

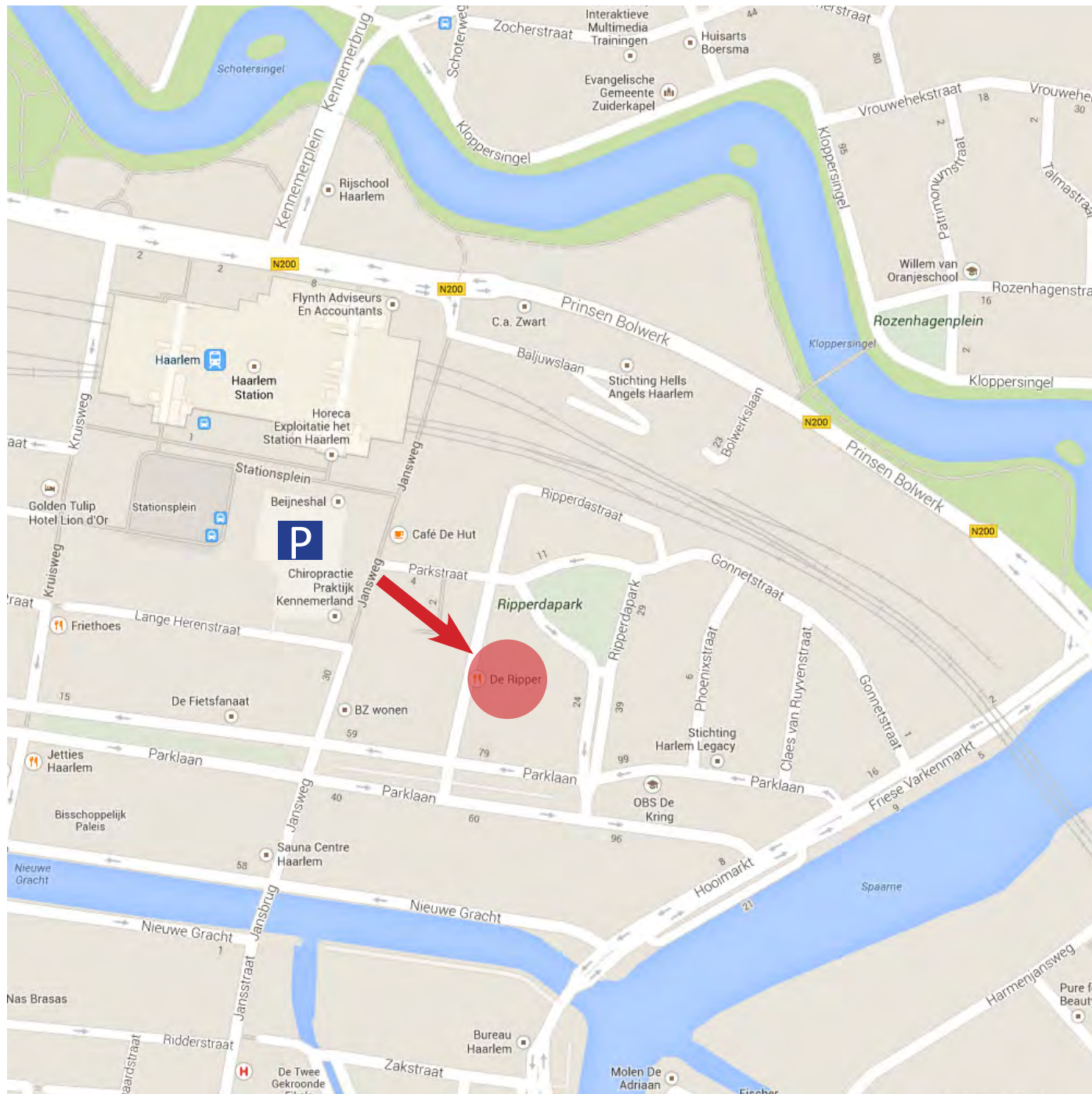


Ruimtelijke Onderbouwing tbv bestemmingswijziging
Ripperdastraat 13a | Haarlem

INHOUD

1.	INLEIDING	7
1.1	Gegevens van de aanvrager	7
1.2	gegevens opsteller GRO	7
1.3	Locatiegegevens met betrekking tot het uit te voeren project	7
1.4	Uitgebreide voorbereidingsprocedure	10
2.	OMSCHRIJVING VAN HET PLAN	11
2.1	Beschrijving van het project en verantwoording van de gemaakte keuzes	11
2.2	De wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties zijn betrokken	11
3.	RELATIE MET GELDEND BELEID	13
3.1	Een goede ruimtelijke ordening	13
3.2	Rijksbeleid	13
3.3	Provinciaal beleid	14
3.4	Beleid Gemeente Haarlem	15
3.4.1	<i>Structuurplan 2020</i>	15
3.4.2	<i>Strukturplan Binnenstad Haarlem (1990)</i>	15
3.4.3	<i>Hotelbeleidsnota 2012-2020</i>	17
3.4.5	<i>Bestemmingsplan Nieuwstad</i>	19
4.	RUIMTELIJKE ONDERBOUWING PROJECT	21
4.1	Planologische onderbouwing	21
4.2	Stedenbouwkundige onderbouwing	22
4.3	Landschappelijke onderbouwing	22
4.4	Cultuurhistorische onderbouwing	23
4.4.1	<i>Gegevens</i>	23
4.4.2	<i>Ligging en stedenbouwkundige context</i>	23
4.4.2	<i>Historie</i>	23
4.4.3	<i>Plattegrond en opbouw</i>	23
4.4.4	<i>Voorgevel</i>	29
4.4.5	<i>Zijgevels</i>	29
4.4.6	<i>Motivering voor plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst</i>	29
4.4.7	<i>Wijzigingen aan monument t.b.v. bestemmingswijziging</i>	33

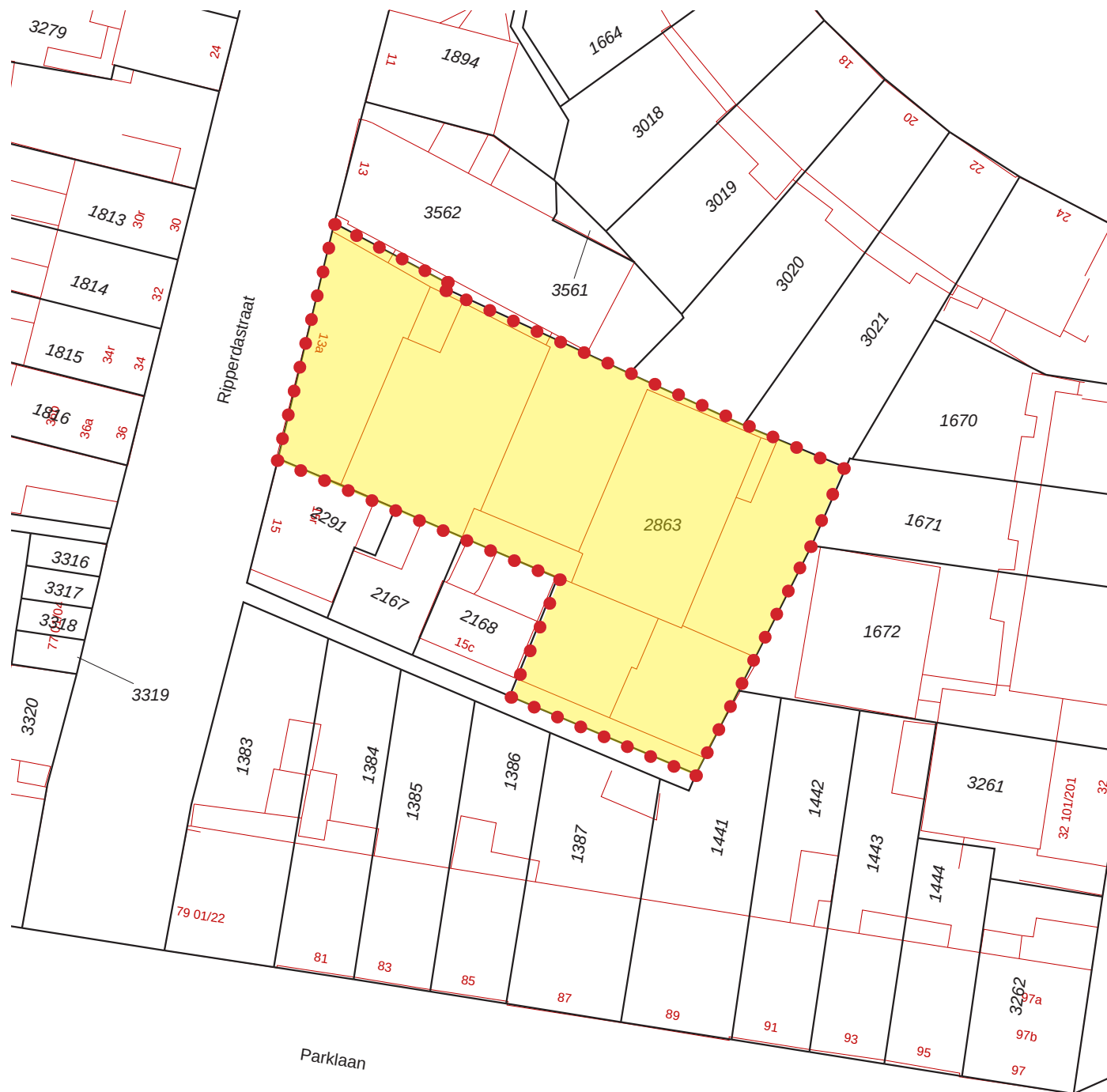
4.5	Archeologische onderbouwing	33
4.6	Verkeerskundige onderbouwing	34
4.6.1	<i>Openbaar Vervoer</i>	34
4.6.2	<i>Fietsen</i>	34
4.6.3	<i>Parkeren</i>	34
4.6.4	<i>Verkeersgeneratie</i>	35
4.6.5	<i>Logistiek</i>	36
4.7	Sociaal-maatschappelijke en economische onderbouwing	36
4.8	Onderbouwing duurzaamheidsmaatregelen	37
5.	MILIEUASPECTEN	39
5.1	Milieuvergunning	39
5.2	Geluid	39
5.3	Externe veiligheid	40
5.4	Bedrijven en milieuzonering	41
5.5	Bodem	41
5.6	Water	42
5.7	Flora/faunaonderzoek / habitatonderzoek	43
5.8	Sloopvergunning	43
6.	BELEMMERINGEN PROJECT	45
6.1	Ligging kabels en leidingen, zonering	45
6.2	Privaatrechtelijke aspecten	45
6.3	Monument	46
6.4	Bomen kappen of sparen	46
7.	UITVOERBAARHEID	47
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
7.2	Economische uitvoerbaarheid van het project	47
7.3	Eventuele planschade	47
8.	ALGEMENE CONCLUSIE	49



◀ locatie

situering ►





◀ kadastraal perceel

1. INLEIDING

Deze ruimtelijke onderbouwing (GRO) heeft betrekking op het pand Ripperdastraat 13a. Tot oktober 2013 is het pand in gebruik geweest met een combinatie van functies. Op de begane grond opleidingsrestaurant restaurant De Ripper, met enkele nevenruimtes en kantoren voor de overkoepelende stichting Perspectief. De rest van het pand werd gebruikt door Stichting Jeugdzorg. Door herhuisvesting van Stichting Jeugdzorg is het pand grotendeels leeggekomen. Op basis van dit gegeven is er een plan ontwikkeld voor een hotel, aansluitend op de bestaande leerwerkformule van restaurant de Ripper. Omdat de gewenste bestemming hotel niet passend is in het Bestemmingsplan Nieuwstad, vastgesteld 01-11-2012, is een Omgevingsvergunning aangevraagd. Deze ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de vergunningaanvraag.

1.1 Gegevens van de aanvrager

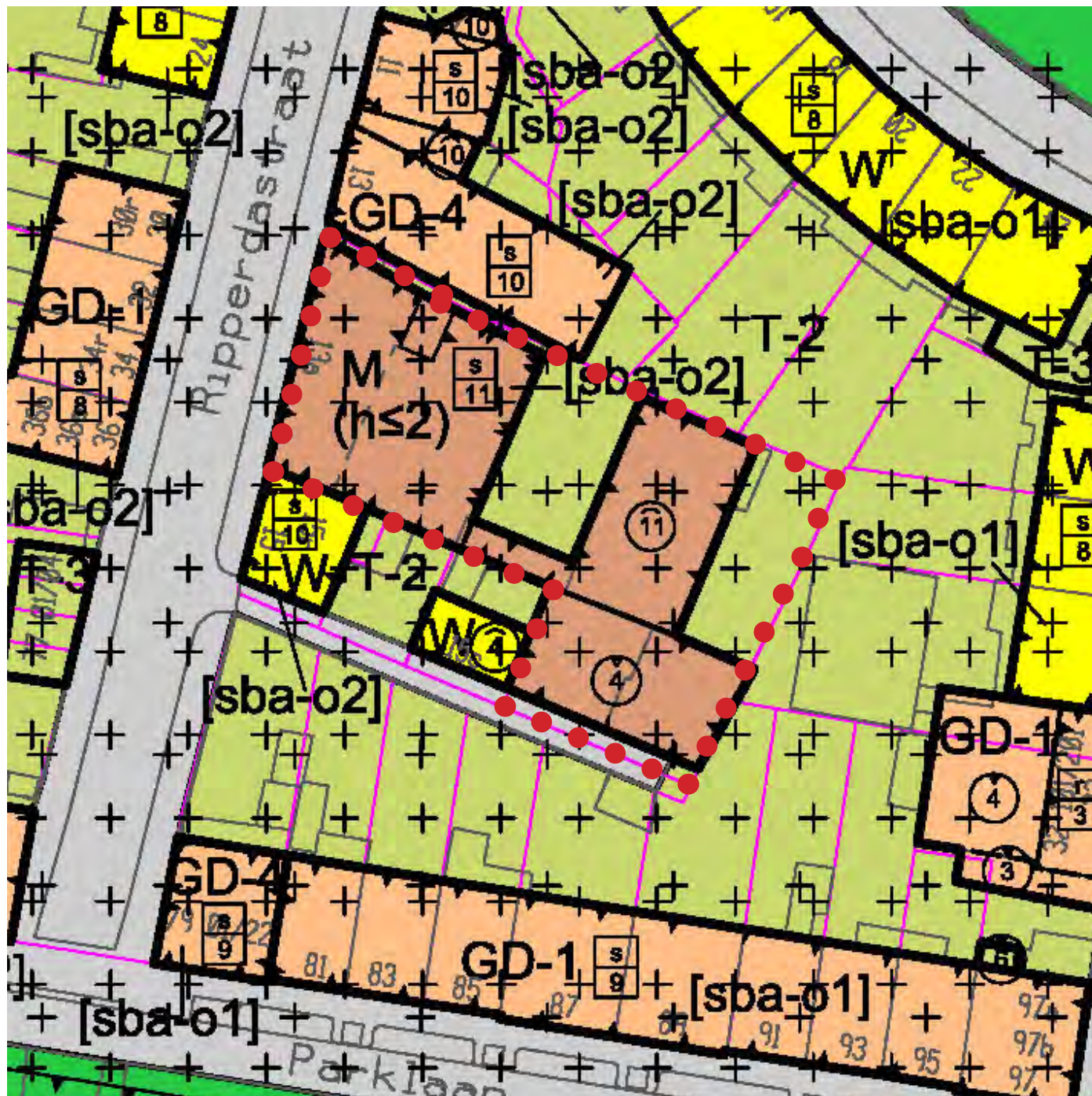
naam:	dhr. A.R. Beumer
adres:	Vijverlaan 1
postcode en woonplaats:	2012 RC Haarlem
telefoonnummer:	06-54626779
e-mail adres:	lexbeumer@gmail.com

1.2 Gegevens opsteller GRO

naam:	dhr. J.P. van Eeden
organisatie:	Hans van Eeden architect
adres:	Postbus 5256
postcode en woonplaats:	2000 GG Haarlem
telefoonnummer:	06-15071484
email adres:	architect@hansvaneeden.nl

1.3 Locatiegegevens met betrekking tot het uit te voeren project

adres:	Ripperdastraat 13a
kadastrale aanduiding:	HAARLEM, sectie B, perceel 2863
situering:	Het perceel maakt onderdeel uit van een bouwblok dat wordt begrensd door de Parklaan, Ripperdastraat en Ripperdapark



◀ bestemmingsplankaart

Bestemmingen			Functieaanduidingen			
Art. 03		Bedrijf		bedrijfswoning		steiger
Art. 04		Centrum - 2		belwinkel		verenigingsleven
Art. 05		Centrum - 3		brug		verkoop punt motorbrandstoffen zonder lpg
Art. 06		Cultuur en ontspanning		casino		wonen
Art. 07		Gemengd - 1		dansschool		woonschepenligplaats
Art. 08		Gemengd - 2		detailhandel		zorgwoning
Art. 09		Gemengd - 4		garage	Bouwvlak	
Art. 10		Gemengd - 5		groothandel		bouwvlak
Art. 11		Gemengd - 6		horeca tot en met horecacategorie 2	Bouwaanduidingen	
Art. 12		Groen		horeca tot en met horecacategorie 3		onderdoorgang
Art. 13		Maatschappelijk		horeca van categorie 4		specifieke bouwaanduiding - orde 1
Art. 14		Tuin - 1		kamerverhuur		specifieke bouwaanduiding - orde 2
Art. 15		Tuin - 2		kantoor	Maatvoeringaanduidingen	
Art. 16		Tuin - 3		museum		maatvoeringsvlak
Art. 17		Verkeer		nutsvoorziening		maximale goothoogte (m)
Art. 18		Verkeer - Railverkeer		openbaar vervoerstation		minimale-maximale goothoogte (m)
Art. 19		Water		parkeergarage		maximale bouwhoogte (m)
Art. 20		Wonen		parkeerterrein		maximum bebouwingspercentage (%)
Dubbelbestemmingen				praktijkruimte		maximale goot- en bouwhoogte (m)
Art. 21		Waarde - Archeologie 1b		sauna		minimale-maximale goot- en bouwhoogte (m)
Art. 21		Waarde - Archeologie 2		specifieke vorm van bedrijf - rioolgemaal		bouwhoogte (m)
Art. 21		Waarde - Archeologie 3		specifieke vorm van bedrijf - werkplaats		goothoogte (m)
Art. 21		Waarde - Archeologie 4		specifieke vorm van detailhandel - veilinghuis		
Art. 21		Waarde - Archeologie 5		specifieke vorm van groen - monumentaal groen		
Art. 21		Waarde - Archeologie 6		specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf		
Art. 22		Waarde - Beschermd stadsgezicht		specifieke vorm van sport - sportschool		
				specifieke vorm van verkeer - fietsenkelder		
				specifieke vorm van verkeer - fietsenstalling		
				specifieke vorm van verkeer - in- en uitrit parkeergarage		
				specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage		
				sport		
				sporthal		

legenda bestemmingsplankaart ►

1.4 Uitgebreide voorbereidingsprocedure

De wijziging van de bestemming is niet in overeenstemming met de gebruiksbepalingen van het Bestemmingsplan Nieuwstad. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor maatschappelijke doeleinden (M), met functieaanduiding horeca tot en met horecacategorie 2. Het huidige restaurant is passend binnen deze horecacategorie. Voor de gewenste functie hotel is een horecacategorie 4 van toepassing. Het realiseren van een hotel is in dit geval een strijdig planologisch gebruik waardoor de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo van toepassing is, als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo.

Aangezien de plannen gerealiseerd worden binnen het bestaande gebouw, welke past binnen de bebouwingsvoorschriften van het bestemmingsplan, is er geen sprake van stijdigheid t.a.v. bebouwingsvoorschriften.

2. OMSCHRIJVING VAN HET PLAN

2.1 Beschrijving van het project en verantwoording van de gemaakte keuzes

Het pand Ripperdastraat 13a is in 1892 als School van de Vereenigde Doopsgezinde Gemeente gebouwd. De laatste jaren is een deel van het pand in gebruik geweest door opleidingsrestaurant restaurant De Ripper, met enkele nevenruimtes en kantoren voor de overkoepelende stichting Perspectief. De rest van het pand werd gebruikt door Stichting Jeugdzorg. Door herhuisvesting van Stichting Jeugdzorg is er een plan ontwikkeld voor een hotel, aansluitend op de bestaande leerwerkformule van restaurant De Ripper. Hiervoor zal een nieuw op te richten exploitatie BV vanuit E.S.T.I.D.A. (voor het gemak verder te noemen als E.S.T.I.D.A.) de exploitatie gaan verzorgen, maar met het aansluiten op de leerwerkformule van De Ripper zal het maatschappelijke karakter binnen de hotelactiviteit behouden blijven.

Het pand kent een lager (1 bouwlaag plus kap) bouwdeel aan de straatzijde. In dit bouwdeel is en blijft restaurant De Ripper gevestigd. In de kap van dit bouwdeel aan de straatzijde bevinden zich kantoorruimtes. Hierin zullen 3 hotelkamers gerealiseerd worden. Direct aansluitend op dit voorste bouwdeel bevindt zich een hogere voormalige lokalenvleugel (2 hoge bouwlagen plus een kap). De begane grond van deze vleugel is een huidige bijzaal van het restaurant. Deze zal ruimtelijk gezien bij het restaurant worden getrokken, al blijft de bestemming en oppervlak van de gehele restaurantfunctie ongewijzigd. Op de verdieping en in de kap zullen in totaal 7 hotelkamers komen. De lokalenvleugel ligt aan een binnenplaats waaraan zich tevens eenzelfde tweede lokalenvleugel bevindt. In deze tweede vleugel worden 10 hotelkamers gerealiseerd. Alle kamers in de beiden vleugels liggen (zoals de voormalige klaslokalen) gelegen aan de binnenplaats. De vleugels worden op beide verdiepingen onderling verbonden door een gang aan de zuidzijde welke tevens hiermee de binnenplaats begrenst. De noordzijde van de binnenplaats wordt begrenst door een erfafscheiding. Het gebouw kent nog een éénlaags bouwdeel welke grenst aan het steegje haaks op de Ripperdastraat. Hierin zal 1 hotelkamer komen en verder enkele facilitaire ruimtes. In totaal komen er hiermee 21 hotelkamers.

De structuur van het gebouw met klaslokalen en gangen wordt binnen het hotelconcept gehandhaafd. Globaal worden er per klaslokaal twee hotelkamers gerealiseerd. Hiermee krijgt de meeste kamers een eigen raam aan de binnenplaats. Door verwijdering van de later aangebrachte verlaagde plafonds krijgen de hotelkamers weer de oorspronkelijke klaslokaalhoogte terug. De gangen blijven identiek aan de originele gangstructuur van de school. Met het realiseren van hotelkamers in de voormalige klaslokalen (en later kantoorruimtes) wordt het uiterlijk van het gebouw niet gewijzigd. Er worden ook geen bouwdelen gesloopt, nieuw gebouwd of aangebouwd. Alle wijzigingen aan het pand zijn volledig inpandig.

2.2 De wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties zijn betrokken

Door de initiatiefnemers is in een vroeg stadium met de gemeente Haarlem contact opgenomen. Door de gemeente is gesteld dat de initiatiefnemer de uitgebreide afwijgingsprocedure voor de Omgevingsvergunning moet volgen.

25 november 2013 is er in de achterzaal van restaurant De Ripper een bijeenkomst georganiseerd met de buurtbewoners. Hierbij waren zo'n 25 bewoners aanwezig.

Tijdens deze avond heeft Perspectief (als huidig exploitant van restaurant De Ripper) een toelichting gegeven op het de maatschappelijke rol welke Perspectief vervult. E.S.T.I.D.A. heeft hierna, als initiatiefnemer en beoogd hotelexploitant, een uitleg gegeven over hoe het voorliggende plan tot stand is gekomen en hoe de plannen er uitzien.

Na een rondleiding door het pand heeft Perspectief een toelichting gegeven waarom De Ripper hun leerwerkbedrijf graag wil uitbreiden met hotelfunctie en welke rol zij daarin gaan spelen. E.S.T.I.D.A. heeft daarna aangegeven hoe de (bestemmingsplan) procedures doorlopen zullen worden.

In de afsluitende vragenronde zijn een aantal zaken aan de orde gekomen:

- Zorg over parkeren

Er is gewezen op het karakter van het (binnenstedelijk) hotel, de parkeernormen, het huidige parkeerbeleid van de gemeente en de nabije aanwezigheid van een parkeergarage en openbaar vervoer.

- Gebruik uitgang aan steeg

Er is gewezen op het huidige gebruik van de uitgang (facilitair) en de verwachting uitgesproken dat het gebruik hiervan niet significant zal toenemen.

- Gebruik tuin achterzijde

Er is op gewezen dat de tuin aan de achterzijde niet actief gebruikt zal worden door hotelbezoekers, maar een functie als "rusthof" of moestuin zal krijgen.

- Toename drukte in de buurt

Er is gewezen op het feit dat het restaurant qua oppervlak niet wordt vergroot. Wel zullen de openingtijden enigszins verruimd worden gezien de functie die het heeft in relatie tot het hotel. Ondanks dat het hotel 24/7 geopend zal zijn verwacht men hieruit ook geen toename van overlast in de straat vanwege de hotelfunctie. Het hotel zal zich met een relatief beperkt aantal kamers positioneren in het hogere segment. Bezoekers van het hotel komen hier voornamelijk voor de nachtrust.

Verder is uitleg gegeven over de beoogde kamerprijzen en het karakter van een "boutique-hotel". Hieruit is een initiele angst voor een "backpackers-hotel" weggenomen.

In het algemeen kan worden gesteld dat de buurtbewoners gerust gesteld zijn over de functie, positief staan t.o.v. het nieuwe gebruik van het pand (m.n. het maatschappelijke karakter binnen de hotelexploitatie) maar dat er uiteraard zaken zijn welke waarbij de buurt graag betrokken wil blijven in de uitwerking. Hiervoor heeft E.S.T.I.D.A. een klankbordgroep geformeerd. Met de klankbord groep is een separate afspraak geweest, er is afgesproken dat een aantal zaken die voor de buurt van belang is schriftelijk wordt vastgelegd tussen pandeigenaar en de direct aangrenzende burens. De burens nemen hiertoe het voortouw. Tevens zal de buurt gedurende de uitvoering worden uitgenodigd om de voortgang en planning te delen met belangstellenden, en zo de betrokkenheid te behouden en 2 richtingsverkeer communicatie te initiëren.

3. RELATIE MET GELDEND BELEID

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

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

3.1 Een goede ruimtelijke ordening

In de wet staat dat gemeenten ten behoeve van “een goede ruimtelijke ordening” bestemmingsplannen vaststellen. Wat een goede ruimtelijke ordening is, staat niet letterlijk omschreven in de wet noch in het Besluit ruimtelijke ordening. Wel hebben zowel de inhoudelijke als de procedurele vergunningeneisen allemaal te maken met een goede ruimtelijke ordening.

Ruimtelijke ordening is de verdeling van de ruimte voor verschillende functies. Daarbij worden keuzes gemaakt omdat ruimte schaars is. Met dat doel worden alle ruimtelijk relevante aspecten op een rij gezet (geordend) en belangen afgewogen. Want belangen kunnen tegenstrijdig zijn. Deze belangenafweging is de ruimtelijke ordening. Bij een goede belangenafweging moet altijd duidelijk zijn, waar welke functie is en waarom die functie nodig is (nut en noodzaak) en nu juist op die plek is gelegen. Met andere woorden: er moet altijd een antwoord zijn op de vragen “Wat, waar en waarom daar”.

3.2 Rijksbeleid

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Een belangrijk basisprincipe is het leggen van verantwoordelijkheden en bevoegdheden op het juiste niveau. Rijk, provincie en gemeente zijn verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er is pas sprake van bemoeienis van rijk of provincie met het gemeentelijk ruimtelijk beleid indien dat noodzakelijk is vanwege onderscheiden “nationale”, respectievelijk “provinciale” belangen.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;

- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

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

Voor onderhavig bestemmingsplan is vooral relevant de bevordering van krachtige steden. 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.

Conclusie:

Het vorenstaande in overweging nemende wordt het niet noodzakelijk geacht hier een verdere uiteenzetting van de het rijksbeleid op te nemen. Het plan is kleinschalig en is niet strijdig met de ruimtelijke beleidsuitgangspunten van de Rijksoverheid.

3.3 Provinciaal beleid

In de provinciale structuurvisie zijn de uitgangspunten van de Nota Ruimte verder uitgewerkt. De provincie zet in op “kwaliteit door veelzijdigheid”. Het Noord-Hollandse landschap is namelijk gevarieerd, open, heeft hoge cultuurhistorische waarden en is over het algemeen goed bereikbaar vanuit de stad. Noord-Holland moet daarom aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. De identiteit van de landschappen in Noord-Holland zijn daarom in 2040 versterkt met behoud door ontwikkeling en door transformatie. De afwisseling tussen stad en open landschap is duidelijk herkenbaar.

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

Bestaande werklocaties dienen waar mogelijk verder te intensiveren en herstructureren om nieuwe ontwikkelingen te accommoderen. Door te kiezen voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen blijft het landelijk gebied open en dichtbij. De hoogstedelijke milieus kenmerken zich door functiemenging, hoogwaardige culturele voorzieningen en een goede bereikbaarheid. Een belangrijke drager voor de toeristische aantrekkelijkheid, leefbaarheid en economie van Noord-Hollandse steden is detailhandel. De hoofdwinkelstructuur dient daarom beschermd en versterkt te worden.

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

In het kader van het hoofdbelang duurzaam ruimtegebruik worden gemeenten gestimuleerd het bestaand stedelijke gebied beter te benutten door de aanwijzing van het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Het BBG vervangt hiermee de rode contouren uit het oude Streekplan. Door te verdichten, stationslocaties en knooppunten optimaal te benutten, ondergronds te bouwen, en door woningbouwprogramma zoveel mogelijk te realiseren binnen het BBG, wordt intensivering en bundeling van stedelijkheid bevorderd. Hierdoor is ook een winst te behalen in het fiets- en OV-gebruik.

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

Conclusie:

Het vorenstaande in overweging nemende, en de kleinschaligheid van het plan, wordt het niet noodzakelijk geacht hier een verdere uiteenzetting van de provinciale Structuurvisie op te nemen.

3.4 Beleid Gemeente Haarlem

3.4.1 Structuurplan 2020

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

Uitgangspunt voor de ruimtelijke ontwikkeling van Haarlem is dat bewust met schaarse ruimte wordt omgegaan en dat er contrasten in de stad zijn. Naast plekken waar dynamiek wordt voorgestaan (in herstructureringsgebieden, op knooppunten van openbaar vervoer en in veranderzones) zijn er ook rustige woonwijken waar plaats is voor ondersteunende wijkvoorzieningen.

Primair staat het stimuleren van functiemenging in Nieuwstad voorop. Specifiek gaat het om het stimuleren van het (recreatief) gebruik van de bestaande, al dan niet toeristische, voorzieningen in de omgeving. Deze hangen samen met de verbetering van de toegankelijkheid en de bereikbaarheid van het gebied, stimuleren van intensiever grondgebruik en het aanbieden van betere en meer overnachtingsmogelijkheden. Bestaande rustige woongebieden in de omgeving dienen als rustig woongebied beschermd te worden.

Conclusie:

De hotelfunctie op de locatie is niet in strijd met het Structuurplan 2020

3.4.2 Struktuurplan Binnenstad Haarlem (1990)

Dit Struktuurplan dateert van 1990 en is geldig gebleven bij het in werking treden van het Structuurplan Haarlem 2020. Het primaire beleidsdoel van het Struktuurplan Binnenstad Haarlem is versterking van de centrumfunctie van de historische binnenstad. Het handhaven en versterken van de bestaande structuur staat daarbij voorop. Deze

Structuurplan Haarlem 2020

vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlem op 20 april 2005

Netwerken

Waternetwerk

water

Verkeersnetwerk

wegverkeer

parkeergarages

Hoogwaardig Openbaar Vervoer

Trein

Zuidtangent (vrije baan)

Stamlijnen bus

halteplaatsen HOV

Acties/activiteiten

..... nieuwe / te verbeteren waterverbindingen

← herstel zicht op Spaarne

==== nieuwe wegverbindingen

Ⓟ nieuwe parkeergarages

○ nieuwe halteplaatsen HOV

← → nieuwe fietsverbindingen

Gebiedstypen

Gemeente dynamische gebieden

multifunctioneel knooppunt HOV

centrumstedelijk gebied

woonwerk-assen

Zone versterken met sociaal-
maatschappelijke functies

functiemenging in woonwijken

functiemenging op lange termijn
(exclusief wonen)

sportparken (geschikt voor functiemenging)

Wonen

woongebied

Acties/activiteiten

Ⓣ transferium Ⓜ hospitaal Ⓢ stadion

○ ○ terrassen zone binnenspaarne

Ⓢ wijgerichte verbeteringen

1 vernieuwen woongebied

2 herstructureren

3 versterken buurten

4 meer speelvoorzieningen

5 meer voorzieningen voor jongeren

6 meer voorzieningen voor jongeren

○ ○ ○ exdanelel wonen

Werken

bedrijfsventerijn

Groen

parken, bosgebieden,
interneel recreatiegebied en
stedelijke groenfunctie (overig)

landelijk gebied

Ⓢ wijgerichte verbeteringen

1 vernieuwen woongebied

2 herstructureren

3 versterken buurten

4 meer speelvoorzieningen

5 meer voorzieningen voor jongeren

6 meer voorzieningen voor jongeren

○ ○ ○ exdanelel wonen

transformatie tot kantorenpark

behoud verpleegzaamheid (industriele)
voor productie, bouw, reparatie e.d.

Interneren als bedrijfsventerijn

versterken relatie binnenstad - de hout

beschermen als weidevogelgebied

beschermen en/of ontwikkelen
als belangrijke natuurfunctie

Reserveringen

grootchalige detailhandel

onderwijs (korte termijn)

volkstuinen bestaand en/of nieuw

te verplaatsen volkstuinen

jachthaven

passantenheven / aanlegsteiger

oevertoegankelijkheid +
watergerichte functies

oevertoegankelijkheid

Zoekgebieden

nieuwe sport- en of
ontwikkelingsgebieden (lange termijn)

evenemententerrein

waterberging

windmolens

stadscamping

wonen op water

Overig

stedelijk gebied buiten Haarlem

gemeente grens (toevens plangrens)

Themakaarten

Schaal 1:50.000

Dynamiek

Hoofdzonering

verandergebieden

knooppunten

masterplan Spoorzone

herstructurering en vernieuwing

overig

duinen / binnenduintrand

stedelijk gebied

veenweide en stadsrandzone

water

spoor

gemeentegrens

wordt bepaald door drie elementen: het aanbod van voorzieningen, het verblijfsklimaat en de bereikbaarheid. Karakteristiek in Nieuwstad is de aanwezigheid van publieksfuncties, waarbij er niet een specifieke functie domineert. Nieuwstad valt voor een deel onder “randcentrumgebied” en de rest van het plangebied valt onder “overig binnenstad”.

Acceptabele functies aan randcentrumstraten, zoals de Kruisweg, zijn : winkels, dag- en nachthoreca, kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid en kantoren, wonen en overige regionale verzorgende functies (gezondheidszorg, welzijn en onderwijs). In de regel zijn de centrale- en publieksfuncties op de begane grondlaag gevestigd, terwijl de woonfunctie op de bovenverdiepingen zal domineren.

De stationslocatie wordt omschreven als knooppunt binnen het “randcentrumgebied”, waarbij de entreefunctie voor Haarlem wordt benadrukt. Het is bij uitstek een geschikte locatie voor nieuwe, meer grootschalige kantoorvestigingen. In “overig binnenstad” wordt de handhaving van bestaande concentraties van kantoren en kleine bedrijven voorgestaan, mits hiervan geen overmatige hinder uitgaat (o.a. Jansstraat en Kenaupark). De behuizing van zakelijke dienstverlening gebeurt vaak in voormalige woonpanden. Een menging in combinatie met de woonfunctie wordt passend geacht om een zekere multifunctionaliteit te garanderen. De locatie langs een wel of niet drukke verkeersroute bepaalt de mate van menging van de functies.

Bepaalde voorzieningen zoals scholen en buurthuizen dienen bij voorkeur in de “overige binnenstad” gevestigd te zijn. Gebieden waar de woonfunctie het primaat heeft, dienen als dusdanig beschermd te worden.

Conclusie:

De hotelfunctie op de locatie is niet in strijd met het Structuurplan Binnenstad Haarlem

3.4.3 Hotelbeleidsnota 2012-2020

In de door de raad vastgestelde programmabegroting 2010-2014 is de doelstelling opgenomen om de bestaande hotelcapaciteit in Haarlem uit te breiden. Om deze ambitie te onderbouwen en op kwalitatief verantwoorde wijze te kunnen realiseren is een beleidskader voor hotelontwikkeling opgesteld.

De inwoners van Haarlem willen graag weten hoe de gemeente de belangen van wijken afweegt tegenover nieuwe hotelinitiatieven op bepaalde locaties. De gemeente is weliswaar faciliterend richting marktinitiatieven, maar verliest hierbij niet de inpasbaarheid in de wijken uit het oog. De ruimtelijke inpasbaarheid zal bij nieuwe initiatieven leidraad zijn. Dit zal allereerst via het vigerende bestemmingplan bekeken worden, past dit niet dan zal onderzocht worden of er een wijziging van het bestemmingplan mogelijk is. Het plan wordt dan getoetst op ruimtelijke consequenties, de parkeerafwikkeling, een exploitatietoets, milieutoets, kortom de gehele inpasbaarheid van een dergelijke hotelfunctie in de buurt.

In de startnotitie Hotelbeleid Haarlem (2010) is ten behoeve van het participatietraject een kansenkaart Hotellocaties toegevoegd. Dit was slechts een vlekkenplan. De markt heeft zelf het beste inzicht in de meest geschikte hotellocaties. Doorgaans is het zo dat de meeste verzoeken voor hotellocaties in of heel dicht tegen het centrum aan zijn. Bij de toetsing van hotelinitiatieven volgt de gemeente in algemeen zin de volgende leidraad:

Locaties Binnenstad:

- Wordt begrensd door: Leidsevaart, Bolwerken, Spaarne en de Singels
- Niet in straten waar alleen gewoond wordt, uitzondering Bed en Breakfast en kleinschalige hotels (pensions)

Kansenkaart Hotellocaties Haarlem

Goede Ruimte Onderbouw

Zoekzones

- Stedentrip, cultuur, evenementen, centrum hotels
- Zakelijk, congressen, passanten hotels
- Sport, leisure hotels
- Markante locaties voor (thema)hotels

Bestaand

- HOTELS**
1. Hotel Capellen
 2. Hotel Amadeus
 3. Amsterdam City Centre Hotel
 4. Amstel Grand Hotel Forum Huis
 5. Hotel City Centre
 6. Capellen Square Hotel
 7. Van der Valk Hotel Haarlem Zuid
 8. Golden Tulip Hotel Lion d'Or
 9. Stayokay Haarlem
- SPEDITIONHOTELS**
1. Huisman Hotel Suites
 2. Stempels
- BEWONING**
1. All Schiedamsche Wijk
- BEWONING**
1. Al Houten
 2. B&B de Nieuw Rijn
 3. B&B
 4. Willems Ck
 5. B&B & B&B de Nieuw Rijn
 6. Hotel Mids
 7. E. Houten
 8. Gerecht van de Oever
 9. Spiering &
 10. Nieuw Suis
 11. De Pijp
 12. B. de B&B de Nieuw Rijn
 13. Tussen de Leden
 14. Houten
 15. Casa Sante
 16. B&B de Nieuw Rijn
 17. B&B de Nieuw Rijn
 18. B&B
 19. Montague en Mouten
 20. B&B de Nieuw Rijn
 21. Groot van de Nieuw Rijn
 22. P&B de Nieuw Rijn
 23. B&B de Nieuw Rijn
 24. B&B de Nieuw Rijn
 25. B&B de Nieuw Rijn

CONCEPT

◀ Kansenkaart Hotellocaties



maar dan geen concentraties, waardoor aan kleinschaligheid wordt ingeboet. Mag geen overlast voor buurt veroorzaken.

- Niet in hoofdwinkelstraten, maar slapen boven winkels is optie
- Bereikbaarheid met openbaar vervoer óf goede parkeergelegenheid in de buurt
- Passend bij andere functies in dezelfde straat of omgeving (horeca, uitgaan, dienstverlening)

Conclusie:

De hotelfunctie op de locatie is niet in strijd met de Hotelbeleidsnota 2012-2020 en sluit hier zelfs direct op aan.

3.4.4 Bestemmingsplan Nieuwstad

Het pand Ripperdastraat 13a ligt binnen het plangebied van het bestemmingsplan Nieuwstad en heeft de bestemming maatschappelijk "M met de aanduiding h2 "(zie artikel 13 uit de voorschriften). Een hotel past niet binnen deze bestemming, de gemeente is echter voornemens om deze bestemming met een (omgevingsvergunnings)procedure te wijzigen in maatschappelijk M met de aanduidingen h2 en h4. Een verandering van de huidige bestemming vereist toestemming tot een afwijking van het bestemmingsplan. Deze mogelijkheid is geboden in artikel 2.12, eerste lid, onder A, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voorwaarde voor deze afwijking van het bestemmingsplan is dat het project is voorzien van een 'goede ruimtelijke onderbouwing'.

Sinds 5 december 1990 is de binnenstad van Haarlem en de Haarlemmerhout aangewezen als 'beschermd stadsgezicht' in de zin van de Monumentenwet 1988. Dat betekent dat het bijzondere ruimtelijke en functionele karakter van het gebied in het bestemmingsplan wordt beschermd.

Conclusie:

De hotelfunctie op de locatie is in strijd het vigerende bestemmingsplan. Het betreft hier slechts de functieaanduiding. Voor de wijzing hiervan dient deze Ruimtelijke Onderbouwing. Voor het overige (ruimtelijke contouren e.d.) is het plan niet in strijd met het bestemmingsplan.

4. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING PROJECT

4.1 Planologische onderbouwing

Het pand Ripperdastraat 13a is op kerkelijk initiatief gebouwd en had direct een maatschappelijke functie in de vorm van een school. Later is de functie gewijzigd in een restaurant en kantoorfuncties voor maatschappelijke instellingen. In het bestemmingsplan Nieuwstad heeft het pand nog steeds de bestemming “Maatschappelijke doeleinden (M)”. Hieraan is echter een horecafunctie 2 toegevoegd waardoor de huidige restaurantfunctie reeds mogelijk is. De vervanging van de kantoren door hotelkamers gebeurt mede middels uitbreiding van de activiteiten van het Leerwerkbedrijf. Hierdoor blijft het maatschappelijke karakter en dus de bestemming “Maatschappelijke doeleinden” gehandhaafd.

Nieuwstad, onderdeel van de historische binnenstad, kent ruimtelijk-functioneel gezien een zeer gemengd milieu met deelgebieden die verschillende identiteiten bezitten. Het plangebied bezit door de locatie, historie en de functies een sterk toeristische aantrekkingskracht. In het plangebied is weinig sprake van monofunctionaliteit met uitzondering van het Ripperdapark waar een verstillend binnenstedelijk woonmilieu heerst. De planvorming heeft op deze kwaliteit geen of geen veranderde invloed.

Aan de Ripperdastraat zelf zijn in het bestemmingsplan Nieuwstad reeds tal van bestemmingen vertegenwoordigd:

- GD-1: De bestemming ‘Gemengd’ heeft tot doel de beperkte ruimte in het plangebied optimaal te gebruiken waar mogelijk. Uitgangspunt is functie menging te stimuleren ter bevordering van de leefbaarheid van de buurt. De milieuhinder van werk functies moet passen binnen de categorie A en B van de bedrijvenlijst.
- GD-4: Binnen deze bestemming gaat het om panden waar op de begane grond en overige verdiepingen zowel wonen als werk functies (kantoren en praktijkruimte) zijn toegestaan. De bestaande horeca voorzieningen zijn met een aanduiding in het plan mogelijk gemaakt en er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om een hotel (horeca van categorie 4) mogelijk te maken.
- GD-5: Binnen deze bestemming gaat het om panden waar niet gewoond mag worden, functies als kantoor, praktijkruimte en dienstverlening zijn toegestaan.
- W: De bestemming ‘Wonen’ is bedoeld voor gebouwen binnen het plangebied die uitsluitend voor woningen worden gebruikt.
- Tuinen grenzend aan de openbare weg.

Conclusie:

De bestemmingen in de Rippardastraat zijn reeds sterk gevarieerd. Omdat de straat niet wordt gekenmerkt als verstillend binnenstedelijk woonmilieu is bestemmingswijziging niet conflicterend met de uitgangspunten van het bestemmingsplan.

4.2 Stedenbouwkundige onderbouwing

De ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten van het bestemmingsplan Nieuwstad zijn:

- Behoud, bescherming en waar mogelijk versterking van het straat- en bebouwingsbeeld.
- Instandhouding en/of herstel van de monumenten en beeldbepalende gebouwen. Op de waarderingskaart respectievelijk aangegeven als orde 1 (rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten) en als orde 2 (beeldbepalende gebouwen).
- Bij beeldbepalende gebouwen (orde 2) dienen specifieke waarden van het pand (zoals opgenomen in de redengevende omschrijving (bijlage 7)) binnen de gevelwand behouden te blijven. Bij verbouwing wordt uitgegaan van een restauratieve aanpak van de straatgevels en de kap.

Het pand Ripperdastraat 13a betreft een gemeentelijk monument en wordt in het bestemmingsplan aangeduid met orde 2. Aangezien er geen wijzigingen plaatsvinden aan het uitwendige bouwvolume en er slechts inpandig wijzigingen zullen zijn heeft dit geen consequenties voor het huidige aanzicht.

Ten aanzien van het daklandschap zullen er geen wijzigingen plaatsvinden.

Conclusie:

De bestemmingswijziging heeft geen invloed op de ruimtelijke stedenbouwkundige uitgangspunten.

4.3 Landschappelijke onderbouwing

Het meeste groen in het plangebied is cultuurhistorisch waardevol, de Bolwerken en het Kenaupark zijn monumentale stadsparken. Een ring van water en groen (de Bolwerken tezamen met Ripperdapark, Parklaan, Kenaupark) vormen een schil van hoogwaardige openbare ruimte om het plangebied heen. De hoofdbomenstructuur loopt langs de Bolwerken, de Kinderhuissingel, Nieuwe Gracht en het Spaarne. Daarnaast zijn er monumentale (landelijk of plaatselijk), aankomende monumentale en waardevolle bomen verspreid door het plangebied te vinden. Meer hierover is te lezen in de Haarlemse Monumentale Bomenlijst 2009, waarin de toewijzing, definitie en de daarmee samenhangende criteria van de bomen terug te vinden zijn. De bescherming van de bomen is geregeld in de Bomenverordening. Nieuwstad heeft veel monumentale bomen, circa 85 stuks. De monumentale bomen staan verspreid over het Bolwerken park, Kenaupark en Ripperdapark.

De bomen op de binnenterreinen behoren niet tot de hoofdbomenstructuur noch de monumentale bomen. Daarnaast zullen hier ook geen wijzigingen plaatsvinden waardoor bestemmingswijziging geen invloed heeft op landschappelijk gebied.

Conclusie:

De bestemmingswijziging heeft geen invloed op landschappelijk gebied

4.4 Cultuurhistorische onderbouwing

4.4.1 Gegevens

Bouwjaar : 1892

Architect : P. Kleiweg Dyserinck

Bouwstijl : Neorenaissance

Oorspronkelijke functie : school

Huidige functie : horeca/kantoor Stichting Jeugdzorg

Gemeentelijk Monumentennr. : 59-0629

B & W besuit : 17-1-2012

Inventarisatie/beschrijving : drs. C.J.B.P. Frank & drs. J.H.J. van Hest

Datum beschrijving : 13-08-2001

4.4.2 Ligging en stedenbouwkundige context

Het object is gelegen binnen de min of meer aaneengesloten gevelwand aan de oostzijde van de Ripperdastraat. Het pand sluit rechts aan op de belendende bebouwing en wordt links door een smalle steeg gescheiden van het pand aan deze zijde.

4.4.2 Historie

Het voormalige schoolgebouw werd gebouwd in 1892, naar een ontwerp van P. Kleiweg Dyserinck. De Ripperdastraat is gelegen binnen het in de 17de eeuw ontstane stadsgedeelte, waartoe bijvoorbeeld ook de Nieuwe Gracht en de Parklaan behoren. Pas vanaf de 18de eeuw kwam de bebouwing alhier goed op gang. Vooral in de 19de eeuw kan er van een bouwexplosie worden gesproken, met onder meer patriciërs- en middenstandsbebouwing. De Ripperdastraat verbindt de Parklaan met het voornamen Ripperdapark, dat de tegenhanger vormt van het meer westelijk gelegen Kenaupark. Het schoolgebouw op nr. 13a werd door Kleiweg Dyserinck vormgegeven in een voornamen Neorenaissancestijl. Dit blijkt onder meer uit de toepassing van gevelopeningen met bogen met geboorteen en sluitstenen, trapgevels, en hoofdgestellen. De bakstenen voorgevel werd voorzien van contrasterende speklagen in zandsteen. De keuze voor een renaissancestijl is niet ongebruikelijk binnen de laat 19de-eeuwse scholenbouw, en kan worden gezien als een illustratie van onderwijs en ontwikkeling. Het schoolgebouw bestaat aan de straatzijde uit een laag bouwdeel, waarachter zich een schoolplein en een hoger bouwdeel bevinden. De oorspronkelijke functie ging verloren. Tegenwoordig zijn in het voorste bouwdeel een café/restaurant en de kantoren van Stichting Jeugdzorg ondergebracht.

4.4.3 Plattegrond en opbouw

Het voormalige schoolgebouw (voorste bouwdeel) werd éénlaags uitgevoerd, met een lessenaarsdak, en een grotendeels rechthoekige plattegrond. Het dak is gedekt met vernieuwde (niet-beschermenswaardige) Tuile-du-Nordpannen, en bevat enkele moderne (niet-beschermenswaardige) dakramen. De voorgevel is gemetseld in bruine baksteen in kruisverband met knipvoegen, en heeft zandstenen speklagen, smeedijzeren sierankers, en een hoge (later witgeschilderde) hardstenen plint met frijnslag. Aan de bovenzijde wordt de gevel afgesloten door een hoofdgestel met houten kroonlijst (bakgoot). De fries bevat siermetselwerk in baksteen en rode verblendsteen. De



◀ 1646

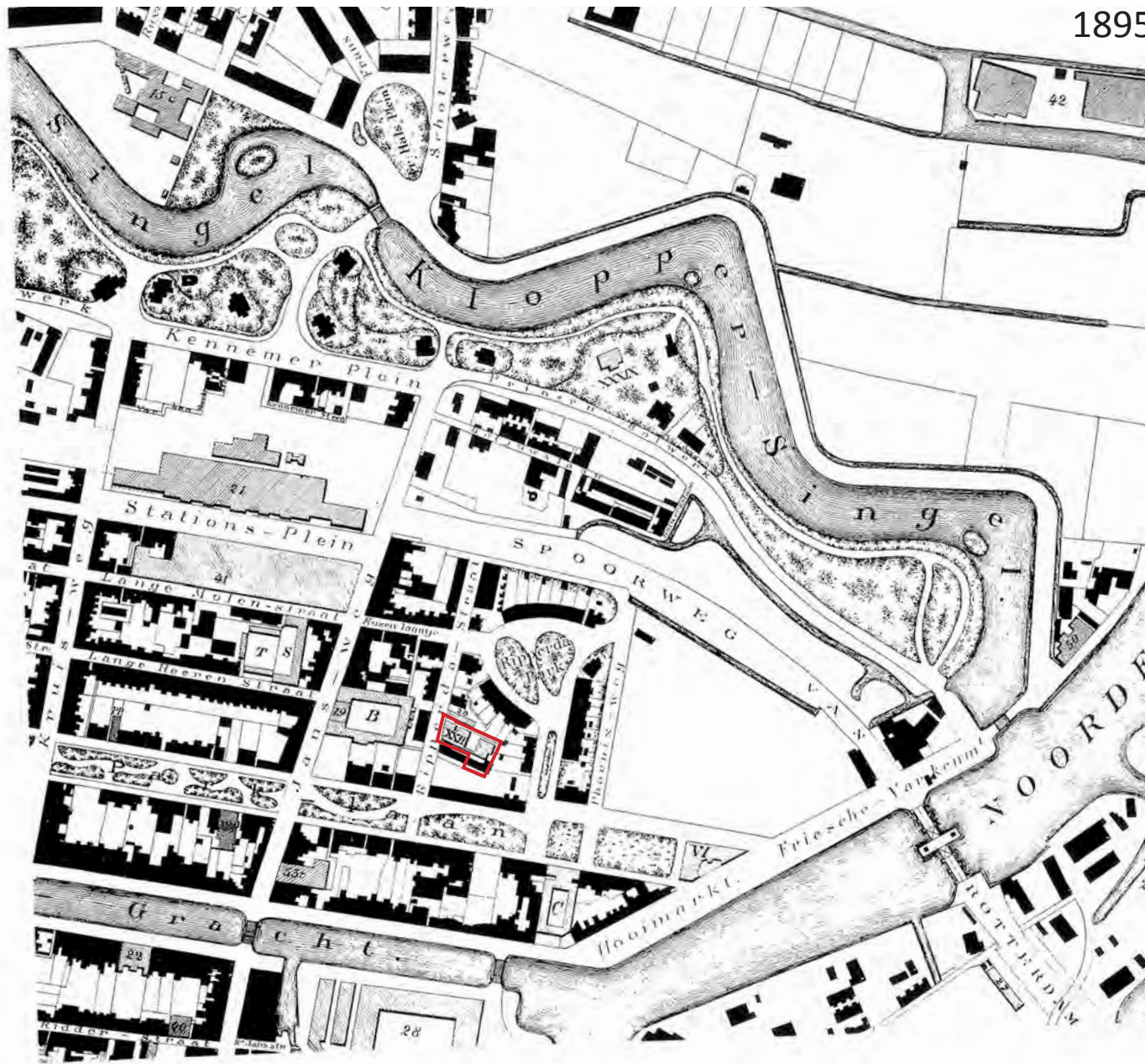
1689 ►





◀ 1822





1895

Goede Ruimte Onderbouwing

◀ 1895

vensters zijn gevuld met houten kozijnen met vellingkanten, en hebben 2-ruits ramen en enkelruits bovenlichten (valramen).

4.4.4 Vorgevel

De a-symmetrisch ingedeelde vorgevel heeft een breedte van zes traveeën, met een regelmatige afwisseling van door trapgevels bekroonde risalieten en pilasters. De pilasters bevinden zich langs de gevelhoeken en binnen de middenas van de gevel. Ze zijn voorzien van roodverblendstenen dagkanten. De risalieten bevinden zich binnen de tweede travee links en rechts binnen de gevel. Ook deze zijn voorzien van roodverblendstenen dagkanten (deels met zandstenen hoekblokken). De trapgevels waarin ze uitmonden hebben schouders en een hals met zandstenen dekplaten/hoekblokken, en roodverblendstenen zijden. In de top bevindt zich een zandstenen obelisk, die wordt ondersteund door een roodverblendstenen muurdam met zandstenen detaillering. Centraal bevatten de topgevels een medaillonvormig sierveld met een zandstenen sierinvulling en een roodverblendstenen omlijsting. Aan weerskanten hiervan bevindt zich een smeedijzeren sieranker. De hoofdingang van het pand bevindt zich binnen het rechter risaliet. Deze ingang wordt boven afgesloten door een roodverblendstenen rondboog met zandstenen geboorte- en sluitstenen. Binnen de boogtrommel bevindt zich een zandstenen invulling met een cartouche waarop de vermelding 1892. De ingang bevat een hardstenen stoep en dito neuten, alsmede een gemoderniseerde (niet-beschermenswaardige) invulling. Het tweede risaliet en de overige geveltraveeën hebben een venster. Binnen het risaliet wordt dit aan de bovenzijde op een identieke manier afgesloten als de hoofdingang. De boogtrommel bevat hier een cartouche met de vermelding: ANNO. De overige vensters worden boven afgesloten door een gedrukte korbboog in rode verblendsteen, met zandstenen geboorte- en sluitstenen. De boogtrommels zijn gevuld met siermetselwerk (deels in rode verblendsteen). Alle vensters hebben roodverblendstenen dagkanten, en zijn gevuld met telkens twee ramen en twee bovenlichten, alsmede een houten verdeelstijl met detaillering (de diverse voorzetramen zijn modern en niet-beschermenswaardig).

4.4.5 Zijgevels

De linker zijgevel is gemetseld in bruine baksteen in kruisverband, heeft smeedijzeren staafankers, en is blind.

4.4.6 Motivering voor plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst

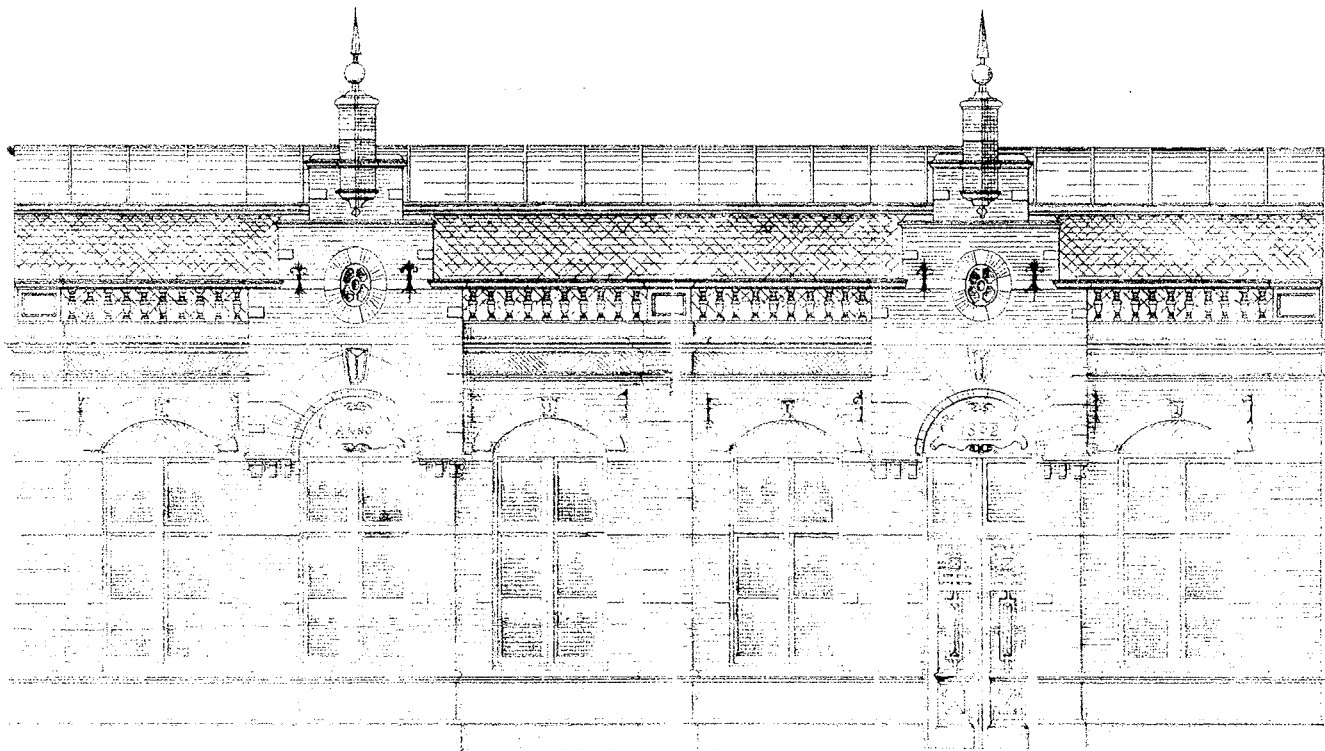
Architectuur-, bouw- en/of kunsthistorische waarde:

Het object is binnen de gemeente Haarlem een goed en op gave wijze bewaard gebleven voorbeeld van een (onderdeel van) een voormalig schoolgebouw, met een a-symmetrisch ingedeelde vorgevel, een lessenaarsdak, en decoratieve trapgevels, uit 1892. Het pand werd door architect P. Kleiweg Dyserinck uitgevoerd in Neorenaissancestijl met speklagen, sierpilasters en risalieten, alsmede bogen met geboorte- en sluitstenen. De boogtrommels binnen de risalieten bevatten cartouches met de datering van het pand.

Stedebouwkundige en situationele waarde:

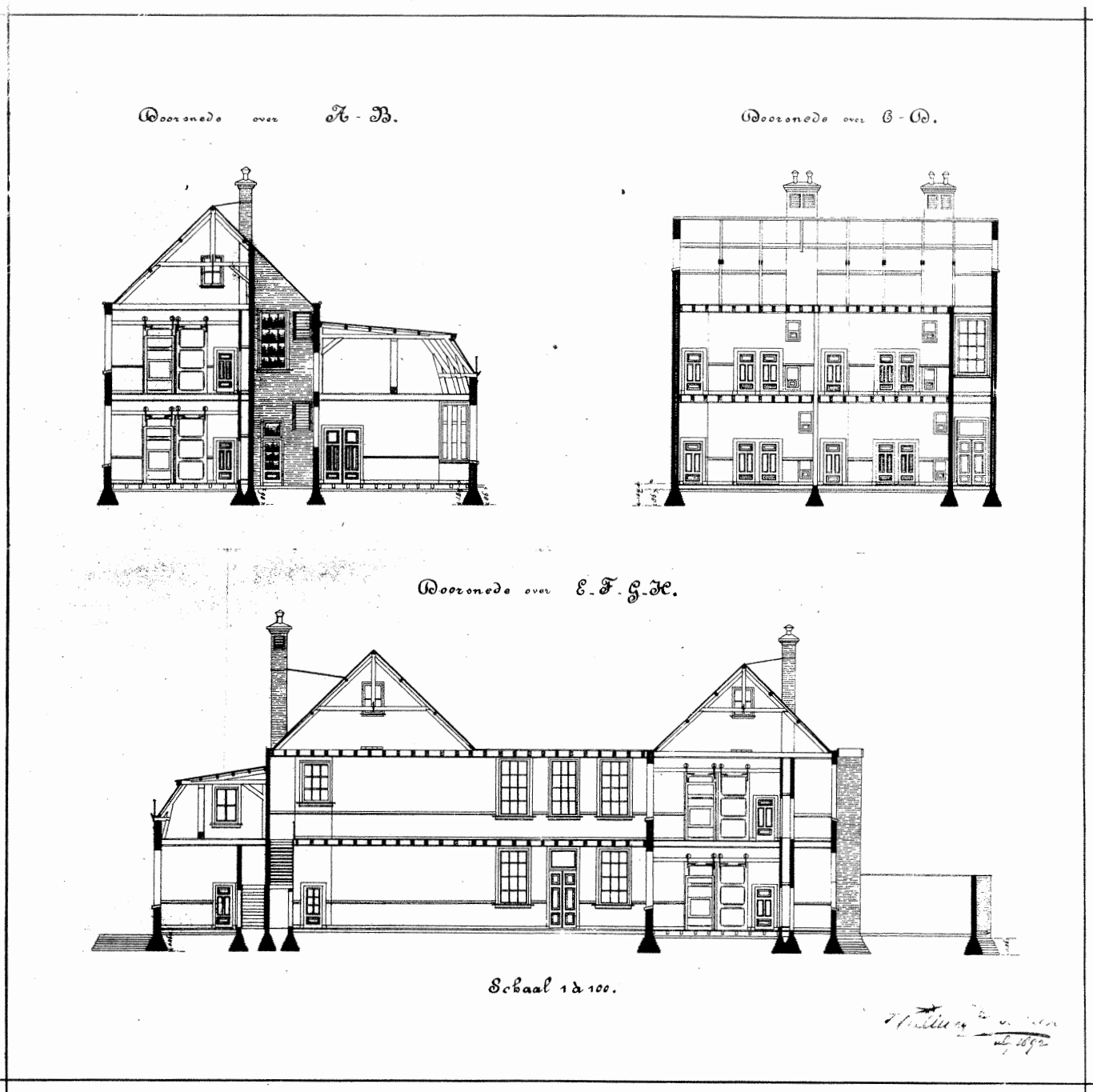
Het pand vormt een wezenlijk en onlosmakelijk onderdeel van de historische bebouwing aan de oostzijde van de Ripperdastraat. Binnen de betreffende vooral door woonhuizen bepaalde gevelwand, neemt de breed opgezette voormalige school door zijn prominente verschijningsvorm met één hoge bouwlaag, risalieten met trapgevels, en gevelopeningen met bogen en decoratieve boogtrommels, een markante positie in.

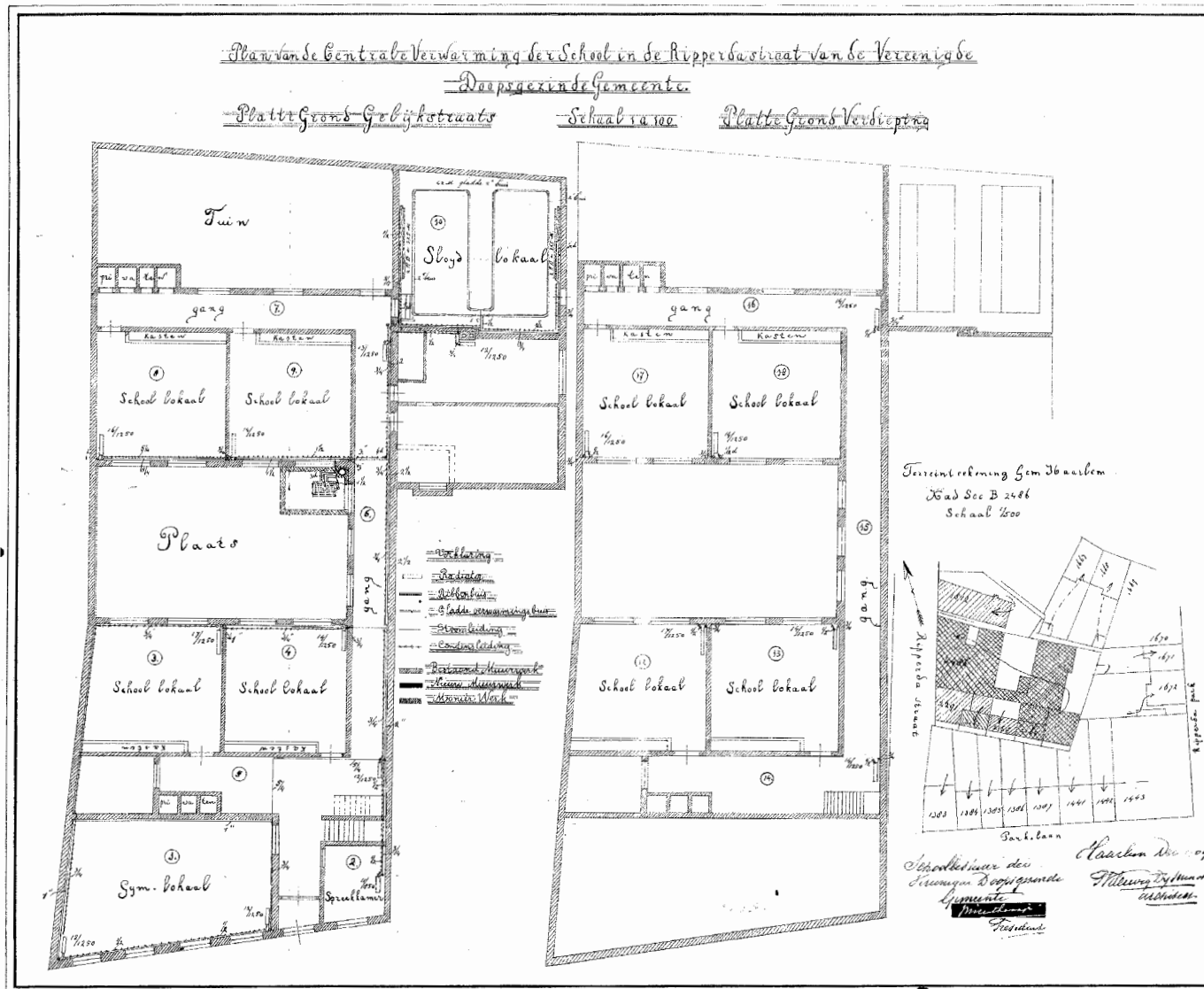
Ontwerp Voor Gevel.



Schaal 1 a 50.

W. J. J. J.





Cultuurhistorische waarde:

Als voorbeeld van een voormalig schoolgebouw dat karakteristiek is voor de gevarieerde historische bebouwing van de Ripperdastraat, heeft het object cultuurhistorische waarde. In de voorname renaissancistische vormgeving weerspiegelen zich de ideeën omtrent scholenbouw in de bouwperiode, en de oorspronkelijk tamelijk deftige betekenis van de tot een middenstandswijk behorende straat.

4.4.7 Wijzigingen aan monument t.b.v. bestemmingswijziging

De wijzigingen t.b.v. de hotelfunctie zullen slechts inpandig plaatsvinden. Aan de gevel zullen daar waar nodig beperkte wijzigingen plaatsvinden waarbij de waardebepalende elementen gehandhaafd, versterkt of teruggebracht worden. Inpandig zullen de wijziging geen afbreuk doen aan waardebepalende elementen en de hoofdstructuur van het gebouw. Door verwijdering van verlaagde plafonds zullen hier zelfs historische karakteristieken worden hersteld. Gezien de gemeentelijke monumenten status van het pand zullen alle interne en externe wijzigingen in de planvorming, vergunningstraject en uitvoering in overleg plaatsvinden met de afdeling Monumenten van de Gemeente Haarlem.

Conclusie:

De bestemmingswijziging doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van het gebouw.

4.5 Archeologische onderbouwing

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

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

Het plangebied staat op de AMK als een terrein van hoge archeologische waarde en terrein van archeologische waarde. Er zijn geen wettelijk beschermde terreinen in het plangebied aanwezig. Op de IKAW heeft het plangebied deels een middelhoge verwachtingswaarde en deels een hoge verwachtingswaarde. Dat wil zeggen dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden gemiddeld hoog wordt geacht. Er zijn enkele tientallen archeologische waarnemingen, vondsten en onderzoeken geregistreerd. Het plangebied staat op de CHW vermeld als een terrein met archeologische vlakken van hoge en zeer hoge waarde.

De Ripperdastraat 13a behoort tot categorie 2. Deze categorie is van toepassing op terreinen die van bijzonder archeologisch belang zijn voor de gemeente Haarlem en terreinen die staan aangegeven op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). Overal in deze gebieden zijn resten van zowel het prehistorische als het middeleeuwse dorps- en stedelijk leven te vinden.

Voor deze categorie geldt dat bij plannen waarbij bodemversturende activiteiten plaatsvinden van 50 m2 en groter, en die dieper gaan dan 30 cm –mv, een archeologisch rapport dient te worden overlegd bij vergunningaanvraag. Aangezien ten behoeve van de bestemmingswijziging slechts inpandig wijzigingen zullen plaatsvinden zullen er geen

bodemvestorende activiteiten groter dan 50 m2 van toepassing.

Conclusie:

De bestemmingswijziging heeft geen invloed op de archeologische waarde van het gebied.

4.6 Verkeerskundige onderbouwing

4.6.1 Openbaar Vervoer

Het station Haarlem ligt aan de kruising van de oost-west verbinding Amsterdam - Zandvoort en de noord-zuid verbinding van Alkmaar en Hoorn richting Den Haag, Rotterdam, Dordrecht en Breda. Het station vormt een belangrijke entree tot het centrum van de stad. Er zijn ongeveer 20 buslijnen die op het station stoppen. Hiermee vormt het station, met het omliggende gebied een belangrijke component in het bestemmingsplan.

De Ripperdastraat ligt in de directe nabijheid (<5min lopen) van het treinstation en het busstation. Door de zeer gunstige ligging van het plan t.o.v. dit OV-knooppunt mag worden aangenomen dat hotelbezoekers hierdoor OV in principe verkiezen boven andere vervoersmiddelen, mede gezien het feit dat parkeren slechts tegen betaling kan plaatsvinden.

4.6.2 Fietsen

Van hotelbezoekers wordt niet verwacht dat deze per fiets naar de locatie zullen komen. Personeel en leerlingen (van Perspectief) daarentegen zullen wel per fiets naar de locatie komen, almede de bezoekers van het restaurant. Aangezien de wijziging de functie kantoor naar hotel betreft en het restaurant hierin ongewijzigd blijft is het aannemelijk dat er geen noemenswaardige toe- of afname zal zijn van de fietsaantrekkende werking van het plan.

4.6.3 Parkeren

Op het maaiveld parkeren wordt in de binnenstad beperkt, parkeren in garages wordt gestimuleerd. Het HVVP gaat door op de inzet uit de nota 'Haarlem Centrum Autoluw'. Dit plan is erop gericht de kwaliteit van de binnenstad te verbeteren, door onder andere het onmogelijk maken van doorgaand verkeer door de binnenstad. Het verkeer wordt om de binnenstad heen geleid, zoveel mogelijk over de tangenten. Verder wordt ingezet op verbetering en uitbreiding van het fietsnet en realiseren van stallingen bij stations.

T.a.v. het parkeren hanteert de gemeente Haarlem de parkeernorm. Deze normering is gebiedsafhankelijk. De Ripperdastraat ligt in het gebied "Centrum".

De Ripperdastraat 13 kent geen parkeren op eigen terrein, dit is ook geenzins mogelijk bij bestemmingswijziging bij behoud van bestaande bebouwing. Parkeren zal derhalve in de omgeving moeten plaatsvinden.

Ten aanzien van het huidig gebruik kan worden vastgesteld wat volgens de normering de huidige parkeerdruk is op de directe omgeving:

<i>Functie:</i>	<i>Norm:</i>	<i>Aanwezig aantal / aantal m2:</i>	<i>Totale parkeerbehoefte:</i>
Restaurant	8,0 per 100 m2 bvo	233	18,6
Kantoor zonder balie	0,8 per 100 m2 bvo	1333	10,6
totaal			29,2

Ten aanzien van het nieuwe gebruik kan worden vastgesteld wat volgens de normering de parkeerdruk is op de directe omgeving zal worden:

<i>Functie:</i>	<i>Norm:</i>	<i>Aanwezig aantal / aantal m2:</i>	<i>Totale parkeerbehoefte:</i>
Restaurant	8,0 per 100 m2 bvo	233	18,6
Hotel	0,5 per kamer	21	10,5
totaal			29,1

Geconcludeerd kan worden dat er met de bestemmingswijziging geen toename is qua parkeerdruk. Aangezien er een openbare parkeergarage (Stationsgarage <225m loopafstand) in de buurt ligt kan op grond van artikel 2.5.30 lid 4a van de Haarlemse bouwverordening ontheffing worden verleend t.a.v. de parkeerbehoefte.

4.6.4 Verkeersgeneratie

Het Prinsen Bolwerk, Kennemerplein en Staten Bolwerk zijn getypeerd als gebiedsontsluitingsweg A. Deze wegen vormen een belangrijke doorvoerroute vanuit oostelijke richting (Amsterdam) naar onder andere Zandvoort en Bloemendaal en maakt deel uit van de kustroute.

Gebiedsontsluitingsweg type B zijn het Kenaupark (alleen de weg die door het park zelf gaat, niet het deel gelegen aan de zijde van de Tuinstraat), de Parklaan en de Friese Varkensmarkt-Hooimarkt.

De Ripperdastraat zelf kan worden aangemerkt als erftoegangsweg. De verkeersgeneratie van het plan dient te passen binnen de gestelde capaciteiten van de diverse ontsluitingswegen. In dit kader wordt gekeken naar de verwachte toe- en/of afname door de functiewijziging binnen het plan.

Voor de verwachte verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" van CROW, oktober 2012.

Als uitgangspunt is uitgegaan van de typering "zeer sterk stedelijk". Haarlem valt onder deze typering.

Verkeersgeneratie wordt weergegeven als indicatie van de som van de verkeersproductie en attractie op een gemiddelde weekdag. De functie restaurant is buiten beschouwing gelaten omdat hierin geen verandering optreedt t.o.v. de huidige situatie.

Huidig gebruik (zeer sterk stedelijk / centrum)

<i>Functie:</i>	<i>Norm:</i>	<i>Aanwezig aantal / aantal m2:</i>	<i>Verkeersgeneratie:</i>
Kantoor zonder balie			
minimaal	2,1 per 100m2 bvo	1333	28,0 (bezoekersaandeel 5%)
maximaal	3,8 per 100m2 bvo	1333	50,6 (bezoekersaandeel 5%)

Nieuwe gebruik (zeer sterk stedelijk / centrum)

<i>Functie:</i>	<i>Norm:</i>	<i>Aanwezig aantal / aantal m2:</i>	<i>Verkeersgeneratie:</i>
4* hotel			
minimaal	7,8 per 10 kamers	21	16,4 (bezoekersaandeel 81%)
maximaal	10,7 per 10 kamers	21	22,5 (bezoekersaandeel 81%)

Conclusie:

De bestemmingswijziging heeft minimale invloed op verkeerskundige aspecten van het gebied. De minimiële toename van de parkeerbehoefte kan worden opgevangen in de Stationsgarage. Qua verkeersgeneratie kan volgens de tabellen van CROW zelfs een afname van de verkeersproductie en -attractie verwacht worden. Daarnaast is dit ten opzichte van de totale verkeersaantrekkende werking van het Haarlemse centrum verwaarloosbaar.

4.6.5 Logistiek

In de huidige situatie gebeurt het laden en lossen (bevoorrading en afvoer) t.b.v. het restaurant en de kantoren op straat. Dit is logistiek, vanwege de locatie, niet anders mogelijk. Het heeft echter gezien de typering van de Ripperdastraat als erftoegangsweg weinig tot geen invloed op de verkeersdoorstroming.

De huidige situatie betreft gemiddeld:

- laden/lossen t.b.v. restaurant: toeleveranciers 3 x per dag, vuil 1 x per week
- laden/lossen t.b.v. kantoren: toeleveranciers 1 x per dag, vuil 1 x per week

Voor de nieuwe situatie kan worden uitgegaan van:

- laden/lossen t.b.v. restaurant: toeleveranciers 3 x per dag, vuil 1 x per week (ongewijzigd)
- laden/lossen t.b.v. hotel: linnengoed 2x per week, vuil 1x per week

Overige leveranties t.b.v. hotel voor gebruiksartikelen zal veelal met het restaurant meegeleverd worden. Mogelijk incidenteel levering van specifieke hotelbenodigdheden of pakketdienst voor verblijvende gasten.

Conclusie:

De bestemmingswijziging heeft minimale invloed op het aantal maal dat laden en lossen plaatsvindt in de straat.

4.7 Sociaal-maatschappelijke en economische onderbouwing

Er zal in de exploitatie van restaurant en hotel sprake zijn van een samenwerking tussen Stichting Perspectief en de hotelexploitatie. Deze laatste zal een toegevoegde waarde kunnen brengen, in het meer marktgericht maken, en houden, van de formule van het leer-werkbedrijf van Perspectief. De gezamenlijke kennis en ervaring in de zakelijke en horecamarkt brengt niet alleen toegevoegde waarde bij het opzetten en runnen van het hotel, maar ook bij de samenwerking met De Ripper. Krachten worden gebundeld om het geheel professioneel in de markt te zetten en te exploiteren.

Er zal een evenredig toegevoegde waarde in de samenwerking met De Ripper (cq Perspectief leerbedrijven) zijn, vanwege de grote mate van kennis en ervaring met betrekking tot het leerwerktraject, zowel in uitvoering (de leermeesters), als in de bestuurlijke aspecten hiervan.

Op het gebied van marketing zullen E.S.T.I.D.A. en Perspectief als 1 bedrijf naar buiten treden. Om dit te kunnen doen moeten de formules van restaurant en hotel goed op elkaar aansluiten. De beleving in het restaurant dient een verlengstuk te zijn van het hotel en vice versa. Wanneer het pand wordt verbouwd tot hotel, zal ook het restaurant verbouwd en opgewaard worden.

De hotelorganisatie zal marketingservices voor de Ripper verrichten, met betrekking tot het positioneren van het bedrijf als totaalformule (hotel en restaurant), in het hotel zal de leerwerkformule in een aantal functies, doorgezet worden. Hiertoe zullen leerlingen en diens begeleiding van Perspectief worden ingeleend cq ingehuurd.

Met de samenwerking tussen E.S.T.I.D.A. en Perspectief zal het concept leerbedrijf een toegevoegde waarde krijgen en kan continuering van deze maatschappelijke activiteit gewaarborgd blijven.

Conclusie:

De bestemmingswijziging heeft een positieve invloed op het continueren en uitbreiden van de maatschappelijke functie van het leerbedrijf.

4.8 Onderbouwing duurzaamheidsmaatregelen

Op het gebied van duurzaamheid zullen de volgende energiebesparende maatregelen worden getroffen:

- gebruik van LED-verlichting
- verwarming/koeling middels lokaal (per kamer) vraaggestuurd systeem (fancoilunits)
- in kamers slechts inschakeling van electriciteit en verwarming/koeling bij gebruik/aanwezigheid.

Op het gebied van watergebruik worden thans overwogen om een grijswatersysteem toe te passen.

Verder heeft de gemeente Haarlem in de beleidsnota 'Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw' bepaald dat alle ruimtelijk relevante plannen vanaf 2006 moeten voldoen aan de basiskwaliteit duurzame stedenbouw en waar mogelijk aan een streefkwaliteit. De praktijkrichtlijn duurzame stedenbouw bestaat uit uitgangspunten en een checklist duurzame stedenbouw op basis van de ervaringen in Haarlem. Aangezien er slechts een wijziging in functie wordt beoogd en geen stedenbouwkundige ingrepen worden gedaan kunnen er uit de Praktijkrichtlijn geen maatregelen worden overgenomen.

Conclusie:

De bestemmingswijziging heeft een positieve bijdrage op gebied van duurzaamheid. Gezien de aard en omvang van het project is Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw' niet van toepassing.

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Milieuvergunning

N.a.v. het veranderen van de bedrijfsinrichting is hiervoor de Activiteitenbesluit Internet Module gevolgd. Hieruit blijkt dat een melding noodzakelijk is maar dat er geen omgevingsvergunning milieu nodig is. De geplande bedrijfsvoering valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit en moet voldoen aan diverse regels uit het Activiteitenbesluit.

Er is binnen de planvorming sprake van een type B inrichting. Er geldt een aantal milieuregels uit het Activiteitenbesluit, welke van toepassing zijn op de volgende activiteit(en):

- In werking hebben van een aardgas gestookte ketelinstallatie met een nominaal vermogen boven de 400 kilowatt
- Bereiden van voedingsmiddelen
- Natwassen van textiel

Vanwege de aanhaakverplichting met de bestemmingswijziging zal de melding gelijktijdig met de aanvraag Omgevingsvergunning worden gedaan.

5.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt vooral in het ruimtelijk spoor bescherming tegen (spoor)weglawaai en industrielawaai van inrichtingen gelegen op een gezonde industrieterrein. In de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal typen objecten beschermd.

De volgende objecten worden in Wet geluidhinder beschermd:

- woningen
- andere geluidsgevoelige gebouwen
- geluidsgevoelige terreinen

Deze bescherming geldt als het gebruik van de betreffende objecten is toegestaan op grond van het bestemmingsplan, de beheersverordening, omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan of beheersverordening. Een “ander geluidsgevoelig gebouw” is conform art. 1 Wgh aangewezen in het Besluit geluidhinder (Bgh). Als “ander geluidsgevoelig gebouw” zijn in art. 1.2 Bgh aangewezen:

- onderwijsgebouwen
- ziekenhuizen en verpleeghuizen
- verzorgingstehuizen
- psychiatrische inrichtingen
- kinderdagverblijven.

De aanwijzing als “ander geluidsgevoelig gebouw” geldt niet voor de delen van een gebouw die een andere bestemming hebben dan de verblijfsruimten zoals genoemd in art. 1.1 lid 1 onder d Bgh.

Alle objecten die niet onder bovenstaande categorieën zijn te scharen, zijn op basis van de Wet geluidhinder niet

beschermd tegen geluidhinder. In twijfelgevallen (valt een bepaalde bestemming onder een bepaalde categorie) is een goede motivering van belang.

Eventuele angst voor toename van geluidsoverlast vanuit het gebouw naar de buurt wordt voornamelijk ingegeven door het ruimtelijk samenvoegen van de eet- en bijzaal van het restaurant. Ondanks dat het restaurant buiten de bestemmingswijziging valt (functie en oppervlak wijzigen niet en passen reeds binnen bestemmingsplan) is hierin juist een afname te verwachten omdat:

- De hotelfunctie met zich meebrengt dat rust belangrijk gaat zijn en er vanuit het hotel uiteraard sterk op gestuurd zal worden om na een zeker tijdstip de rust te bewaren.
- Door het doorbreken van het restaurant worden separate feesten en partijen aan de binnenplaats-zijde min of meer onmogelijk.
- Gezien het feit dat de binnenplaats geheel en altijd in de schaduw ligt (zelfs zomers) zal deze geen verblijfsgebied worden maar een rustige binnenplaats grenzend aan het restaurant en de hotelkamers.

Conclusie:

Vanuit het aspect omgevingsgeluid bestaan geen belemmingen voor de bestemmingwijziging.

De bestemmingswijziging is niet van toepassing op het huidige en toekomstige restaurant, deze is reeds en blijft passend in het bestemmingsplan. Echter door toevoeging van een hotelfunctie aan de overige ruimtes in het pand is op gebied van eventueel geluidsoverlast juist een afname te verwachten.

5.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

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

Conclusie:

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de bestemmingwijziging.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Door de ontwikkeling binnen het plangebied vindt een toevoeging van een hotelfunctie plaats, wat mogelijk hinder oplevert voor bestaande hindergevoelige objecten (woningen) in de omgeving van het plangebied. In de omgeving van het plangebied bevinden zich diverse woningen.

De milieuhinder die door bedrijfsactiviteiten wordt veroorzaakt, kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). In deze handreiking is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen in beginsel rekening dienen te houden. Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven ingedeeld in milieucategorieën die variëren van 1 (indicatieve afstand 10 meter) tot 6 (indicatieve afstand 1.500 meter).

In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Deze afstand dient in principe te worden gemeten tussen de gevel van het hindergevoelige object (de woning) enerzijds en de perceelsgrens van de hinderveroorzakende activiteit anderzijds. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. Een correctie is alleen mogelijk voor de aspecten geluid, geur en stof. Voor het aspect gevaar is verlaging van de indicatieve afstand niet mogelijk. Het plangebied en ook de woningen in de directe omgeving van het plangebied liggen in het historische centrum van Haarlem. In dit geval is er dan ook geen sprake van het omgevingstype 'rustige woonwijk', maar kan worden uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking behoren hotels, conferentieoord en congrescentra alsmede restaurants tot milieucategorie 1. Voor activiteiten in deze categorie geldt een indicatieve afstand van 0 meter tot hindergevoelige objecten in een 'gemengd gebied'.

Conclusie:

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering bestaan geen belemmeringen voor de bestemmingwijziging.

5.5 Bodem

Binnen het bestemmingsplangebied zijn er vanuit de huidige bekende bodemkwaliteit geen belemmeringen voor het huidige gebruik. In geval van grondverzet, moet voorafgaand aan het grondverzet de kwaliteit van de bodem alsnog worden onderzocht. Indien sprake is van een ernstige verontreiniging (meer dan 25 m3 grond verontreinigd boven de

interventiewaarde) dan is een saneringsplan nodig. Aangezien er voor de bestemmingswijziging wordt uitgegaan van gebruikmaking van het bestaande gebouw en er geen grondverzet zal plaatsvinden heeft dit geen consequenties t.a.v. de bodem.

Conclusie:

Vanuit het aspect bodemkwaliteit bestaan geen belemmingen voor de bestemmingwijziging.

5.6 Water

In samenwerking met het Hoogheemraadschap Rijnland is het Integraal Waterplan Haarlem (IWP) opgesteld. Het IWP geeft een visie voor het oppervlaktewater 2050 in Haarlem. Het waterplan dient als beleidskader bij het opstellen van o.a. bestemmingsplannen. Centrale doelstelling van het waterplan is het creëren van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. Om er voor te zorgen dat het Haarlemse waternetwerk bestand is tegen klimaatsverandering (toename neerslag) en verstedelijking (toename verhard oppervlak), is ruimte voor oppervlaktewater nodig. Ruimte voor extra oppervlaktewater kan worden gevonden door het verbreden van bestaande of graven van nieuwe watergangen en het weer openleggen van gedempte grachten.

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

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

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

Conclusie:

De bestemmingswijziging heeft geen (nadelige) invloed op het verhard oppervlak tot gevolg. Derhalve hoeven formeel geen compenserende maatregelen getroffen te worden.

5.7 Flora/faunaonderzoek / habitatonderzoek

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

Er zal t.b.v. de bestemmingswijziging geen gebouwdelen worden gesloopt of bijgebouwd. Op het binnenterrein is momenteel 1 boom aanwezig welke in huidige vorm blijft bestaan.

Conclusie:

Gezien het karakter van de bestemmingswijziging en het feit dat er niet gebouwd en/of gesloopt wordt is geen onderzoek naar flora en fauna noodzakelijk.

5.8 Sloopvergunning

Gezien aard planvorming zullen er alleen intern enkele sloopwerkzaamheden plaatsvinden. Deze zijn aangegeven op de tekeningen en worden meegenomen in de aanvraag Omgevingsvergunning. Gezien de status van gemeentelijk monument zal dit mede afgestemd worden met de afdeling Monumenten van de gemeente Haarlem.

6. BELEMMERINGEN PROJECT

6.1 Ligging kabels en leidingen, zonering

In bestemmingsplannen worden uitsluitend kabels en leidingen (gas, water, elektra, rioolpersleidingen) opgenomen die ruimtelijke relevantie hebben en/of van belang zijn in het kader van beheer, externe veiligheid of gezondheidsrisico's. Het gaat dan altijd om de hoofdtransportstructuur. De planologisch relevante leidingen. De ligging van de leiding is globaal vastgelegd op provinciale risicokaarten.

Er liggen blijkens de bij het streekplan Noord-Holland-Zuid behorende kaart "milieubeschermingsgebieden, geluids- en veiligheidszones en technische infrastructuur" geen hoofdgasleidingen of landelijke/ regionale leidingstroken in of nabij het plangebied die planologisch relevant zijn. Onder de Parklaan en de Friese Varkenmarkt ligt wel een belangrijke rioolpersleiding die in verbinding staat met het rioolgemaal aan de Parklaan/Phoenixstraat. Het rioolgemaal zal binnenkort worden vernieuwd. De rioolpersleiding verbindt Zandvoort met de rioolwaterzuivering in de Waarderpolder.

Uiteraard zijn er ook kabels en leidingen voor distributie en huisaansluitingen, maar deze vormen geen belemmeringen t.a.v. de bestemmingswijziging.

Conclusie:

De ligging van kabels en leidingen vormen geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging.

6.2 Privaatrechtelijke aspecten

In artikel 5:50 lid 1 BW is het volgende bepaald: "Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd om binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben voor zover deze op dit erf uitzicht geven." Het gerechtshof Amsterdam heeft in een recent arrest enige duidelijkheid gegeven over hoe hierbij gemeten moet worden.

Het ging in deze zaak om nog te bouwen appartementen met balkons en vensters, die in strijd met artikel 5:50 BW binnen twee meter van de erfgrens zouden zijn gelegen. Het hof stelde echter vast dat de voorzieningenrechter (in eerste aanleg) dit artikel verkeerd heeft toegepast. Deze had namelijk geoordeeld dat alle in de te bouwen appartementen ramen, deuren en balkonnen waren gelegen binnen twee meter van de erfgrens en uitzicht gaven op het erf van het buurperceel. Het hof oordeelde dat de voorzieningenrechter ten onrechte geen onderscheid heeft gemaakt tussen ramen, deuren, en balkons die recht naar voren uitzicht geven op het naburige erf en ramen, deuren en balkonnen die zijdelings uitzicht geven op het naburige erf.

In artikel 5:50 lid 3 BW is namelijk opgenomen dat de afstand van twee meter wordt gemeten rechthoekig uit de buitenkant van de muur daar waar de opening is gemaakt, of uit de buitenste muur naar het naburige erf gekeerde rand van het vooruitspringende werk tot aan de grenslijn van het erf of de muur.

In het plan bevinden zich enkele ramen in de genoemde zones. Dit betreft ramen op de kopgevels van de dakverdieping. Twee ramen aan de zuidzijde betreffen verkeersruimten en 1 raam aan de noordzijde betreft een hotelkamerraam. Deze bestaande ramen zijn echter sinds de bouw van het gebouw reeds aanwezig, waardoor hier geen nieuwe privaatrechtelijke belemmeringen aan het plan worden toegevoegd.

Conclusie:

Privaatrechtelijke aspecten vormen geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging.

6.3 Monument

Het pand Ripperdastraat 13a is een gemeentelijk monument. De wijzigingen t.b.v. de hotelfunctie zullen slechts in pandig plaatsvinden. Aan de gevel zullen daar waar nodig beperkte wijzigingen plaatsvinden waarbij de waardebepalende elementen gehandhaafd, versterkt of teruggebracht worden. In pandig zullen de wijziging geen afbreuk doen aan waardebepalende elementen en de hoofdstructuur van het gebouw. Door verwijdering van verlaagde plafonds zullen hier zelfs historische karakteristieken worden hersteld. Gezien de gemeentelijke monumenten status van het pand zullen alle interne en externe wijzigingen in de planvorming, vergunningstraject en uitvoering in overleg plaatsvinden met de afdeling Monumenten van de Gemeente Haarlem.

Conclusie:

De status gemeentelijk monument vormt geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

6.4 Bomen kappen of sparen

T.b.v. de bestemmingsplanwijziging behoeven er geen bomen gekapt te worden. Er zal een bestaande boom op het binnenterrein gespaard worden.

Conclusie:

Eventueel bomen kappen of sparen vormt geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In aanloop naar de voorgenomen bestemmingsplan wijziging heeft er overleg plaatsgevonden met buurtbewoners. Zie hiervoor sub. 2.2. N.a.v. hiervan is er een klankbordgroep samengesteld waarmee de initiatiefnemer regelmatig contact heeft en waarmee eventuele bezwaren in onderling overleg weg genomen kunnen worden. Hiermee is de kans op bezwaren van belanghebbenden binnen het vergunningstraject verkleind.

7.2 Economische uitvoerbaarheid van het project

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In voorliggend geval is de initiatiefnemer met gemeente in gesprek om dit vast te leggen.

7.3 Eventuele planschade

Verder kan een Wabo-projectbesluit leiden tot planschade. De gemeente werkt daarom alleen mee aan een Wabo-projectbesluit, als de aanvrager vooraf een overeenkomst heeft ondertekend waarin is bepaald dat de schade voor rekening van de aanvrager zal komen. In voorliggend geval is de initiatiefnemer met gemeente in gesprek om dit vast te leggen.

8. ALGEMENE CONCLUSIE

De voorgenomen wijziging van de bestemming (toevoegen hotelfunctie) is niet in overeenstemming met de gebruiksbepalingen van het Bestemmingsplan Nieuwstad. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor maatschappelijke doeleinden (M), met functieaanduiding horeca tot en met horecacategorie 2. Deze wijzigt niet. Voor de gewenste functie hotel is een horecacategorie 4 van toepassing. Het realiseren van een hotel is in dit geval een strijdig planologisch gebruik waardoor de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo van toepassing is, als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo.

Aangezien de plannen gerealiseerd worden binnen het bestaande gebouw, welke past binnen de bebouwingsvoorschriften van het bestemmingsplan, is er geen sprake van stijdigheid t.a.v. bebouwingsvoorschriften.

T.a.v. de wijziging van de gebruiksbepaling valt te concluderen dat:

- deze niet in strijd is met met geldend rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid;
- deze niet conflicteert met de uitgangspunten van de gebruiksbepalingen binnen het geldend bestemmingsplan;
- deze geen invloed heeft op de stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische, archeologische waarden van de locatie;
- deze op verkeerskundig gebied beperkte, te ondervangen, consequenties heeft;
- deze op sociaal-maatschappelijk gebied en op gebied van duurzaamheid een positieve bijdrage kan leveren;
- er geen belemmeringen zijn t.a.v. milieuaspecten;
- er geen belemmeringen zijn t.a.v. ligging kabels en leidingen, privaatrechtelijke aspecten, gemeentelijke monumentenstatus en bomen kappen of sparen;
- e.e.a. maatschappelijk, economisch en t.a.v. eventuele planschade uitvoerbaar is.

hansvaneedenarchitect



postbus 5256
2000 gg haarlem

www.hansvaneeden.nl
architect@hansvaneeden.nl

06 15 07 14 84