamiteiten altijd opgetreden. Handhaving van de regels van bestemmingsplannen vindt in de gemeente Haarlem plaats langs bestuursrechtelijke weg. Rechtszekerheid en gelijke behandeling van burgers staan hierbij voorop. Daarbij is ook communicatie belangrijk. Hier kan bovendien een preventieve werking van uitgaan. De gemeente brengt met name

de relatie met de na te streven beleidsdoelstellingen onder de aandacht, zodat voor iedere inwoner, eigenaar en ondernemer duidelijk mag zijn hoe en wanneer het college handhaaft.

Ook voor dit plangebied zal de handhaving van de kaders van het bestemmingsplan tevens plaatsvinden na het verstrekken van omgevingsvergunningen voor de activiteiten 'bouwen', 'het uitvoeren van een werk' en 'het gebruiken van gronden en bouwwerken'. Want niet alleen handelingen zonder vergunning zijn onderwerp van handhaving, maar ook handelingen in afwijking van een omgevingsvergunning vormen een overtreding. Het gemeentelijk toezicht tijdens de vergunningplichtige activiteiten is gewaarborgd doordat inspecteurs in Haarlem volgens het Landelijk Toezichtprotocol werken. Deze inspecteurs classificeren projecten volgens het protocol, waarmee zij de noodzakelijke frequentie en het niveau van de controles tijdens de bouw bepalen. De rapportage van deze controles slaan zij digitaal op. Aldus draagt het college zorg voor de handhaving van de bestemmingsplanregels.