

Ruimtelijke onderbouwing voor het bouwen van een serre aan de villa Prinsen Bolwerk 3 in Haarlem

In het kader van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de WABO

25 maart 2014

INHOUDSOPGAVE

1. ALGEMEEN	5
Gegevens van de aanvrager	5
Locatiegegevens	5
Aanleiding en doel van het project	5
2. OMSCHRIJVING VAN HET PROJECT	7
Omschrijving van het project	7
Huidige functionele en ruimtelijke structuur	7
Stedenbouwkundige onderbouwing	11
Verkeer/parkeren	13
Duurzaamheid en energie	17
3. TOEPASSELIG BELEID	19
Bestemmingsplan	19
Ruimtelijk beleid	19
4. MILIEU EN OMGEVING	21
Bezonning	21
Groentoets	21
Bodemonderzoek	21
Archeologisch onderzoek	21
Flora- en fauna onderzoek	21
Milieueffectrapportage	21
Akoestisch onderzoek	23
Milieuzonering	23
Lichthinder	23
Luchtkwaliteit	23
Externe veiligheid	23
Luchthavenindulingsbesluit	23
Waterhuishouding	23
Kabels en leidingen	23
Cultuurhistorische waarden	25
Brandweervoorzieningen	25
Afval	25
Windhinder	25
Molenbiotoop	25
5. UITVOERBAARHEID	27
Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
Economische uitvoerbaarheid	27
Privaatrechtelijke belemmeringen	27
Conclusie	27
BIJLAGEN	29



Kaart 1. Overzicht met kaveldeling . Kavel 1 is het villakavel



Kaart 2. Perceel villakavel circa 568 m²



Kaart 3. Strook grond aan noordwest zijde circa 127 m²

1. ALGEMEEN

Gegevens van de aanvrager

Bedrijf	:	Alternative Investments B.V.
Contactpersoon	:	David Ros
Straat en huisnummer	:	Nieuwegracht 19
Postcode en woonplaats	:	3512 LC Utrecht
Telefoonnummer[s]	:	06 54 623 380
E-mail adres	:	david.ros@rossence.com

Locatiegegevens

Adres	:	Prinsen Bolwerk 3 Haarlem
Kadastrale gegevens	:	Gemeente Haarlem, sectie B, nummers 3716, 3717, 3719 en 3720 [ontstaan uit perceel B 3559]

Het oorspronkelijke perceel Haarlem B 3559 is volgens het Kadastraal uittreksel circa 3.110 m2 groot en is kadastraal gesplitst in meerdere kavels [bijlage 1]. Deze kavels zijn door de gemeente in november 2012 per inschrijving aan drie kopers verkocht. Kavel 1 omvat de villa en is circa 568 m2 groot [in streeparcering weergegeven op kaart 2]. Dit kavel biedt aan de noordwestzijde onvoldoende ruimte om een serre te bouwen en een terras/tuin te creëren. Daarom is door de gemeente aanvullend een strook grond van circa 127 m2 verkocht aan de aanvrager [in arcering op kaart 3 weergegeven]. Kavel 2 is verkocht aan een particulier die een woonhuis op het kavel gaat bouwen. Kavel 3 wordt verkocht aan het Therapeuticum; een gezondheidscentrum voor huisartsen en andere medisch specialisten.

Aanleiding en doel van het project

De aanvrager heeft de monumentale villa Prinsen Bolwerk 3 van de Gemeente Haarlem gekocht met als doel om deze leegstaande en vervallen villa te restaureren en geschikt te maken voor kleinschalige bewoning met zorg voor ouderen. De uitstraling die de villa vroeger had komt grotendeels terug, mede op basis van historische foto's [bijlage 2]. In de villa worden vijftien suites [zit-slaapkamer met badkamer] gerealiseerd. Tevens komen er facilitaire en gemeenschappelijke [recreatie/woon]ruimtes voor begeleiding, dagbesteding en recreatie van de bewoners. De villa leent zich qua locatie en uitstraling goed voor een woonzorgfunctie en sluit aan op een toenemende maatschappelijke behoefte aan kleinschalige woonzorgvoorzieningen. De bestaande villa is echter te klein om daarin behalve het minimum aantal suites ook voldoende gemeenschappelijke en facilitaire ruimtes te realiseren. Om toch tot een haalbare exploitatie te komen is uitbreiding middels een serre met kelder noodzakelijk. De serre past echter niet in het huidige bouwvlak. De uitbreiding heeft stedenbouwkundig gezien een ondergeschikte invloed op het geheel. Voor de bouw van de serre zijn geen aanpassingen aan de openbare ruimte nodig.



Historische foto noordwestgevel met serre



Huidige situatie noordwest gevel (singelzijde)



Huidige situatie zuidoost gevel



Huidige situatie noordwest gevel

2. OMSCHRIJVING VAN HET PROJECT

Omschrijving van het project

Aan de noordwestzijde van het pand [de singelzijde] is medio 1900 een serre gebouwd. Deze serre is in de huidige situatie niet meer aanwezig. De nieuwe serre dient als [rolstoelvriendelijke] ruimte voor recreatie van bewoners te kunnen worden gebruikt. De serre wordt circa 35 m² en omvat één bouwlaag met een balustrade en balkon. De noordwest zijde van de villa staat in het talud van het Bolwerk. Onder de serre komt een ruimte die dient als uitbreiding van de begane grond ten behoeve van facilitaire functies. Het ontwerp van de serre [gevelaanzichten, maatvoering, detaillering en impressie] is te zien op de tekeningen van Collo Architecten die bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning behoren en waarvan deze onderbouwing deel van uitmaakt.

Huidige functionele en ruimtelijke structuur ¹

De villa Prinsen Bolwerk 3 ligt binnen de zogenaamde Bolwerken. De Bolwerken waren voorheen onderdeel van de Haarlemse vestingwerken. Nadat de verdedigende functie aan het begin van de 19e eeuw verdween zijn de Bolwerken omstreeks 1821 onder leiding van J.D. Zocher omgevormd tot een geaccidenteerd wandelpark met diverse villa's. De Bolwerken vormen een wandelgebied in Engelse landschapsstijl met panoramische uitzichten op het omringende landschap. Met de groei van Haarlem is de stadsrand van Haarlem langzamerhand in de stad komen te liggen. Prinsen Bolwerk is tevens een belangrijke toegangsweg tot het centrum van Haarlem. Het Centraal Station en het centrum van Haarlem bevinden zich op loopafstand.

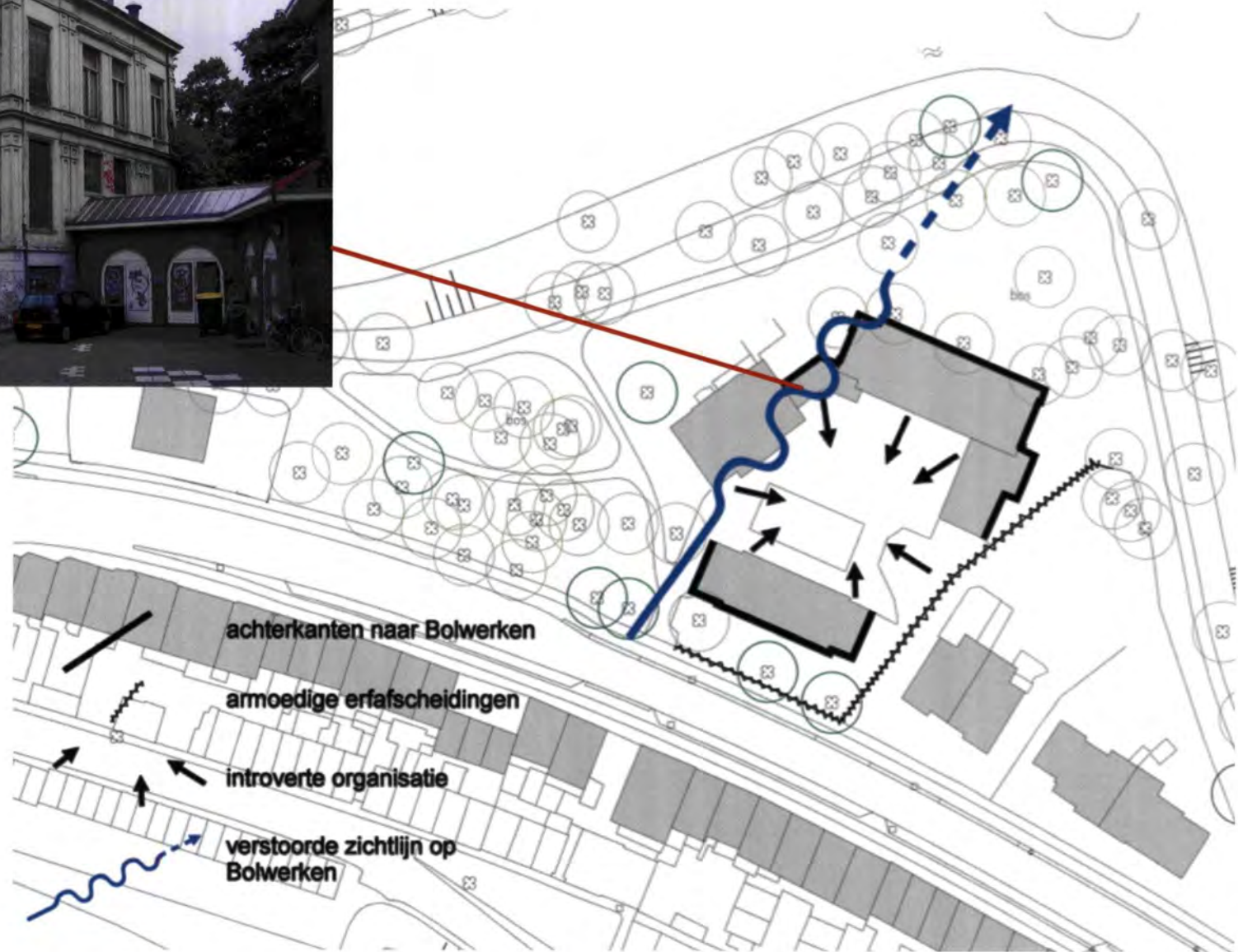
De Bolwerken vormen een langgerekt groengebied in de stad. Een groot deel van het oppervlak bestaat uit water. De kracht van de Bolwerken zit vooral in de kwaliteit en belevingswaarde van het groenontwerp. De wandelroute loopt hoofdzakelijk over de oude Bolwerken. Qua sfeer en inrichting ademt de route nog steeds het ontwerp van Zocher. Het ontwerp maakt gebruik van contrasten tussen donker-licht, laag-hoog, besloten-open en bebouwd-onbebouwd.

Door afwisseling van contrasten wordt op het relatief kleine grondstuk van de Bolwerken een maximale beleving geboden. De eerste aanleg van het park is nog herkenbaar aanwezig in de vorm van de Bolwerken zelf, de hoogte verschillen in het terrein, de zichtlijnen, het water, de padenstructuur en bomen, waarvan sommige bomen op de Bolwerken ook ouder zijn dan de aanleg zelf.

¹ Tekst grotendeels overgenomen uit 'Prinsen Bolwerk 3, stedenbouwkundige randvoorwaarden oktober 2011 gemeente Haarlem'



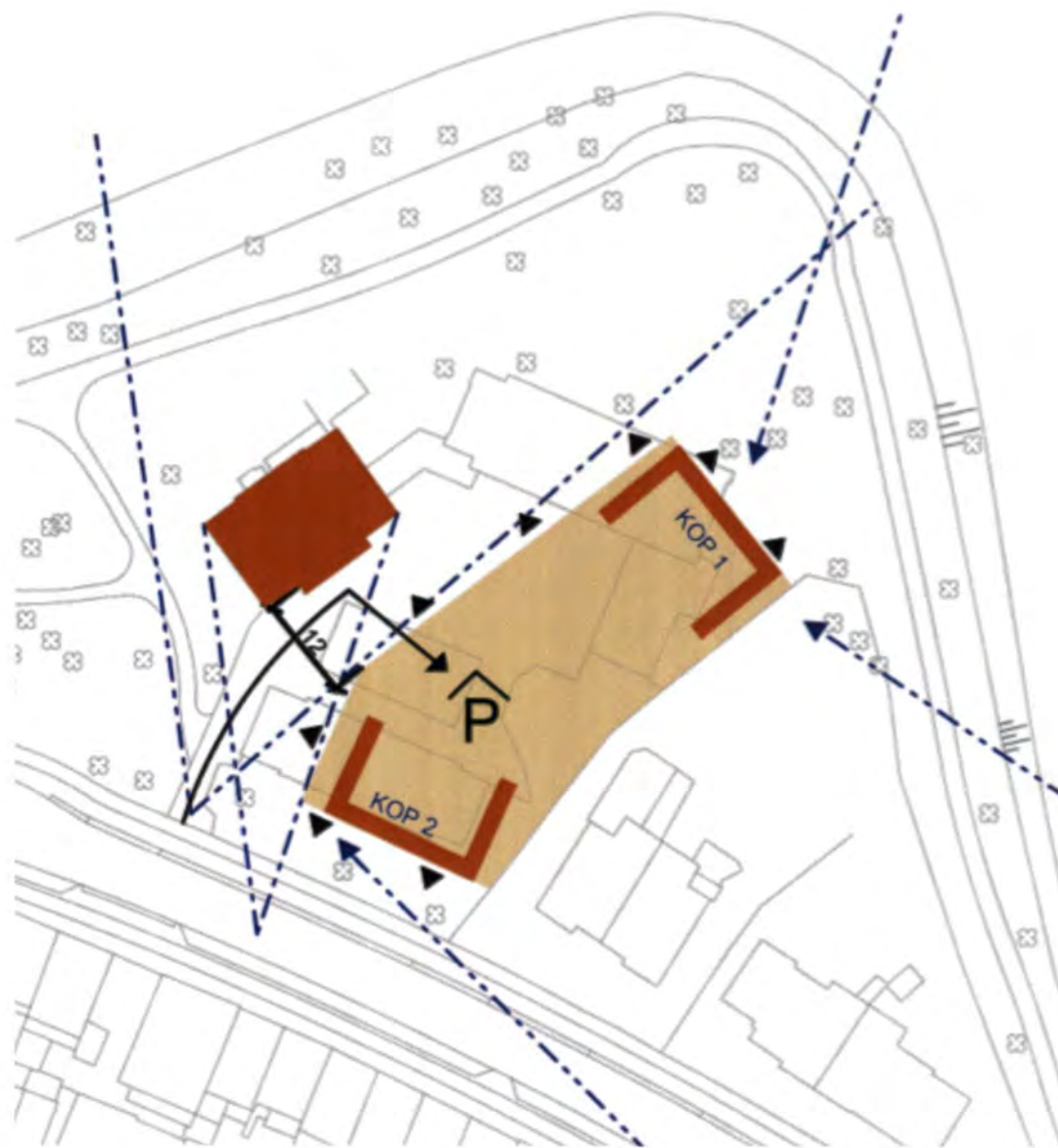
Pleinzijde met aanbouw
tegen villa en
schoolplein



De bebouwing speelt een belangrijke rol binnen het ontwerp van Zocher als blikvanger op de voor- of achtergrond. Door de overwegend lichte kleur vallen de villa's goed op ten opzichte van het dominerende groen.

Prinsen Bolwerk 3 is een rijksmonument en dateert van ca. 1865. Het betreft een neoclassicistisch ontwerp van architect J. van Ek. De villa is onder meer in gebruik geweest als 'Instituut Prins' (rond 1905) en als noodziekenhuis van het Rode Kruis 'Sophiadal' (rond 1914). Daarna was het langdurig onderdeel van voormalige schoollocatie 'De Sleutel'. Dit complex bestond naast de villa uit een schoolgebouw, een gymzaal en een volledig verhard binnenterrein (schoolplein, parkeren, fietsenstalling en sportveld). Door de positie, oriëntatie en afmeting van de gebouwen vormen zij een in zichzelf en van de buitenwereld afgekeerd scholencomplex. Dit heeft geleid tot ongewenste samenklontering van de villa met het schoolgebouw en verstoring van zichtlijnen.

De villa staat al circa tien jaar leeg. Het schoolgebouw en de gymzaal zijn inmiddels in opdracht van de gemeente gesloopt. Sloop van deze gebouwen biedt de mogelijkheid om twee nieuwe gebouwen (op Kavel 2 en 3) te realiseren die een passend onderdeel gaan uitmaken van de compositie van groen en bebouwing op de Bolwerken. Door het amoveren van de aanbouw aan de noordoostzijde van de villa (het verbindingsstuk met het schoolgebouw) en het op grotere afstand plaatsen van de twee nieuwe gebouwen worden deze optisch losgekoppeld van de villa. De nieuwe gebouwen krijgen net als de villa een alzijdig gevelbeeld en een kapverplichting, waarbij de koppen naar buiten gericht zijn (zie afbeelding op volgende pagina). De kop van Kavel 2 (kop 1) richt zich op de Bolwerken en is deels zichtbaar vanaf de Kloppersingel. De kop van kavel 3 (kop 2) volgt de rooilijn van de aan de straat gelegen vrijstaande villabebouwing en richt zich op de straat. Hierdoor ontstaan openheid en zichtlijnen naar het voorheen gesloten binnenterrein.



Stedenbouwkundige onderbouwing

De serre heeft een substantiële afmeting, maar voegt zich als volume in maat en schaal naar de villa en de omgeving. Er blijft sprake van hiërarchische ondergeschiktheid en een afgewogen onderlinge verhouding. In overleg met de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) is gekozen voor een afwijkende architectonische verschijning ten opzichte van de historische villa. De serre benadrukt deze gevel als naar buiten gerichte kop, zoals ook met de koppen van de twee nieuwe gebouwen wordt beoogd. Door de serre wordt de villa meer bij het park betrokken.

De serre komt op de locatie waar vroeger ook een serre stond. De locatie van de serre is logisch en vormt een uitkijkpunt aan de rand van de stad, waar voorheen de overgang naar het buitengebied was met uitzicht over de Kloppersingel. De serre biedt uitzicht op het Bolwerk en de Kloppersingel. Ook in functioneel opzicht is het bouwen van een serre op deze locatie logisch. Door de serre wordt de beleving van het groen en het water van het Bolwerk bij de bewoners versterkt. De serre vormt een belangrijk onderdeel van de woon- en recreatieruimte, van waaruit naar buiten gelopen kan worden.

In het kader van de verkoop en herontwikkeling van Prinsen Bolwerk 3 zijn in oktober 2011 door de gemeente Haarlem stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. De bouw van een serre is niet strijdig met deze randvoorwaarden; de serre belemmert de gewenste zichtlijnen niet waardoor de ruimtelijke open beleving en de overgang naar het openbare parkgebied gewaarborgd is. Gelet op de vrije ligging van het perceel ten opzichte van de in de omgeving aanwezige bebouwing en de ruime afstand tot het wandelpad zal de bouw van een serre slechts een beperkte ruimtelijke invloed hebben. Voor het openbare gebied heeft het geen directe consequenties. De aanwezigheid van de serre zou wellicht kunnen bijdragen aan de veiligheid en levendigheid van het gebied.

De groenstructuur van het Bolwerk wordt door de herontwikkeling van de locatie versterkt. Ten opzichte van de oude situatie nemen zowel het bebouwd oppervlak als het verhard oppervlak af. Het schoolgebouw wordt vervangen door een kleiner gebouw en de aanbouw aan de villa is gesloopt. Het huidige terrein is volledig verhard. Door sloop- nieuwbouw krijgt het terrein een veel hoogwaardiger en overwegend groen profiel met daarin geïntegreerd een in- en uitrit en voorzieningen voor parkeren. Het perceel rondom de villa wordt ingericht als tuin/terras en voorzien van een passende erfafscheiding. Het ontwerp van het terrein wordt mede in overleg met de eigenaren van de andere twee kavels uitgevoerd door een gezamenlijk in te schakelen landschaps-/tuinarchitect.

Verkeer/parkeren

Voor de locatie Prinsen Bolwerk 3 is in het kader van het vigerende bestemmingsplan Nieuwstad [vastgesteld d.d. 1 november 2012] onderzoek gedaan naar de effecten voor de verkeersaantrekkende werking en de luchtkwaliteit van herontwikkeling van de locatie. In het onderzoek waaraan in het bestemmingsplan wordt gerefereerd is uitgegaan van een hotelontwikkeling (80 tot 85 kamers met een restaurant en in totaal 210 motorvoertuigbewegingen per etmaal) en een woningontwikkeling (21-27 woningen met 2 tot 4 autobewegingen per woning per etmaal). De conclusie zoals opgenomen in paragraaf 4.6 van het bestemmingsplan [bijlage 3] is dat zowel een hotelfunctie als woonfunctie zeer ruim binnen het NIBM-criterium [Niet in betekenende mate] blijven. Tevens wordt geconcludeerd dat blijkens luchtkwaliteitsberekeningen voldaan wordt aan de toepasselijke grenswaarden voor de luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer [Wm].

In de villa wordt voorzien in een woonzorgfunctie voor ouderen. Er is geen sprake van zelfstandige woningen. De villa is met maximaal vijftien bewoners kleinschaliger van opzet dan een hotelontwikkeling. Voor de beoogde woonzorgfunctie zal het toegevoegde aantal autobewegingen in elk geval lager liggen dan de berekende waarde bij een hotelfunctie. Bewoners rijden zelf geen auto, personeel komt deels met openbaar vervoer of met de fiets en bezoekers komen niet dagelijks voor alle bewoners. Tevens is er geen voor het publiek toegankelijk restaurant. De concentratieverhoging is dus eveneens lager dan berekend bij een hotelontwikkeling. Tevens is van belang dat de beoogde functie reeds past binnen het bestemmingplan [bestemming Wonen en Maatschappelijk]. De serre vervult slechts een facilitaire rol ten behoeve van de woonzorgfunctie in de villa. De serre op zichzelf leidt niet direct tot meer autobewegingen.

De beoogde bewoners hebben vanwege hun hoge leeftijd en veelal fysieke of psychische beperkingen over het algemeen geen auto. De parkeerbehoefte is daardoor beperkt en vooral bedoeld voor personeel en bezoekers. Toevoeging van de serre maakt een haalbare exploitatie mogelijk, omdat hierdoor het minimum van vijftien suites gerealiseerd kan worden. Indien de serre niet zou worden gerealiseerd [wat een niet haalbare exploitatie tot gevolg heeft] zouden er één of twee bewoners minder in de villa kunnen wonen. Omdat de beoogde bewoners geen auto rijden is het effect op het aantal autobewegingen minimaal. Hooguit neemt het aantal verkeersbewegingen door bezoekers iets toe, omdat er één of twee meer bewoners worden bezocht.

Tevens is een woonzorgfunctie het minst belastend in vergelijking met de normen die gelden bij een hotelfunctie of zelfstandige woningen, waarbij respectievelijk 30 en 12 parkeerplaatsen nodig zouden zijn. Uitgaande van de minimum parkeernormen van CROW/ASVV uit de bouwverordening zouden er voor een hotel met 20 kamers met een restaurant van 250 m2 bvo in totaal 30 parkeerplaatsen nodig zijn. Voor het restaurant zijn 8 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo nodig en voor een hotel 0,5 parkeerplaats per kamer. Als in de villa zelfstandige woningen zouden worden gerealiseerd (categorie Wonen duur) is per woning 1,5 parkeerplaats nodig, inclusief 0,3 parkeerplaats voor bezoekers. Bij 8 woningen (2 per laag) zijn dat in totaal 12 parkeerplaatsen.

Voor zover er door de uitbreiding van de villa met een serre al sprake zou zijn van een verkeersaantrekkende werking, heeft deze 'Niet in betekenende mate' gevolgen. De bouw van de serre heeft slechts een beperkt (theoretisch) effect op de parkeerbehoefte.

Duurzaamheid en energie

De serre wordt met duurzame materialen uitgevoerd en zorgvuldig gedetailleerd zodat de serre past in het bebouwingsbeeld. Hierover is reeds overlegd met de ARK. Voor zowel de villa als de serre zullen maatregelen worden genomen ter beperking van de energievraag en voor opwekking van energie. Dat omvat met name de volgende maatregelen:

- Isoleren hoofddak en dak serre
- Isoleren gevels aan binnenzijde
- Isoleren vloeren
- Ramen en deuren voorzien van isolerend glas en tochtwering
- Ventilatie d.m.v. warmteterugwinning of d.m.v. koudeval beperkende maatregelen
- Zonnepanelen t.b.v. elektra
- Zonnecollectoren t.b.v. warmwater
- LED verlichting, bewegingsmelders
- Zonwering

Ten aanzien van duurzaamheid en energie is architect Peter Rutten van De Haerlemsche Nieuwe betrokken. De Haerlemsche Nieuwe helpt monumentalen panden comfortabel en duurzaam te verbeteren. Dit initiatief wordt o.a. ondersteund door de gemeente Haarlem en De Groene Mug. Zie www.haerlemschenieuwe.nl.



Uitsnede uit de bestemmingsplankaart van bestemmingsplan Nieuwstad

3. TOEPASSELIJK BELEID

Bestemmingsplan

Volgens bestemmingsplan Nieuwstad [vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlem op 1 november 2012] is de bestemming van het perceel van de villa Maatschappelijk, Wonen en Horeca [categorie 4]. Het beoogde gebruik van wonen met zorg past in het bestemmingsplan. De te bouwen serre ligt buiten het bouwvlak en deels in het vlak met bestemming Groen [artikel 12 van de regels van Bestemmingsplan Nieuwstad].

De groenstructuur van de Bolwerken heeft een belangrijke cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarde. Uitgangspunt in het bestemmingsplan is om deze groenstructuur te behouden. Dit is gedaan door binnen de bestemming 'Groen' de bouw van gebouwen en andere bouwwerken te beperken. Het bouwen van de serre in het vlak met bestemming Groen voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om voor deze bebouwing af te wijken van het bestemmingsplan, zodat ontheffing op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de WABO noodzakelijk is.

Ruimtelijk beleid

De bouw van de serre past niet in het huidige gemeentelijk ruimtelijk beleid. In het kader van de herontwikkeling van de voormalige schoollocatie zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld voor de locatie. De bouw van de serre belemmert deze randvoorwaarden niet. Om de bouw van een serre mogelijk te maken en om de noodzakelijke privé buitenruimte voor bewoners te creëren is de gemeente in november 2013 overeengekomen om een strook grond grenzend aan het Villakavel te verkopen aan de aanvrager. Door de bouw van een serre neemt het bebouwd oppervlak aan de noordwestzijde van de gevel toe. Voor het terrein van Prinsen Bolwerk als geheel neemt het bebouwd oppervlak af en ook vroeger was er reeds bebouwing aan de noordwestgevel aanwezig [serre, trappen, koekoeken]. Een serre is een type bouwwerk wat, ook vanuit historisch perspectief, past in de bestaande groene omgeving. De serre is overwegend transparant en benadrukt de bewoonbaarheid aan deze voorheen stille en gesloten zijde van het Bolwerk. Zichtbare bewoning kan de leefbaarheid en veiligheid van het Bolwerk bevorderen. Tevens maakt de serre het programma voor de beoogde woonzorgfunctie inpasbaar in de villa. De beoogde functie voorziet in een toenemende maatschappelijke behoefte naar kleinschalige zorg en het biedt ook de mogelijkheid om de villa na langdurige leegstand te restaureren en duurzaam in gebruik te nemen. De herontwikkeling draagt bij aan de ambitie die in Masterplan Spoorzone [2004] al is vastgelegd; 'het in ere herstellen van de mooie Bolwerken'.

4. MILIEU EN OMGEVING

Bezonning

De bouw van de serre heeft geen effecten op de bezonningssituatie voor omliggende percelen.

Groentoets

Het huidige terrein aan de noordwestzijde van de villa is bebouwd met koekoeken en keermuren [zie foto op pagina 6]. Tevens heeft er op de locatie van de te bouwen serre vroeger al een serre gestaan met daaronder twee trappen met toegang tot het souterrain [bijlage 4 en 5]. De te bouwen serre bevindt zich buiten de kroonprojectie van de op het terrein aanwezige monumentale boom. Er is geen gevaar voor onherstelbare schade aan het monumentale bomenbestand. Dit is onderzocht en gerapporteerd in een Boomeffectrapportage [bijlage 6].

Bodemonderzoek

Volgens bijgaand Kiwa certificaat [bijlage 7] is er in 1998 ten westen van de villa een olietank verwijderd met een inhoud van 12.000 liter. Hierbij is geen verontreiniging met minerale olie aangetroffen. Rondom de tank was de bodem verontreinigd met asbest. De grond is in februari 2008 ontgraven en afgevoerd. Volgens de saneringsbeschikking van 7 september 2009 [bijlage 8] is over een oppervlak van circa 63 m² grond verwijderd in het onderzochte gebied tot circa 50 cm onder maaiveld en vervolgens met schone grond opgevuld. Op grond van deze gegevens is er op de locatie van de te bouwen serre geen sprake van verontreinigde grond. Bodemonderzoek is reeds uitgevoerd en in het kader van het bouwen van de serre niet nodig. Zie bijgevoegde brief van Bureau Bodem d.d. 4 november 2013 [bijlage 9].

Archeologisch onderzoek

Op de locatie van de te bouwen serre is reeds sprake van bebouwde grond [serre, koekoeken, trappen, keermuren] of geroerde grond [verwijderde boom, paden, asbest en olietank]. Van een wettelijke verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek is geen sprake. Zie bijgaande conclusie van afdeling Ruimtelijk Beleid, Bureau Archeologie d.d. 13 december 2013 [bijlage 10].

Flora- en fauna onderzoek

De bouw van de serre heeft geen gevolgen voor beschermde flora en fauna.

Milieueffectrapportage

Van een directe m.e.r. plicht is geen sprake. Een m.e.r. beoordeling is niet noodzakelijk.



Hoogtekaart Prinsen Bolwerk

Akoestisch onderzoek

In het kader van de verkoop en herontwikkeling is akoestisch onderzoek verricht ten behoeve van Prinsen Bolwerk 3. Op grond van dit onderzoek [bijlage 11] is het juridisch gezien mogelijk om geluidgevoelige functies op het Bolwerk te realiseren en blijkt dat de geluidbelasting voor de villa lager is dan voor de dichter bij de weg te realiseren bebouwing. De villa ligt verder van de weg af, waarbij de villa tevens een geluidbuffer vormt tussen de openbare weg en serre.

Milieuzonering

Het project omvat geen milieubelastende functies of activiteiten.

Lichthinder

Van het aanbrengen van kunstmatige verlichting in de omgeving is geen sprake.

Luchtkwaliteit

De verkeersaantrekkende werking van de serre draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Bij planologische besluitvorming bestaat er vanuit dit opzicht geen knelpunt t.a.v. de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer. Voor een uitgebreidere toelichting zie hoofdstuk 2 onder verkeer/parkeren.

Externe veiligheid

Het project heeft geen gevolgen voor de externe veiligheid.

Luchthavenindelingsbesluit

Het luchthavenindelingsbesluit is niet van toepassing.

Waterhuishouding

De bouw van de serre met onderliggende facilitaire ruimte heeft geen ongunstige consequenties voor de waterhuishouding. Vanwege de ligging op het Bolwerk bevindt zich het grondwaterpeil beneden de te realiseren ruimte, welke op gelijk niveau komt met de begane grond. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de grondwaterkwaliteit en grondwaterstanden. Het hemelwater van het dak van de serre (en de villa) wordt gescheiden aangeboden van het afvalwater. De bouw van de serre leidt tot beperkte toename van het verharde oppervlak. Het terrein loopt af, zodat hemelwater natuurlijk afvloeit. Voor zover nodig wordt voorzien in drainage of kolken.

Kabels en leidingen

Op de locatie van de te bouwen serre zijn voor zover bekend geen kabels en leidingen aanwezig. Zie bijgaande KLIC Melding [bijlage 12] .

De villa is een Rijksmonument. Het gebouw is deels in de helling van de Bolwerken gebouwd. De villa is van algemeen belang wegens cultuur- en architectuurhistorische waarde en de ensemblewaarde als beeldbepalend onderdeel van de villa-bebouwing in relatie tot de landschappelijke aanleg van de Bolwerken. De Bolwerken zelf zijn onderdeel van het rijks beschermd stadsgezicht (ID324, aangewezen 5 december 1990). Het ontwerp en de maatvoering van de serre zijn zorgvuldig afgewogen en goedgekeurd door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK), afdeling stedenbouw en de verantwoordelijke personen voor monumenten.

Brandweervoorzieningen

Het realiseren van brandweervoorzieningen als gevolg van de bouw van de serre is niet van toepassing.

Afval

Het verzamelen en aanbieden van afval als gevolg van de bouw van de serre is niet van toepassing.

Windhinder

Het project heeft geen windhinder tot gevolg. Windonderzoek is niet nodig.

Molenbiotoop

De handleiding molenbiotoop is niet van toepassing.

5. UITVOERBAARHEID

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De villa is vrijstaand. Direct aangrenzende omwonenden zijn er niet. De eigenaren van Kavel 2 zullen het perceel naast de villa gaan bewonen maar hebben geen zicht op en hinder van de serre. Zij hebben geen bezwaar tegen de bouw van de serre. Ook de beoogde eigenaren van Kavel 1 waar het Therapeuticum wordt gevestigd hebben geen bezwaar tegen het bouwen van de serre. Zij hebben ook geen zicht op of hinder van de serre. Bewoners die aan de overzijde van de Kloppersingel wonen en zicht hebben op de serre (op circa 80-100 meter afstand) worden geïnformeerd en uitgenodigd om de plannen met de villa toegelicht te krijgen. Voor de uitvoering van het project zijn geen kosten voor aanpassing van het openbaar gebied nodig.

Economische uitvoerbaarheid

Het project is economisch uitvoerbaar. Het bouwen van de serre maakt een haalbare exploitatie mogelijk en daarmee een passende herbestemming en renovatie van de villa en het omliggende terrein. Van planschade is geen sprake, omdat er geen belanghebbenden zijn die daarop aanspraak zouden kunnen maken.

Privaatrechtelijke belemmeringen

Door de solitaire ligging van de villa doen zich ten opzichte van omwonenden geen privaatrechtelijke belemmeringen voor.

Conclusie

De bouw van de serre past niet in het huidige gemeentelijk beleid, maar heeft geen gevolgen voor de omgeving die het verlenen van de ontheffing van het bestemmingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning in de weg staan. De uitbreiding met serre heeft stedenbouwkundig gezien een beperkte invloed en belemmert de stedenbouwkundige randvoorwaarden niet. De serre maakt een maatschappelijk gewenste invulling mogelijk en leidt tot behoud en restauratie van de monumentale villa.

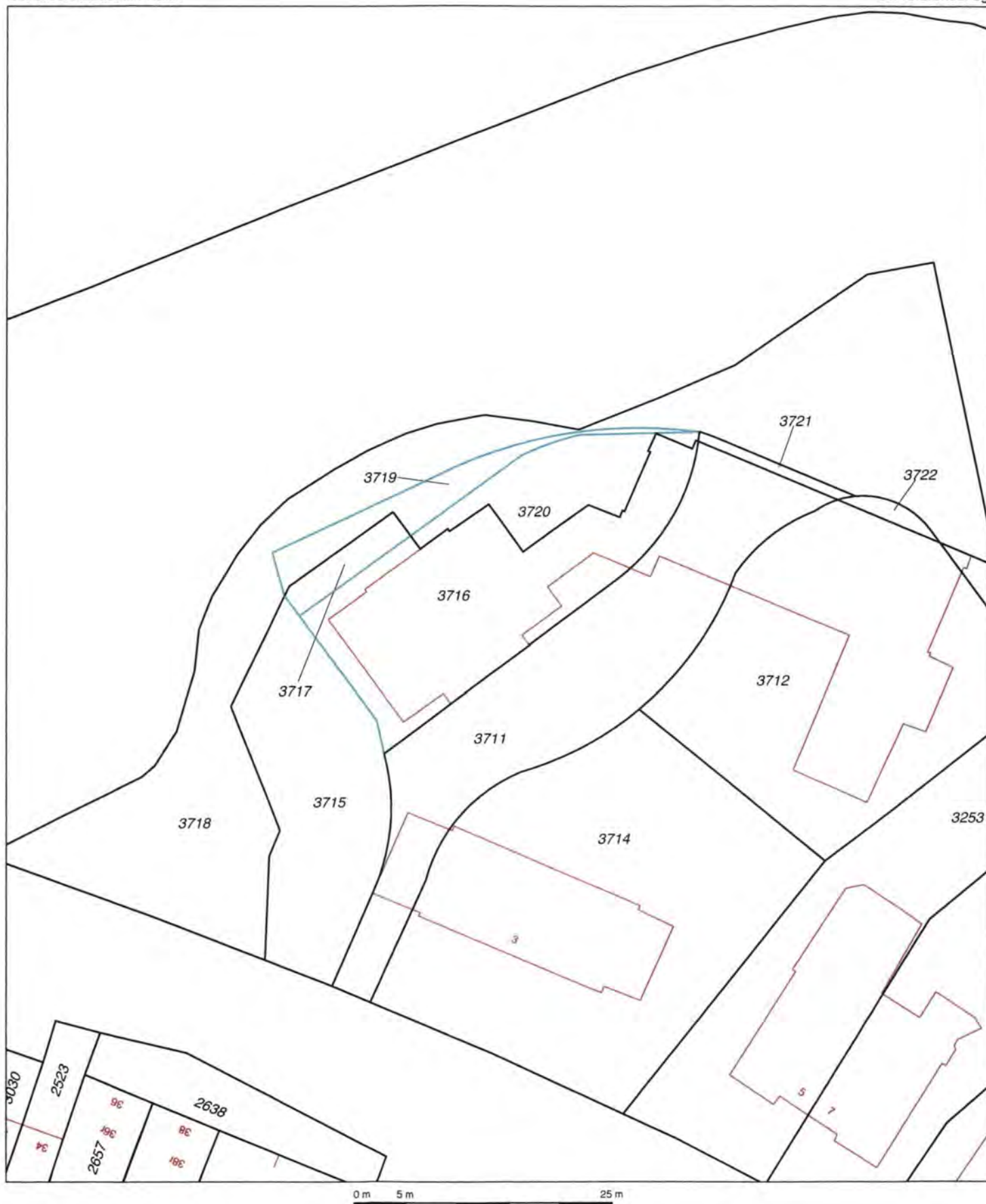
BIJLAGEN

1. Kadastrale kaart en uittreksels percelen Haarlem B 3559 waaruit ontstaan zijn B 3716, 3717, 3719 en 3720
2. Historische foto's [1001, 1002 en 2205]
3. Paragraaf 4.6 [Luchtkwaliteit] van bestemmingsplan Nieuwstad
4. Tekening bouw trappen anno 1899
5. Tekening bouw serre anno 1900
6. Boomeffectrapportage
7. Kiwa certificaat sanering olietank
8. Saneringsbeschikking verwijderen asbest uit grond van 7 september 2009
9. Brief Bureau Bodem d.d. 4 november 2013
10. Conclusie archeologisch onderzoek van afdeling Ruimtelijk Beleid, Bureau Archeologie
11. Akoestisch onderzoek [bijlage 3 van Bestemmingsplan Nieuwstad]
12. KLIC Melding overzichtskaart

Voor plattegronden, geveltekeningen en impressies van de serre verwijzen wij u naar de tekeningen van Collo Architecten behorend bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

BIJLAGE 1

Kadastrale kaart en uittreksels percelen Haarlem B 3559 waaruit ontstaan zijn B 3716, 3717, 3719 en 3720



0 m 5 m 25 m

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

HAARLEM
B
3716



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht

Deze kaart is noordgericht

12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing
	Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 27 februari 2014
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: **HAARLEM B 3559**
 Grootte: 31 a 10 ca
 Coördinaten: 104325-489236
 Omschrijving kadastraal object: WONEN ERF - TUIN
 Locatie: Prinsen Bolwerk 3
 2011 MA HAARLEM
 Ontstaan op: 15-9-1997

 Ontstaan uit: **HAARLEM B 3244**

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES
 ADRESSEN EN GEBOUWEN
 Ontleend aan: ATG 75220 d.d. 28-7-2011

Publiekrechtelijke beperkingen

BESLUIT OP BASIS VAN MONUMENTENWET 1988
 Betrokken bestuursorgaan: **De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen)**
 Ontleend aan: **HYP4 16217/18 reeks AMSTERDAM** d.d. 23-11-1999

Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming
 Ontleend aan: 498 datum in werking 8-1-2002
 (Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
 Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Haarlem

Gerechtigde EIGENDOM

Gemeente Haarlem

Zijlsingel 1
 2013 DN HAARLEM
 Postadres: Postbus: 511
 2003 PB HAARLEM
 Zetel: HAARLEM

Recht ontleend aan: 84 HLM01/66356 d.d. 24-12-1987
 Eerst genoemde object in brondocument: HAARLEM B 3244

Kadastraal bericht object

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Kadaster

Betreft: HAARLEM B 3716
Prinsen Bolwerk 3 2011 MA HAARLEM
Uw referentie: pb3
Toestandsdatum: 19-3-2014

20-3-
2014
10:50:01

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: **HAARLEM B 3716**
Grootte: 4 a 23 ca
Coördinaten: 104310-489244
Omschrijving kadastraal object: WONEN
Locatie: Prinsen Bolwerk 3
2011 MA HAARLEM
Ontstaan op: 20-2-2014
Ontstaan uit: **HAARLEM B 3559 gedeeltelijk**

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

ACG 91904 d.d. 19-3-2014

Aantekening kadastraal object

ADMINISTRATIEVE VOORLOPIGE (KADASTRALE) GRENS
Ontleend aan: 75 HLM01/2014 d.d. 20-2-2014

Publiekrechtelijke beperkingen

BESLUIT OP BASIS VAN MONUMENTENWET 1988
Betrokken bestuursorgaan: **De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen)**
Ontleend aan: **HYP4 16217/18 reeks AMSTERDAM** d.d. 23-11-1999

Gerechtigde

EIGENDOM

ALTERNATIVE INVESTMENTS B.V.

de Gagelrijzen 146 A
4711 PB ST. WILLEBRORD
Zetel:

SINT WILLEBRORD

Recht ontleend aan: **HYP4 63759/65** d.d. 24-12-2013
Eerst genoemde object in brondocument: HAARLEM B 3559 gedeeltelijk

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadastraal bericht object

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Kadaster

Betreft: HAARLEM B 3717
bij Prinsen Bolwerk 3 HAARLEM
Uw referentie: pb3
Toestandsdatum: 19-3-2014

20-3-
2014
10:49:10

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: **HAARLEM B 3717**
Grootte: 38 ca
Coördinaten: 104299-489247
Omschrijving kadastraal object: ERF - TUIN
Locatie: bij Prinsen Bolwerk 3
HAARLEM
Ontstaan op: 20-2-2014
Ontstaan uit: **HAARLEM B 3559 gedeeltelijk**

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

ACG 91904 d.d. 19-3-2014

Aantekening kadastraal object

KWALITATIEVE VERBINTENIS

Ontleend aan: **HYP4 63759/67** d.d. 24-12-2013

ADMINISTRATIEVE VOORLOPIGE (KADASTRALE) GRENS

Ontleend aan: 75 HLM01/2014 d.d. 20-2-2014

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

EIGENDOM

ALTERNATIVE INVESTMENTS B.V.

de Gagelrijzen 146 A

4711 PB ST. WILLEBRORD

Zetel: SINT WILLEBRORD

Recht ontleend aan: **HYP4 63759/67** d.d. 24-12-2013

Eerst genoemde object in
brondocument: HAARLEM B 3559 gedeeltelijk

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadastraal bericht object

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Kadaster

Betreft: HAARLEM B 3719
bij Prinsen Bolwerk 3 HAARLEM
Uw referentie: pb3
Toestandsdatum: 19-3-2014

20-3-
2014
10:50:35

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: **HAARLEM B 3719**
Grootte: 80 ca
Coördinaten: 104310-489255
Omschrijving kadastraal object: ERF - TUIN
Locatie: bij Prinsen Bolwerk 3
HAARLEM
Ontstaan op: 20-2-2014
Ontstaan uit: **HAARLEM B 3560 gedeeltelijk**

Aantekening kadastraal object

KWALITATIEVE VERBINTENIS
Ontleend aan: **HYP4 63759/67** d.d. 24-12-2013
ADMINISTRATIEVE VOORLOPIGE (KADASTRALE) GRENS
Ontleend aan: 75 HLM01/2014 d.d. 20-2-2014

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

EIGENDOM

ALTERNATIVE INVESTMENTS B.V.

de Gagelrijzen 146 A
4711 PB ST. WILLEBRORD
Zetel:

SINT WILLEBRORD

Recht ontleend aan: **HYP4 63759/67** d.d. 24-12-2013
Eerst genoemde object in
brondocument: HAARLEM B 3560 gedeeltelijk

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadastraal bericht object

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Kadaster

Betreft: HAARLEM B 3720
bij Prinsen Bolwerk 3 HAARLEM
Uw referentie: pb3
Toestandsdatum: 19-3-2014

20-3-
2014
10:51:05

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: **HAARLEM B 3720**
Grootte: 1 a 30 ca
Coördinaten: 104318-489252
Omschrijving kadastraal object: ERF - TUIN
Locatie: bij Prinsen Bolwerk 3
HAARLEM
Ontstaan op: 20-2-2014
Ontstaan uit: **HAARLEM B 3560 gedeeltelijk**

Aantekening kadastraal object

ADMINISTRATIEVE VOORLOPIGE (KADASTRALE) GRENS
Ontleend aan: 75 HLM01/2014 d.d. 20-2-2014

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

EIGENDOM

ALTERNATIVE INVESTMENTS B.V.

de Gagelrijzen 146 A
4711 PB ST. WILLEBRORD
Zetel:

SINT WILLEBRORD

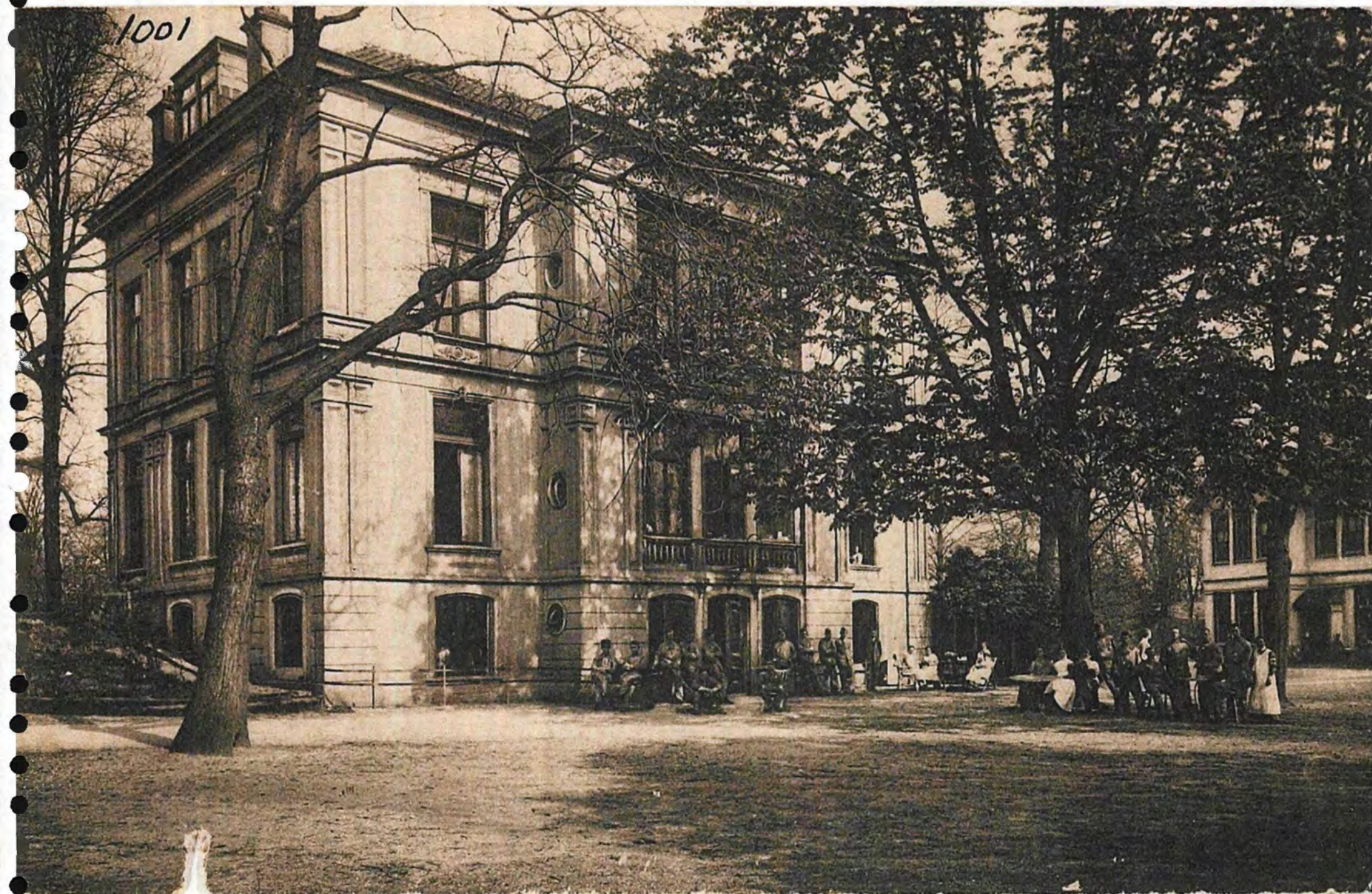
Recht ontleend aan: **HYP4 63759/65** d.d. 24-12-2013
Eerst genoemde object in **HAARLEM B 3560 gedeeltelijk**
brondocument:

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

BIJLAGE 2
Historische foto's (1001, 1002 en 2205)

1001



1001

1002

GREEN HARBOR 14-4-2014 11:05



nr 2205



Haarlem. Instituut Prins. (Huis.)

Lichtdruk van H. KLEINMANN & Co., Haarlem.

BIJLAGE 3

Paragraaf 4.6 (Luchtkwaliteit) van bestemmingsplan Nieuwstad

Deze kaart zal ook inzicht verschaffen in de haalbaarheid om binnen het plangebied de schone verharding van het gemengde stelsel los te koppelen. Bij het afkoppelen van verharding zullen tevens maatregelen ter voorkoming van uitloging door bouwmaterialen (met name zink en lood) genomen moeten worden. Op 17 januari 2008 heeft de gemeenteraad van Haarlem het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) vastgesteld. In dit plan zijn de ambities voor de riolering van de gemeente Haarlem verwoord. De ambities zijn o.a. om riolen van slechte kwaliteit te vervangen en de riolering tevens te verbeteren, zodat kan worden voldaan aan de wettelijk verplichte basisinspanning en het waterkwaliteitsspoor. In het plangebied Nieuwstad dient het huidige gemengde rioolstelsel te worden verbeterd door het verruimen van een aantal riolen ter voorkoming van wateroverlast.

Het afkoppelen van hemelwater kan daarentegen niet in een bestemmingsplan verplicht worden gesteld. De meest geëigende plaats om een scheiding tussen afvalwater en hemelwater te regelen is de gemeentelijke bouwverordening. Op dit moment staat de bouwverordening lozing van hemelwater anders dan op de openbare riolering toe, voor zover uitsluitend hemelwater wordt geloosd. Indien aan of in bouwwerken aan te brengen voorzieningen voor de afvoer van hemelwater niet aan het openbaar riool worden aangesloten, geldt onder andere de bepaling dat leidingen voor de afvoer van hemelwater zodanig moeten lozen dan geen verontreiniging kan optreden van water, bodem of lucht. De bouwverordening is bindend bij het toetsen van bouwaanvragen.

Functies van het water

De meeste Haarlemse watergangen hebben hun oorspronkelijke functies als verdedigingsgracht, trekvaart of stadsgracht verloren. De belangrijkste functies van het binnenstedelijk water zijn de berging en transport van de waterkwantiteit. Het Spaarne vervult ook een rol in de beroepsvaart, naast de recreatieve waarde die de wateren in het plangebied vertegenwoordigen. De Bolwerken, Nieuwe Gracht en het Spaarne maken deel uit van verschillende beschreven kanoroutes. Aan het water gekoppelde recreatieve voorzieningen als aanlegsteigers, wandelpromenades en visplekken zijn maar beperkt aanwezig in het plangebied. In het bestemmingsplan worden twee steigers opgenomen; in de Nieuwe Gracht t.h.v. het Bisdom en in de Schotersingel t.h.v. het Pest en Dolhijs.

4.6 Luchtkwaliteit

Kader

De luchtkwaliteit is van belang voor de gezondheid van mens en dier en voor de kwaliteit van het milieu. In de Europese Unie zijn daarom grenswaarden afgesproken waaraan de concentraties van een aantal stoffen vanaf bepaalde ingangsdata moeten voldoen.

Die grenswaarden en regelgeving om ze tijdig te bereiken en te handhaven zijn in Nederland opgenomen in de Wet milieubeheer, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. Indien een bestemmingsplan vastgesteld of gewijzigd wordt, dient vast te staan dat de gevolgen voor de luchtkwaliteit voldoen aan die eisen (art. 5.16 lid 1 en 2). Die gevolgen worden bepaald door de verandering in gebruik en functies die door het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt ten opzichte van de bestaande functies. Maatgevend is de met de veranderingen samenhangende groei van het autoverkeer en de daardoor veroorzaakte uitstoot van de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

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

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

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

Bestemmingsplan Nieuwstad

Zoals toegelicht elders in de ruimtelijke onderbouwing is bestemmingsplan Nieuwstad in hoofdzaak consoliderend. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen of andere wijzigingen op enige relevante schaal mogelijk gemaakt die niet eerder al waren toegestaan op grond van de verordening, bestemmingsplannen of projectbesluiten. Ook de belangrijkste recente verandering in het plangebied, de herinrichting van het Stationsplein en omgeving inclusief het Kennemerplein, is reeds ruimtelijk vastgelegd in een projectbesluit en een Uitwerkingsplan, na toetsing van de luchtkwaliteit.

Het is daarmee evident dat Bestemmingsplan Nieuwstad geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt die in enige verhouding staan tot de criteria voor NIBM (1500 woningen of 100.000 m² kantooroppervlak). Evenmin worden andere ontwikkelingen van enige schaal mogelijk gemaakt die vanwege hun verkeersaantrekkende werking nader onderzoek van effecten voor de luchtkwaliteit zouden vragen, zoals grootschalige detailhandel of grootschalige horeca. Ook een hotelfunctie of woonfunctie van Prinsen Bolwerk 3 blijft zeer ruim binnen het NIBM-criterium (zie aparte paragraaf).

De conclusie is dat Bestemmingsplan Nieuwstad Niet in betekenende mate gevolgen voor de luchtkwaliteit heeft. Reeds op grond daarvan ondervindt de vaststelling van het bestemmingsplan geen belemmeringen vanwege de luchtkwaliteit.

Hieraan kan -ten overvloede- nog worden toegevoegd dat blijkens luchtkwaliteitsberekeningen voldaan wordt aan de toepasselijke grenswaarden voor de luchtkwaliteit uit de Wm. Deze berekeningen zijn uitgevoerd in het kader van het Projectbesluit Stationsplein (Luchtkwaliteitsonderzoek Stationsomgeving te Haarlem, Tauw 10 september 2010, bijlage 4 bij het Projectbesluit Stationsplein, ref. NL.IMRO.0392.PB1080002-0003_bijlage 04).

Deze berekeningen omvatten ook de relevante wegvakken binnen het plangebied van het bestemmingsplan Nieuwstad. Berekend zijn de concentraties van de twee toetsingsrelevante stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}). De hoogste waarden per toetsingsjaar treden op langs het Prinsen Bolwerk. Deze waarden zijn samengevat in tabel 4.1. Overal elders in het plangebied zijn de concentraties in de overeenkomstige jaren lager.

Stof	Eenheid	2011	2015	2020	Norm	Locatie (weg)
NO_2	$\mu\text{g}/\text{m}^3$ als jaargemiddelde	38	34	26	40 miv 2015, tot dan 60	Prinsen Bolwerk
Fijnstof (PM_{10}) (*)	$\mu\text{g}/\text{m}^3$ als jaargemiddelde	22	20	19	40 miv 2011	Prinsen Bolwerk
Fijnstof (PM_{10}) (*)	aantal dagen met etmaal-gemiddelde boven $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$	16	12	9	max. 35 dagen	Prinsen Bolwerk
(*) : Fijnstof na wettelijke correctie voor aandeel zeezout ($6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ respectievelijk 6 dagen overschrijding)						

Tabel 4.1: Hoogst berekende concentraties stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}) in plangebied

Uit de tabel blijkt dat ook op de locatie met de hoogste concentratie ruimschoots aan de geldende grenswaarden voldaan wordt.

Invloed functie hotel of functie wonen op Prinsen Bolwerk 3

Omdat Prinsen Bolwerk de zwaarst belaste locatie binnen bestemmingsplangebied Nieuwstad is, is zekerheidshalve de invloed van een uitbreiding van mogelijk functies van Prinsen Bolwerk 3 nader onderzocht.

Hotelfunctie

De locatie zal in die functie ruimte bieden voor ongeveer 80-85 kamers. Uit tabel 47 van CROW-publicatie 272 ("Verkeersgeneratie voorzieningen; kengetallen gemotoriseerd verkeer") is afgeleid dat dit ongeveer 170 extra motorvoertuigbewegingen per etmaal (weekgemiddeld) zou opleveren, waarvan ongeveer 5% vrachtverkeer. Voor eventueel gebruik van het restaurant door passanten (geen kamer) wordt uitgegaan van nog eens 40 extra motorvoertuigbewegingen per etmaal. Uit het Rekentool NIBM (versie 08-06-2011) volgt dat een verkeerstoename met 210 motorvoertuigbewegingen per etmaal -waarvan 5% vrachtverkeer- overeenkomt met een worst case concentratieverhoging met $0,3 \mu\text{g}/\text{m}^3 \text{NO}_2$ en $0,1 \mu\text{g}/\text{m}^3 \text{PM}_{10}$ als jaargemiddelden. (bijlage 5)

Deze toenames liggen zeer ruim beneden de bovengrens voor NIBM (1,2

$\mu\text{g}/\text{m}^3$ per stof). Bijtelling van deze waarden bij de totale concentratiewaarden in tabel 1 levert een marginaal verschil op, zodat de conclusie gelijk blijft. Er wordt ruimschoots aan de grenswaarden voldaan.

Woonfunctie

Op grond van de beschikbare ruimte en voorschriften, en uitgaand van woningen van 100m^2 netto en 125m^2 bruto vloeroppervlak, biedt het plangebied plaats voor ongeveer 21-27 woningen. Uitgaand van gemiddeld 2-4 autobewegingen per woning per etmaal ligt het toegevoegde aantal autobewegingen lager dan de hiervoor berekende waarde bij hotelfunctie. De concentratieverhoging is dus eveneens lager dan daar berekend. Ook bij een woonfunctie van Prinsen Bolwerk 3 is derhalve sprake van een Niet in betekenende mate invloed op de luchtkwaliteit en blijven de totale concentraties ook ruim beneden de grenswaarden.

Conclusie

De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van bestemmingsplan Nieuwstad.

Het plan maakt geen relevante uitbreidingen mogelijk ten opzichte van hetgeen reeds ruimtelijk is vastgelegd ('Niet in betekenende mate invloed'). En uit berekeningen is tevens gebleken dat er geen overschrijding van grenswaarden plaats zal vinden.

4.7 Natuurwaarden

De Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) zijn beide Europese richtlijnen. Het doel van de Vogelrichtlijn is het bieden van bescherming en ontwikkelingsperspectief voor leefgebieden van zeldzame en bedreigde vogelsoorten en bescherming van alle vogelsoorten. De Habitatrichtlijn is gericht op de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna. De gebiedsbescherming van beide richtlijnen valt in Nederland momenteel onder de Natuurbeschermingswet. De Soortenbescherming is geïmplementeerd in de Flora- en Faunawet.

De natuurwetgeving in Nederland richt zich enerzijds op soortenbescherming en anderzijds op gebiedsbescherming. In de Natuurbeschermingswet zijn zogenaamde Natura 2000-gebieden aangewezen. Dit zijn gebieden die op Europees niveau een netwerk van te beschermen natuurgebieden vormen. De Natura 2000-gebieden in Nederland komen overeen met de gebieden volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn. Dit valt grotendeels samen met de nationale Ecologische Hoofd Structuur.

De soortenbescherming in Nederland is wettelijk geregeld in de Flora- en Faunawet. Het doel van deze wet is het beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten en hun leefgebieden. In de Flora en Faunawet is het soortenbeschermingsdeel van de Habitat- en Vogelrichtlijn geïmplementeerd. In bovengenoemde wet is bepaald dat alle in Nederland van nature voorkomende soorten vallen onder de algemene zorgplicht. Dat wil zeggen, dat een soort in een gunstige staat van voortbestaan moet blijven. Bij menselijk handelen, beheerswerk, nieuwbouw, planologische ontwikkelingen dient een ieder hiermee rekening te houden.

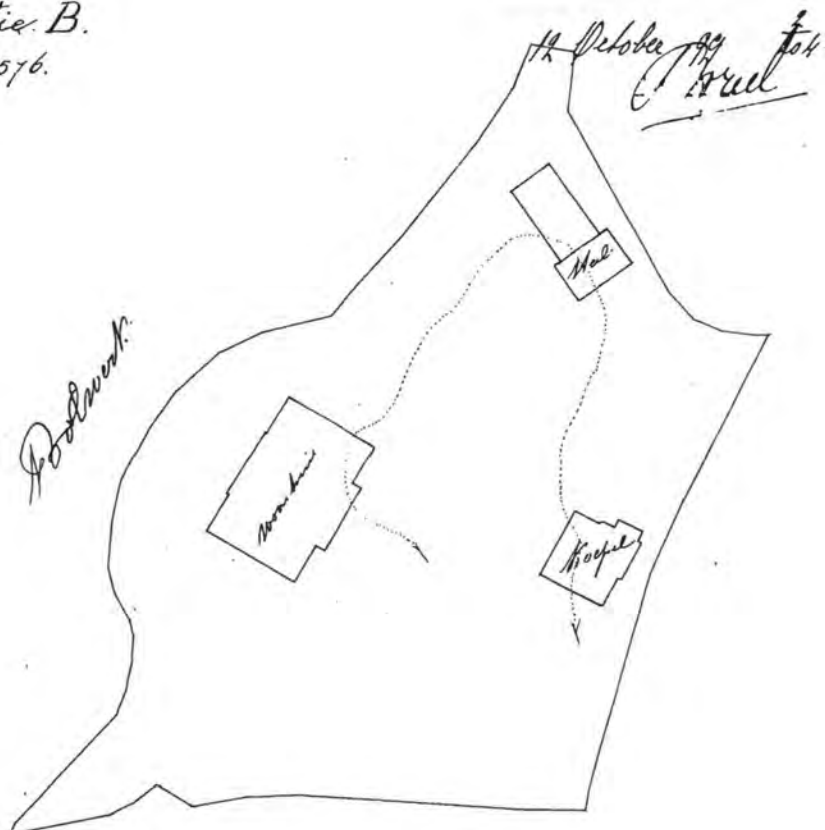
Tabel # : Berekening invloed hotelfunctie Prinsen Bolwerk 3 op de luchtkwaliteit mbv Rekentool NIBM versie 08-06-2011.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit	
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	210
Aandeel vrachtverkeer	5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,27
PM ₁₀ in µg/m ³	0,07
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

G
e
m
H
a
a
r
l
e
m
1
4
-
4
-
2
0
1
4
1
1
1
0
2
5

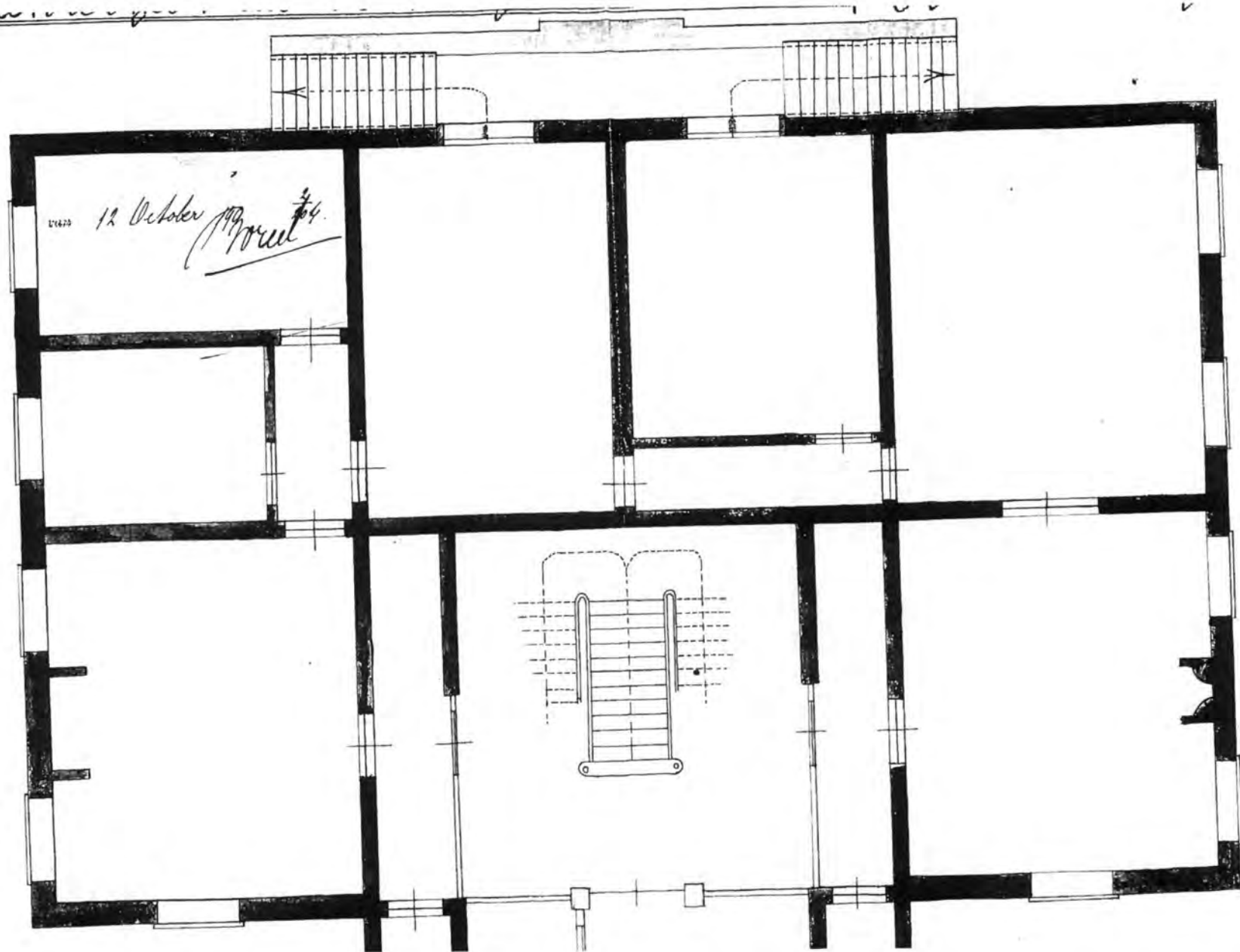
BIJLAGE 4
Tekening bouw trappen 1899

Sectie B.
N: 2576.



Prinsen. A Bolwerk

G E M H A R L E M 14-4-2014 111025



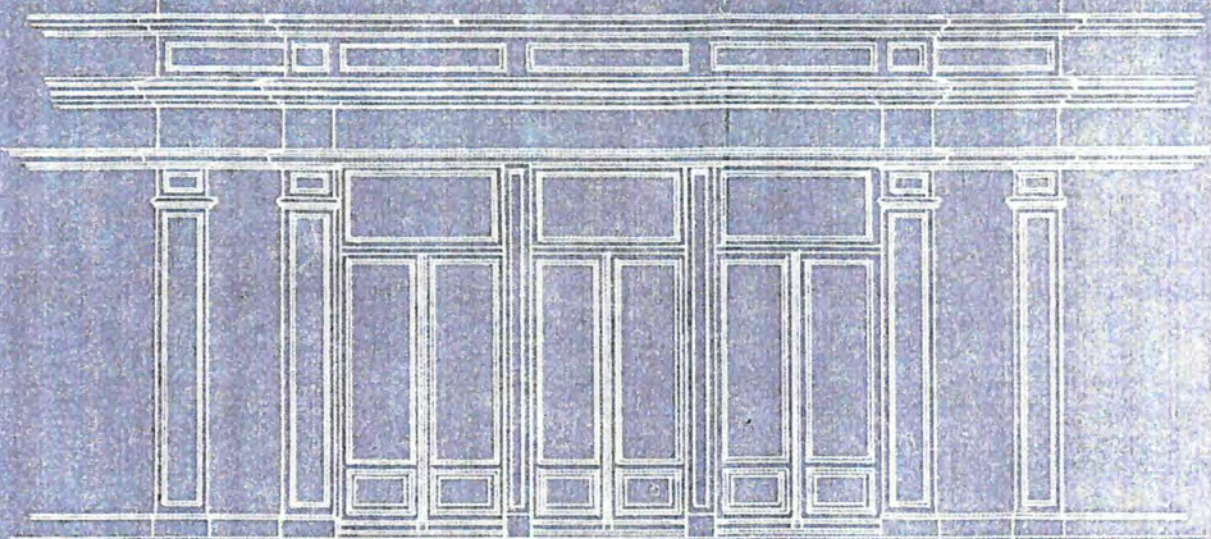
G
e
n
H
a
r
l
e
n
1
4
-
4
-
2
0
1
4

1
1
1
0
2
5

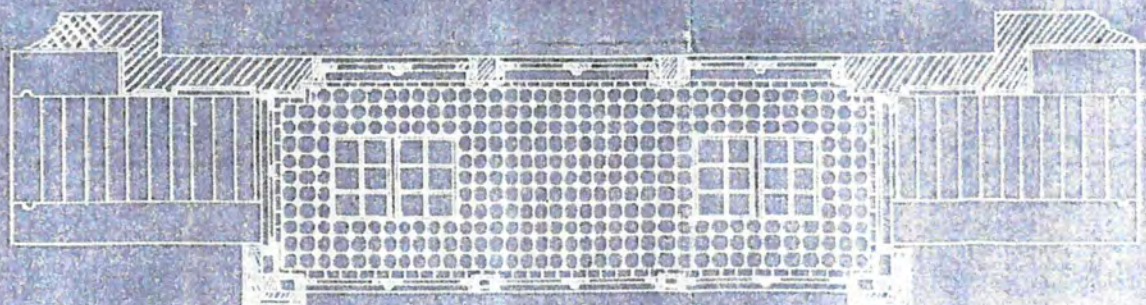
BIJLAGE 5
Tekening bouw serre 1900

SEFFE, VILLA „SOPHIANAL“

VOORAANZICHT SEFFE



PLATTE GROND



HOOGTE DOORENED



Haarlem 9 februari 1900

DRUGG

„SOPHIADAL”

SECTIE B N° 2576.

G. Brouwer bij de beschi.

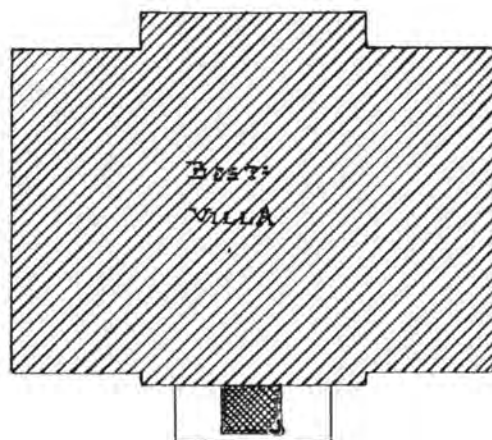
DM. van der en Verhouders van H. Brouwer

van 16. April 1900, No. 10

16. April 1900, No. 10
Secretaris: H. Brouwer

W. van der Brouwer

14-4-2014
111025



RENVUOI

-  BESTAANDE VILLA.
-  BESTAAND TOCHTPORTAAL.
-  TE BOUWEN SERRE.

SCHAAL 1 A 200.

Plan van de villa van 1900

G
e
m
H
a
a
r
l
e
m
1
4
-
4
-
2
0
1
4
1
1
1
0
2
5

BIJLAGE 6
Boomeffectrapportage



Algemeen
Informatie

Lutkemeerweg 400
1067 TH Amsterdam
Postbus 75103
1070 AC Amsterdam

T 020 497 40 80
F 020 497 63 09
amsterdam@piusfloris.nl
www.piusfloris.nl

BANK 24.34.82.671
KVK 34116505
BTW NL811686991B02

Boomeffectanalyse Prinsen Bolwerk 3 te Haarlem

Colofon

Projectnummer: PFBA.13/21687.ond

Opdrachtgever: Alternative Investments bv
t.a.v. de heer D. Ros
p/a Nieuwegracht 19
3512 LC Utrecht

Vestiging: Pius Floris Boomverzorging Amsterdam

Procesmanager: H. Werner

Onderzoekers: ir. D. de Goederen, hoofd onderzoek & advies,
lid SAG Baumstatik
M.P. Nooij, geregistreerd taxateur van bomen
(lid NVTB)

Telefoon: 020-4974080 / 06-10957809
E-mail: d.degoederen@piusfloris.nl

Datum: 18 december 2013



Inhoud	pagina
1. Inleiding	4
2. Onderzoeksmethode	5
3. Bevindingen	6
4. Risico-analyse	6
5. Conclusie en advies	7

Bijlagen:

- VTA details
- 11 vuistregels bij het uitvoeren van werkzaamheden in de nabijheid van bomen
- TFI groeiplaatsverbetering

2 Onderzoeksmethode

De bomen zijn volgens de VTA methode bovengronds visueel gekeurd. VTA staat voor Visual Tree Assessment, oftewel visuele boombeoordeling. Deze onderzoeksmethode is te raadplegen in het handboek boomveiligheid van Mattheck en Breloer¹.

De onderzoeksmethode kent de volgende drie stappen in de procedure:

1. Visuele controle op symptomen van verzwakking. Als er geen bedenkelijke tekenen worden gevonden, wordt het onderzoek beëindigd.
2. Bij een indicatie van verzwakking wordt nader technisch onderzoek (NTO) geadviseerd.
3. Geven de onderzoeksresultaten reden tot ongerustheid, dan moet worden vastgesteld hoe groot de risico's zijn voor de omgeving.

Bij deze keuringsmethode worden de bomen individueel bekeken en beoordeeld. Hierbij wordt onder andere gelet op de kroonopbouw en de kwaliteit van de stam(voet). De nadruk van deze inspectie ligt bij het opsporen van signalen die duiden op verstoringen van de balans binnen de boom. Er wordt ook gekeken naar de onderhoudstoestand van de bomen. Indien noodzakelijk wordt er een advies gegeven over uit te voeren onderhoudswerkzaamheden.

Op basis van de uiterlijke signalen wordt de conditie van de boom als goed, redelijk, matig of slecht beoordeeld.

Goed:	De boom toont een goede groei, de twijgsetting en volledige ontwikkeling van de scheuten zijn als goed beoordeeld voor de soort.
Redelijk:	Degeneratie van de boom waarbij een verminderde groei van de twijg- en knopsetting aanwezig is. De boom functioneert nog naar wel naar behoren.
Matig:	Er is duidelijk sprake van stagnatie en het afsterven van twijgen in de buitenkroon. Er is nauwelijks nog sprake van scheutlengtegroei.
Slecht:	De boom toont een aftakelend beeld waarbij zwaar dood hout en het afsterven van kroondelen en/of top zichtbaar is.

De indexering van de toekomstverwachting op basis van de huidige conditie en groeiomstandigheden is als volgt.

Indexering toekomstverwachting	
Slecht	< 5 jaar
Matig	> 5 jaar
Redelijk	> 10 jaar
Goed	> 20 jaar

¹ Mattheck, C. en H. Breloer, 1995. Handboek boomveiligheid: de boombreuk in mechanica en rechtspraak. Pius Floris Producties, Almere-Haven.

4 Risico-analyse

De linde staat niet in de invloedssfeer van de sloopwerkzaamheden. Er is een risico op kroonschade indien stijgers of hijswerkzaamheden ten behoeve van de restauratie benodigd zijn binnen de kroonprojectie van de linde. Vanwege het achterstallige onderhoud van de kroon is het verstandig snoei uit te stellen totdat de werkzaamheden aan de buitenzijde van dit gebouw afgerond zijn.

Binnen de groeiplaats van de linde bestaat het voornemen een koekoek te realiseren van circa vier meter breed en twee meter uit de gevel. Net buiten de groeiplaats van de linde bestaat het voornemen om op maaiveld een serre te realiseren van circa 9 meter breed en vier meter uit de gevel. Onder de serre komt een facilitaire ruimte als uitbreiding van de begane grond. Voor zowel de koekoek als de serre zal er circa 3 meter diep worden ontgraven. Rondom de serre en koekoek zal circa 50 centimeter worden ontgraven voor werkruimte. Bij de koekoek is dat op circa 3 meter van de linde. Er is een proefsleuf gegraven om de te verwachten wortelschade in kaart te brengen.

Profielopbouw op 2,6 m van de gevel ten opzichte van de linde

beneden maaiveld (mv)	bewortelingspatroon	indringingsweerstand
0 - 40 cm humusrijk zand	extensief, fijn	> 3 MPa
40 - 70 cm humusarm zand 50 - 60 cm buis ca. 8 cm Ø	extensief, beworteling tot 3 cm Ø	2,5 MPa
> 70 cm humusarm zand	niet onderzocht	-



De paardenkastanje bevindt zich wel in de nabijheid van de sloop, maar is onbeschadigd (na snoei) terwijl het aangrenzende bouwdeel (vermoedelijk een corridor) reeds verwijderd is. Indien er niet meer binnen de kroonprojectie van de kastanje gewerkt hoeft te worden, is de kans op verdere schade gering.

Uiteraard kunnen peilwijzigingen en graafwerkzaamheden, zoals voor de aanleg van funderingen, leiden tot wortelschade die de levensverwachting van de paardenkastanje negatief beïnvloeden. Indien het voornemen bestaat binnen de kroonprojectie een bouwwerk te realiseren, dan is de kans klein dat de paardenkastanje behouden kan blijven.

De te realiseren serre valt buiten de kroonprojectie van de linde. De te realiseren koekoek grenst aan de kroonprojectie van de linde. De graafwerkzaamheden op ca. 3 meter van de linde zullen waarschijnlijk minder dan 10% schade aan opnamebeworteling veroorzaken. Er wordt geen schade aan stabiliteitswortels verwacht.

Deze beperkte schade kan met een groeiplaatsverbetering gecompenseerd worden. De voor de koekoek benodigde graafwerkzaamheden kunnen machinaal plaatsvinden, eventueel met voorsteken. De aanwezige wortels ($\varnothing > 4$ cm) dienen handmatig worden afgezaagd door een boomtechnisch adviseur.

In het algemeen geldt dat het berijden met zwaar materieel kan leiden tot wortelschade door compactie van de grond. Dit geldt in het bijzonder onder de kroonprojectie van de bomen.

5 Conclusie & advies

Indien er verder geen ingrijpende werkzaamheden gepland staan in de nabijheid van de twee onderzochte bomen, kunnen de bomen gehandhaafd blijven. Het grootste risico op schade ontstaat als er noodzaak is om binnen de kroonprojectie te moeten graven. Daarvan is bij het realiseren van de koekoek en serre geen sprake. Indien voorzien wordt dat dit toch noodzakelijk is, luidt het advies om een boomtechnisch adviseur te raadplegen die opnieuw ter plekke een oordeel kan vellen, indien knelpunten ontstaan. Wortelschade kleiner dan 20% is boomtechnisch aanvaardbaar, waarbij wortels $\varnothing < 4$ cm verwijderd worden. Bij wortels met een grotere diameter dient het advies van een boomtechnisch adviseur te worden ingewonnen. Omvangrijke schade aan dient middels de richtlijnen van de NVTB (Nederlandse Vereniging van Taxateur van Bomen) worden berekend.

Hanteer de richtlijnen in de bijlage om schade aan de bomen te voorkomen. Breng tenminste stambescherming aan en sluit bij voorkeur de kroonprojectie af met bouwhekken.

De toekomstverwachting van de paardenkastanje is matig vanwege de bloedingsziekte zodat de boom jaarlijks visueel gekeurd dient te worden omdat op termijn een risico op takbreuk zal ontstaan (verhoogde zorgplicht). Dit houdt in dat beter overwogen kan worden de boom op voorhand te verwijderen indien het noodzakelijk is ingrijpende werkzaamheden in de nabijheid van deze boom te realiseren die leiden tot ernstige kroon- of wortelschade.

Compenseer de te verwachten wortelschade van de linde door de gehele groeiplaats te verbeteren middels de TFI-methode (zie bijlage). Hierbij wordt de kwaliteit van het doorwortelbaar gebied verhoogd omdat de indringingsweerstand wordt verlaagd.

Herkeur de linde jaarlijks vanwege de boomgrootte (verhoogde zorgplicht).

In het vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, teken ik hoogachtend en met vriendelijke groet,

Pius Floris Boomverzorging Amsterdam
Afdeling onderzoek, taxaties en advies



ir. D. de Goederen,
boomtechnisch & ecologisch adviseur.



Gecontroleerd:



H. Werner.

Visual Tree Assessment

Haarlem

1. Algemene gegevens

Boomnummer 27516
Adres Prinsen Bolwerk 3
Plaats Haarlem

2. Boomgegevens

Boomsoort Tilia x europaea (Hollandse linde)
Plantjaar 1898
Datum opname 09-12-2013
Conditie Redelijk
Toekomstverwachting Redelijk
Verplantbaarheid nee
Diameterklasse 100-150
Hoogte 26

3. Visueel geconstateerde afwijkingen

Kroon

- | | |
|---|-----------------------------------|
| ☐ Uitzakkende takken | |
| ☒ Dood hout vorming | matig; volgende snoeibeurt |
| ☐ Kroonschade | |
| ☐ Inrotting hoofdtak | |
| ☒ Probleemtak | schuurtakken |
| ☒ Kroonvorm | half gekandelaberde boom |
| ☐ Grote snoeiwond | |
| ☐ Codominantie | |

achterstallig onderhoud

Stam

- | |
|--|
| ☐ Radiale scheuren / ribvorming |
| ☐ Inrotting / holte |
| ☐ Scheefstand |
| ☐ Stamschade |
| ☐ Stamvoetschade |
| ☐ Aantastingen |

Wortels

- | |
|---|
| ☐ Opdrukken verharding |
| ☐ Vorming wurgwortels |
| ☐ Wortelschade |
| ☐ Boomspiegel |



4. Aanbevelingen

Conclusie

VTA status

Snoei prioriteit

☐ Vellen

☐ Boom is verwijderd

Jaarlijks VTA

Volgend jaar

Inventarisatie

Haarlem

Boomnummer

27516

Adres

Prinsen Bolwerk 3

Haarlem

Boomsoort Latijn

Tilia x europaea

Boomsoort Nederlands

Hollandse linde

Datum opname

09-12-2013

Eigenaar

Gemeente Haarlem

Bewoner/gebruiker

Leeftijd / plantjaar

120 / 1898

Hoogte in meters

26

Diameterklasse

100-150

Standplaats / aard standplaats

park/gras

Plantwijze

solitair

Zorgfase

C Gebruikssnoei



Opmerkingen

Conditie (Redelijk), Toekomstverwachting (Redelijk)

Kroon: Dood hout vorming (matig; volgende snoeibeurt), Probleemtak (schuurtakken), Kroonvorm (half gekandelaberde boom), Overige (achterstallig onderhoud)

Inventarisatie

Haarlem

Boomnummer

208418

Adres

Prinsen Bolwerk 3
Haarlem

Boomsoort Latijn

Aesculus hippocastanum

Boomsoort Nederlands

Paardenkastanje

Datum opname

09-12-2013

Eigenaar

Gemeente Haarlem

Bewoner/gebruiker

Leeftijd / plantjaar

50 / 1968

Hoogte in meters

10

Diameterklasse

60-70

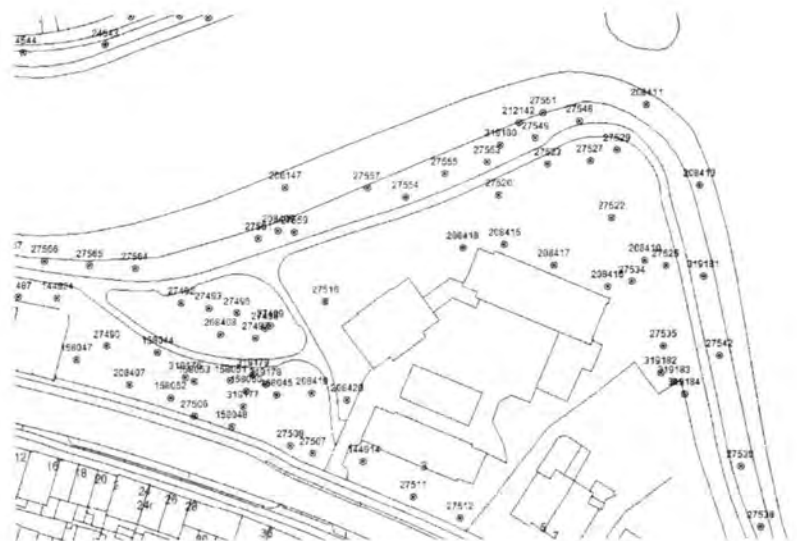
Standplaats / aard standplaats

/

Plantwijze

Zorgfase

C Gebruikssnoei



Opmerkingen

Conditie (Redelijk), Toekomstverwachting (Matig)

BIJLAGE 7
Kiwa certificaat sanering olietank

TANKSANERINGSCERTIFICAAT

BRL-K 902 'Tanksanering HBO/diesel'

afgegeven door ondervermeld tanksaneringsbedrijf



Kiwa N.V.
Certificatie en Keuringen
Sir Winston Churchill-laan 273
Postbus 70
2280 AB Rijswijk
Telefoon 070 - 395 35 35
Telefax 070 - 395 34 20
Telex 32480 kiwa nl

kiwa

opdrachtgever

Deegen & Zoon BV
Broekmeerdijk 16
1454 AH Watergang

wenken voor de afnemer

indien de tanksanering niet volgens de voorschriften is uitgevoerd of dit certificaat onvolledig is ingevuld dient u contact op te nemen met:

- het tanksaneringsbedrijf;
- en zonodig met
- b. Kiwa.

datum van melding

16 Juni 1997

datum van tanksanering

18 Juni 1997

plaats van de installatie

Prinsen Bolwerk 3
2011 MA Haarlem

gegevens van de tank

→ ondergrondse tank

soort produkt: HBO

Inhoud in liters: 12.000

opmerkingen: geen

ingangscontrole bodem

rondom de tank is het voorgeschreven zintuigelijke onderzoek uitgevoerd

→ verontreiniging is niet aangetroffen

uitvoering tanksanering

→ de tank is inwendig gereinigd en daarna verwijderd; de tank is naar een door het bevoegde gezag geaccepteerd verschrotingsbedrijf afgevoerd

11/7/97.
ahhwood,
S.V.P.
Archiveren
John

Uitgevoerd door

RCM Ruhr Carbo Milieu BV
Petroleumhavenweg 8
1041 AC Amsterdam

Uitvoerder

R.Lippens

Handtekening

Datum

3 juli 1997

verklaring van Kiwa N.V.

op grond van onderzoek, alsmede regelmatig door Kiwa uitgevoerde controles, worden de door onderstaand tanksaneringsbedrijf uitgevoerde tanksaneringswerkzaamheden geacht te voldoen aan de Kiwa beoordelingsrichtlijn BRL-K902 'Tanksanering HBO/diesel'.

verklaring van het tanksaneringsbedrijf

het tanksaneringsbedrijf verklaart dat de tanksaneringswerkzaamheden zijn uitgevoerd overeenkomstig de voorschriften zoals deze zijn vastgelegd in beoordelingsrichtlijn BRL-K 902 'Tanksanering HBO/diesel'.

certificaatnummer

datum

exemplaar certificaat

bestemd voor

AS 648

3 juli 1997

geel
groen
wit
blauw
rose

eigenaar
gemeente
Kiwa N.V.
provincie
tanksaneringsbedrijf

BIJLAGE 8

Saneringsbeschikking verwijderen asbest uit grond van 7 september 2009



Haarlem

Stadszaken
Milieu

Retouradres Postbus 511, 2003 PB Haarlem

Gemeente Haarlem - afdeling Milieu
De heer S. van 't Veer
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

Datum 7 september 2009

Uw brief kenmerk

Ons kenmerk STZ/MIL/JK/hl/2008/164640

Contactpersoon dhr. ing. Jan Koster

Doorkiesnummer 023-5113525

E-mail adres jkoster@haarlem.nl

Bijlage(n) kadastrale kaart

Kopie aan

Onderwerp Verzenden beschikking instemming saneringsverslag van de uitgevoerde sanering (BUS) op de locatie Prinsen Bolwerk 3 te Haarlem

Geachte heer Van 't Veer,

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3:41 van de Algemene wet bestuursrecht zenden wij u hierbij de beschikking inzake de instemming met het saneringsverslag van de uitgevoerde sanering op de locatie Prinsen Bolwerk 3 te Haarlem. De sanering is uitgevoerd overeenkomstig het Besluit uniforme saneringen (BUS). Korthedshalve verwijzen wij u naar de inhoud daarvan.

Wij besluiten op grond van de door de verzoeker overgelegde gegevens. Indien blijkt dat de overgelegde gegevens onjuist/onvolledig zijn, is de gemeente niet aansprakelijk voor eventuele schade als gevolg hiervan.

De beschikking wordt gepubliceerd in de gemeentelijke advertentie van de Stadskrant/Haarlemmer op donderdag 10 september 2009. De bezwaartermijn loopt van vrijdag 11 september 2009 tot vrijdag 23 oktober 2009.

Wij verzoeken u in eventuele verdere correspondentie het volgende Wbb-nummer te vermelden: HA039203153.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met: de heer Jan Koster van de afdeling Milieu - bureau Bodem, telefoonnummer 023-5113525.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
namens het college van burgemeester en wethouders,

ir. S.Y.M. Andela
hoofd afdeling Milieu

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden
Bezoekadres Brinkmannpassage 71-76, Grote Markt Haarlem
Telefoon 023 5115115 - Fax 023 5114503



Haarlem

GEMEENTE HAARLEM

Stadszaken
Milieu

BESCHIKKING

Locatie	Prinsen Bolwerk 3 te Haarlem
Locatiecode	HA 0392 03153
Onderwerp	Beschikking instemming met het evaluatieverslag van een BUS-sanering
Aanvrager	Gemeente Haarlem
Datum	4 september 2009
Kenmerk	STZ/MIL/JK/hl/2009/164640
Behandelend ambtenaar	dhr. ing. J. Koster
Bijlage	Kadastrale kaart

Inleiding

Wij hebben op 1 september 2009 het evaluatieverslag (categorie immobiel), als bedoeld in artikel 13 van het Besluit uniforme saneringen van 1 februari 2006 (Besluit) ontvangen. Dit evaluatieverslag, dat is opgesteld volgens de Regeling uniforme saneringen (Regeling), is namens de gemeente Haarlem ingediend door Search Ingenieursbureau B.V. Het evaluatieverslag betreft de uitgevoerde sanering, categorie immobiel, zoals is aangegeven in paragraaf 3.1 van de Regeling, op de locatie: Prinsen Bolwerk 3 te Haarlem. De locatie is kadastraal bekend als: kadastrale gemeente Haarlem - sectie B - nummers 3559 en 3560.

Op grond van artikel 14 van het Besluit heeft het evaluatieverslag onze instemming.

De locatie is bekend onder Wbb-code NH039203153.

De kadastrale aanduiding van de locatie is achterin deze beschikking weergegeven.

Bij de melding is ter beoordeling het volgende formulier gevoegd:

- Evaluatieverslag sanering, categorie immobiel (art. 1.2.a). Opgesteld door Search Ingenieursbureau B.V. op 10 maart 2008.

Met onze brief van 9 januari 2008, met kenmerk STZ/MIL/JO/hl/2007/231789, hebben wij aangegeven dat de BUS-melding in overeenstemming is met artikel 39b Wbb, het Besluit en de Regeling (hierna kortweg: artikel 39b Wbb).

De bodemsanering is uitgevoerd van 26 februari 2008 tot en met 28 februari 2008.

Het ingediende evaluatieverslag hebben wij op volledigheid en inhoud beoordeeld en getoetst aan hetgeen is bepaald bij of krachtens artikel 4, de artikelen 13 en 14 van het Besluit en artikel 4.2 van de Regeling. De verstrekte gegevens zijn voldoende om het evaluatieverslag te beoordelen.

Naar aanleiding van deze toetsing hebben wij het volgende besloten:

Besluiten

- Op deze beschikking is de procedure volgens titel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) toegepast.
- De sanering is uitgevoerd overeenkomstig het meldingsformulier van 18 december 2007, het Besluit en de Regeling. De sanering voldoet aan het bepaalde bij of krachtens artikel 4 van het Besluit.
Wij stemmen in met het evaluatieverslag.
- De saneringslocatie is tenminste geschikt gemaakt voor de functie 'openbare gebouwen'. De volgende wijzigingen van het bodemgebruik aan ons worden gemeld:
 - wonen met moestuin;
 - wonen met tuin;
 - wonen zonder tuin;
 - natuur/openbaar groen;
 - recreatie.

Overwegingen die ten grondslag liggen aan de besluiten

Procedure

Wij hebben besloten de voorbereidingsprocedure op grond van titel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) toe te passen omdat er redelijkerwijs geen zienswijzen zijn te verwachten van belanghebbenden die het besluit niet hebben aangevraagd.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 28 lid 5 van de Wbb, wordt de essentie van dit besluit vermeld in de Stadskrant/Haarlemmer van 10 september 2009.

Ernst en spoedeisendheid

Voor het onderhavige geval van (ernstige) verontreiniging is geen beschikking genomen in zake de ernst en spoedeisendheid. Omdat het hier gaat om eenvoudige, gelijksoortige saneringen van korte duur, zijn bij ministeriële regeling voor gevallen van ernstige verontreiniging categorieën van uniforme saneringen aangewezen, waarvoor geen beschikking ernst, spoedeisendheid en goedkeuring saneringsplan genomen hoeft te worden.

Met deze beschikking wordt geen uitspraak gedaan over de ernst en spoedeisendheid van het geval van (ernstige) verontreiniging.

Evaluatieverslag

Op grond van artikel 14 lid 1 van het Besluit behoeft het evaluatieverslag onze instemming. Wij stemmen slechts in met het evaluatieverslag indien de sanering voldoet aan het bepaalde bij of krachtens artikel 4 van het Besluit. De verstrekte gegevens zijn voldoende om het evaluatieverslag inhoudelijk te kunnen beoordelen.

Saneringsdoelstelling

- de saneringsdoelstelling, zoals geformuleerd in het meldingsformulier, was over een oppervlak van 105 m² de ernstig verontreinigde grond te ontgraven ten behoeve van een volledige verwijdering en daarna de ontgraving aan te vullen met BGW-I grond;
- er zijn daarna geen afwijkingen gemeld in de saneringsdoelstelling.

Wijze van uitvoering

- er is gesaneerd overeenkomstig het meldingsformulier;
- er is over een oppervlak van 63 m² tot 0,50 meter minus maaiveld (circa 50 m³) ontgraven;
- de afgegraven sterk verontreinigde bodemlaag is afgevoerd naar een erkende verwerker;
- na ontgraving is aangevuld met 70 m³ schone grond.

Saneringsresultaat

- het saneringsresultaat is, in vergelijking met de saneringsdoelstelling, gehaald;
- de verontreiniging met asbest is volledig verwijderd;
- er gelden geen gebruiksbepalingen voor de locatie.

Wijzigingen van gebruik

De sanering was gericht op het gebruik 'openbare gebouwen'.

Indien na de sanering het bodemgebruik wijzigt naar een gevoeliger gebruiksfunctie, terwijl de locatie niet multifunctioneel gesaneerd is, kan een aanvullende sanering noodzakelijk zijn. Daarom geven wij in deze beschikking aan, welke wijzigingen van het gebruik van de bodem aan ons moeten worden gemeld.

4

Registratie in het gemeentelijke beperkingenregister

Het besluit betreft de instemming met het verslag van een uniforme sanering als bedoeld in artikel 39b van de Wet bodembescherming (Wbb) in combinatie met artikel 14 van het Besluit uniforme saneringen (Bus).

Op het betrokken perceel is geen restverontreiniging achtergebleven boven de interventiewaarden waarvoor een saneringsmaatregel in stand moet worden gehouden. Dit betekent dat de registratie in het gemeentelijke beperkingenregister van de melding van het voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 28 in combinatie met artikel 39b van de Wet bodembescherming (Bus-melding) komt te vervallen als gevolg van dit besluit.

Dit besluit is een beperkingenbesluit (vervallenverklaring) als bedoeld in artikel 1 onderdeel b onder 1 in combinatie met artikel 2 lid 4 Wkpb. Op grond van artikel 3 Wkpb wordt het besluit ingeschreven in het gemeentelijke beperkingenregister.

Het besluit heeft betrekking op het navolgende kadastrale percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Gedeelte van het perceel waarop de registratie betrekking heeft
Haarlem	B	3559	Gedeeltelijk
Haarlem	B	3560	Gedeeltelijk

Deze beschikking is verzonden aan de aanvrager: Gemeente Haarlem - de heer S. van 't Veer, Postbus 511, 2003 PB Haarlem.

Een afschrift van de beschikking is verzonden aan:

- Publieksdienst, afdeling Dienstverlening, Zijlsingel 1 te Haarlem;
- Stadszaken, afdeling Milieu, te Haarlem
- Search Ingenieursbureau – de heer H. Mous, Petroleumhavenweg 8, 1041 AC Amsterdam.

Namens het college van burgemeester en wethouders,

ir. S.Y.M. Andela,
hoofd afdeling Milieu

Bezwaar tegen een besluit op grond van de Wbb

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bestaat er voor natuurlijke personen of een rechtspersoon, de mogelijkheid om in een aantal gevallen bezwaar aan te tekenen tegen een besluit van het college van burgemeester en wethouders. Bezwaar staat alleen open voor hen die rechtstreeks in hun belang worden getroffen.

Deze mogelijkheid bestaat ook ten aanzien van bijgaand besluit. Indien u daar gebruik van wenst te maken, dient u de volgende procedure te volgen:

Het bezwaarschrift dient **binnen zes weken** te worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders:

Gemeente Haarlem, College van Burgemeester en Wethouders
t.a.v. De Concernstaf, Commissie bezwaar- en beroepschriften
Grote Markt 2
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

De bezwaartermijn vangt aan de dag ná die waarop het besluit verzonden is en loopt tot 23 oktober 2009. De indiening is vrij van kosten.

Het bezwaarschrift dient **ondertekend** te worden en dient tenminste **de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit** waartegen het is gericht en **de gronden van het bezwaar** bevatten.

Tevens kan door de indiener van het bezwaarschrift, met ingang van de dag waarop de termijn voor het indienen van het bezwaar aanvangt, een verzoek om het treffen van een voorlopige voorziening worden ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het besluit wordt na afloop van de bezwaartermijn van kracht, tenzij voor dit tijdstip bezwaar is ingesteld en tevens een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. Het besluit wordt in dat geval niet van kracht voordat op dat verzoek beslist is.

Tegen het besluit op het bezwaarschrift kan binnen zes weken beroep in worden gesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State. De beroepstermijn vangt aan de dag ná die waarop de beschikking op bezwaar is verzonden. Beroep kan alleen worden ingesteld indien voorafgaand een ontvankelijk bezwaarschrift is ingediend.

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 257398.1



Deze kaart is noordgericht
 12345 Perceelnummer
 25 Huisnummer
 — Kadastrale grens
 — Bebouwing
 — Overige topografie

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente
 Sectie
 Perceel

HAARLEM
 B
 3559



Voor een eensluidend uittreksel, AMSTERDAM, 14 december 2007
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

BIJLAGE 9
Brief Bureau Bodem d.d. 4 november 2013

Milieu

Retouradres Postbus 511, 2003 PB Haarlem

Hoofdafdeling Stadszaken, afdeling Vastgoed
J. M. Wempe
Brinkmannpassage
Haarlem

Datum 4 november 2013
Ons kenmerk STZ/MIL/2013/458982
Contactpersoon W. Hengst
Doorkiesnummer 023-5113523
E-mail whengst@haarlem.nl
Bijlagen situatietekening,
Onderwerp 2 rapporten en 1 beschikking (digitaal ter beschikking gesteld)
Wbb-code strook grond achter villa Prinsen Bolwerk 3, bodeminformatie
HA039203153

Geachte mevrouw Wempe,

In het kader van de mogelijke overdracht van een strook grond achter de villa op het Prinsen Bolwerk 3 te Haarlem, heeft u bureau Bodem gevraagd om informatie over de bodemkwaliteit ter plaatse van de betreffende strook grond.

Locatiegegevens

Het perceel aan Prinsen Bolwerk 3 is gelegen in de binnenstad van Haarlem. De locatie betreft een voormalig schoolgebouw met gymzaal, een villa en omliggend terrein.

De door u aangegeven strook grond (zie bijgevoegde situatietekening) ligt direct achter de villa en betreft een gedeelte van de kadastrale percelen Haarlem 01, sectie B, nummers 3559 en 3560. De over te dragen strook grond heeft een oppervlak van 127 m².

(Onderzoeks)gegevens bodemkwaliteitGrondwaterverontreiniging op grens met perceel Prinsen Bolwerk 5

Op het naastgelegen perceel Prinsen Bolwerk 5 is de bodem (grond en grondwater) sterk verontreinigd met minerale olie. Deze verontreiniging heeft zicht verspreidt tot op het oostelijk deel van Prinsen Bolwerk 3. De grenzen van deze verontreiniging liggen circa 45 meter ten zuidoosten van de villa.

In 2002 is een deel van de verontreinigde grond ontgraven en afgevoerd. Sinds 2003 wordt er een grondwatersanering/monitoring uitgevoerd.

Deze verontreiniging vormt geen belemmering voor de herontwikkeling van het westelijk deel van het perceel Prinsen Bolwerk 3.

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden.

Bezoekadres: Smedestraat 18, 2011 RG Haarlem, Telefoon 023 5115115 www.haarlem.nl

2.

De door het bevoegd gezag opgestelde beschikking is als bijlage bij deze brief gevoegd.

Conclusies en advies

Op het perceel Prinsen Bolwerk 3, en dan met name op het noordelijk deel van het perceel, is de bodem matig tot sterk verontreinigd met zink en matig verontreinigd met lood. Uitgaande van de aangetoonde gehalten, zijn er bij het huidig gebruik, maar ook bij het gebruik wonen met tuin en plaats waar kinderen spelen, geen actuele humane, ecologische en/of verspreidingsrisico's aanwezig.

Voor het hele perceel Prinsen Bolwerk 3, en daarmee ook voor de door u aangegeven strook grond, geldt dat voor ondergrondse sloop- en/of graafwerkzaamheden een saneringsplan moet worden opgesteld. Dit saneringsplan moet worden goedgekeurd door het bevoegd gezag Wbb. Dit kan mogelijk in de vorm van een melding via een BUS-formulier (Besluit Uniforme Saneringen).

Alleen als door onderzoek is aangetoond, dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, mogen deze werkzaamheden zonder melding vooraf worden uitgevoerd.

Bij een eventuele herinrichting van het terrein kan vrijkomende grond, op het perceel zelf worden hergebruikt. Bij afvoer van grond, moet men rekening houden met mogelijk extra kosten voor de verwerking van verontreinigde grond.

Op grond van het bovenstaande vormt de milieukundige bodemkwaliteit geen belemmering voor de verkoop van de strook grond. De bodem ter plaatse is geschikt voor alle gebruik met uitzondering van het gebruik als moestuin (betekent dat er meer dan 10 % van de genuttigde gewasproductie uit deze tuin afkomstig is).

Als u nog vragen heeft over de inhoud van deze brief, dan kunt u contact opnemen met Wimmy Hengst van mijn bureau (telefoonnummer: 023-5114619; e-mail: whengst@haarlem.nl).

Met vriendelijke groeten,

drs. J.W.J. Bijlsma,
hoofd bureau Bodem

BIJLAGE 10

Conclusie archeologisch onderzoek van afdeling Ruimtelijk Beleid, Bureau Archeologie

Van: Paul van Kempen <pammvankempen@haarlem.nl>
 Onderwerp: RE: Prinsen Bolwerk 3 Haarlem mail 1 van 2
 Datum: 13 december 2013 10:25:55 GMT+01:00
 Aan: "david.ros@rossence.com" <david.ros@rossence.com>
 Kopie: Anja van Zalinge <a.v.zalinge@haarlem.nl>, Jon Groen <j.groen@haarlem.nl>

10 bijlagen, 1,2 MB

Geachte heer Ros,

Uit de door u toegestuurde stukken en enkele bij ons bekende gegevens met betrekking tot het plangebied maak ik het volgende op:

Bouwplannen

Aan de achterzijde van het pand worden een serre en twee koekoeken gerealiseerd. De serre wordt circa 36 m² groot en voorzien van een even grote kelder (circa 8,9 bij 4,0 m). De diepte van de kelder bedraagt circa 2,6 m "beneden maaiveld" (-Mv). Aan weerszijden van de serre wordt een koekoek (voorziening om licht binnen te laten) van circa 6 m² gebouwd (1,5 bij 4,0 m). De diepte van de koekoek bedraagt circa 2,0 m -Mv. Hierbij dient aangetekend te worden dat met maaiveld de 'top' van het voormalige bolwerk bedoeld wordt. Het maaiveld ligt hier 2 à 3 meter hoger dan aan de zuidoostzijde van de villa. Daarnaast wil men het talud langs de zuidwest- en noordoostgevel van de villa wat glooiender te laten verlopen. Daartoe zal aan de noordwestzijde de bestaande keermuur worden gesloopt. Aan de zuidwestzijde worden de bestaande koekoeken vervangen. De exacte omvang daarvan is niet aangegeven. Maar de totale omvang van de graafwerkzaamheden die dieper dan 30 cm -Mv worden uitgevoerd zal daarmee iets meer dan 50 m² bedragen.

Bekende ontgravingen/verstoringen

- Aan het begin van de 19e eeuw werden de voormalige bolwerken getransformeerd tot een wandelpark in Engelse landschapsstijl. Voor wat betreft het Prinsenbolwerk vond dit in 1821 plaats. Daarbij werden de bestaande bolwerken gedeeltelijk vergraven waardoor een glooiend terrein ontstond (zie: *Loes, J.H., J. Vroom & B. Uittenhout, 1981. De Bolwerken van Haarlem, veranderingen tijdens de 19de en 20ste eeuw. Haarlem Jaarboek 1980: 33-68*). Uit de vergelijking van de stadsplattegrond van Haarlem van De Wit uit 1698 met die van Nautz uit 1822 blijkt dat vrijwel de gehele noordelijke helft van het bastions is getransformeerd tot park. De exacte omvang en diepte van de vergravingen is niet bekend.

- In 1900 wordt aan de achterzijde van het pand een serre gebouwd (circa 20 m²) met daaronder twee trappen met toegang tot het souterrain. Deze serre is te zien op een foto uit 1917 (zie fotonummer NL-hlmNHA_Hrlm_01229). De serre is waarschijnlijk omstreeks 1929 afgebroken want op de bouwtekeningen van de school uit 1929 komt deze al niet meer voor.

- Omstreeks 1929 wordt naast de villa een school gebouwd. Uit de bouwtekeningen blijkt dat ter hoogte van de voormalige serre twee of drie koekoeken en een kolenstort worden aangelegd. Totaal circa 12 bij 1,5 m. Met een vermoedelijke diepte van circa 2 à 3 meter. De funderingen van deze structuren zijn tegenwoordig nog steeds aan het maaiveld zichtbaar. Hoewel niet op de funderingstekening zichtbaar zal in deze periode ook de keermuur van het talud aan de noordhoek van de villa zijn aangelegd. De koekoeken aan de noordoost- en zuidwestgevel van het pand worden als bestaand metselwerk op de funderingstekening aangegeven. Gezien het overeenkomende uiterlijk van het metselwerk met dat van de nieuw aangelegde (en tegenwoordig nog zichtbare muren) is het aannemelijk dat deze in 1929 zijn vernieuwd.

Uit de bouwtekeningen uit 1929 blijkt ook dat er rondom de villa een riool is aangelegd met enkele rioolputten. Ook is een leidingstraat ten noordwesten van de gang (pergola) aan de noordoostzijde van de villa afgebeeld. De diepte van het riool bedraagt, op basis van een doorsnede daarvan elders op het terrein, mogelijk circa 1,45 m -Mv. Uit de bouwtekeningen blijkt bovendien dat de bodem ter plaatse van de gang (pergola) tussen de villa en het nieuwe schoolgebouw tot circa 1,45 m -Mv ten behoeve van de bouw daarvan is geroerd (noordoostzijde van de villa). De breedte van de gang is circa 3 meter en de -hier relevante- lengte circa 7,5 m.

- Op de foto uit 1917 is te zien dat nabij de noordhoek van de villa een grote boom staat (zie fotonummer NL-hlmNHA_Hrlm_01229). Bij vergelijking met de funderingstekening uit 1929 lijkt het aannemelijk dat deze boom destijds is gekapt. Mogelijk heeft daarbij enige bodemroering plaatsgevonden.

- Ten westen van de villa is in 1997 een olietank van 12.000 liter verwijderd. Uitgaande van een ronde tank van circa

2 m diameter zou deze een oppervlak van circa 11 m² hebben gehad. Bij de sanering is de bodem mogelijk over een iets groter oppervlak verstoord.

- In 2008 is de bovengrond ter hoogte van de voormalige olietank i.v.m. asbestverontreiniging gesaneerd. In totaal is circa 63 m² tot circa 50 cm –Mv afgegraven. Het gebied bevindt zich volgens tekening geheel ten noordwesten, tot circa 5 meter uit de noordwestelijke gevel van de villa.

Archeologische verwachting

Het gebied waarin de graafwerkzaamheden gepland zijn, ligt ter plaatse van de aan het einde van de 17e eeuw aangelegde bolwerken (verdedigingswallen; zie bijv. de stadsplattegrond van De Hooghe uit 1688). Loes e.a. (1981) geven aan dat de bolwerken van aarde waren opgeworpen en dat daarin nauwelijks 'hard' materiaal was verwerkt. De grond die benodigd was voor het opwerpen van de wallen zal vrij zijn gekomen bij het uitgraven van de noordelijk van de wallen gegraven stadsgracht. Zoals gezegd werden de wallen in het begin 19e eeuw vergraven tot stadspark.

Er zijn twee archeologische waarnemingen, waarvan de vondstlocatie aan het Prinsen Bolwerk wordt toegeschreven, bekend (ARCHIS-waarnemingsnummers 211356 en 211357). Beide waarnemingen zijn in 1964 gedaan. Het betreft respectievelijk de vondst van scherven steengoed uit de Nieuwe Tijd en een onbekend aantal funderingen van onbekende datum. Bij dit laatste waarnemingsnummer wordt tevens aangegeven: vm. Joodse Begraafplaats. Bekend is dat deze begraafplaats ten zuidoosten van de voormalige Kennemerpoort lag. Hieruit kan geconcludeerd worden dat deze waarnemingen abusievelijk het toponiem Prinsen Bolwerk hebben gekregen en dat dit Kennemerplein moet zijn.

Conclusie

Het plangebied valt op de plankaart behorende bij het bestemmingsplan Nieuwstad in categorie 2. Dit houdt in dat bij bodemversturende activiteiten van meer dan 50 m² en dieper dan 30 cm –Mv een archeologisch rapport dient te worden overlegd.

Gezien bovenstaande wordt verwacht dat een groot deel van de locatie van de geplande werkzaamheden reeds 'recentelijk' verstoord is en zij grotendeels zullen plaatsvinden in aan het einde van de 17e eeuw opgeworpen of aan het begin van de 19e eeuw uitgevlakte grond. Bovendien overschrijden de geplande werkzaamheden slechts in geringe mate de voor het gebied geldende vrijstellingsgrens (> 50 m²). Daarom is het vanuit maatschappelijk oogpunt niet wenselijk om voor deze werkzaamheden een uitgebreid (waardestellend) archeologisch rapport te eisen.

In overleg met de stadsarcheoloog, mevrouw Van Zalinge, is daarom besloten dat bij de voorgenomen werkzaamheden geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De geplande werkzaamheden kunnen dus zonder archeologisch onderzoek uitgevoerd worden.

Wel geldt het volgende:

- Indien de werkzaamheden onverhoopt afwijken (qua omvang, diepte en locatie) van die welke hierboven beschreven zijn, dan dient contact opgenomen te worden met Bureau Archeologie van de gemeente Haarlem. Bureau Archeologie zal dan bepalen of archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is en zo ja, in welke vorm. Dat kan zijn een archeologische opgraving of archeologische begeleiding ter plaatse van de graafwerkzaamheden.

- Indien bij de niet archeologische werkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is hij volgens de Monumentenwet verplicht dit direct te melden (artikel 53). De melding dient te gebeuren bij het Bureau Archeologie van de gemeente Haarlem, 023-5115030.

Ik hoop dat ik u hiermee voldoende heb geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Paul van Kempen

P.A.M.M. van Kempen

Gemeente Haarlem
Stadszaken
Afd. Ruimtelijk Beleid
Bureau Archeologie
Vrouwestraat 12
Postbus 511, 2003 PB Haarlem
023-5115033/06-46215003
pammvankempen@haarlem.nl

N.b.: op maandag afwezig

Dit e-mailbericht is alleen bestemd voor de geadresseerde(n).
Gebruik door anderen is niet toegestaan.
Indien u niet de geadresseerde(n) bent wordt u verzocht de verzender hiervan op de hoogte te stellen en het bericht te verwijderen.
Door de elektronische verzending kunnen aan de inhoud van dit bericht geen rechten worden ontleend.



Denk svp aan uw verantwoordelijkheid voor het milieu. Bedenk voordat u deze e-mail gaat printen of u wel echt een afdruk nodig heeft.

Van: David Ros [mailto:david.ros@rossence.com]
Verzonden: donderdag 21 november 2013 17:15
Aan: Paul van Kempen
Onderwerp: Prinsen Bolwerk 3 Haarlem mail 1 van 2

Beste Paul,

Als vervolg op ons gesprek mail ik je hierbij de tekening van Collo Architecten met de verbouwingsplannen. Zoals besproken zijn er rondom de villa drie ingrepen die het terrein aangaan:

1. Serre en koekoeken

Aan de noordwestzijde worden een serre en twee koekoeken gebouwd. De serre wordt circa 36 m² (890 x 400cm). Onder de serre komt een kelder met eenzelfde afmeting. De koekoeken worden circa 6 m² (150 x 400 cm) per stuk. Uit bijgaande informatie blijkt dat er op het betreffende gedeelte reeds sprake is van geroerde grond.

- Op de plek waar serre en koekoeken komen heeft vroeger een serre gestaan (zie foto 1001 en tekening) met daaronder twee trappen met toegang tot het souterrain. Het totale oppervlak van de toenmalige serre en trappen is circa 20 m².
- Volgens bijgaand Kiwa certificaat is er in 1998 ten westen van de villa een olietank verwijderd van 12.000 liter. Uitgaande van een ronde tank met een hoogte van circa twee meter zou die tank een oppervlak hebben van circa 11 m².
- Rondom de tank was de bodem verontreinigd met asbest. Volgens de saneringsbeschikking van 7 september 2009 (pdf pagina 4 van 7) is over een oppervlak van circa 63 m² grond verwijderd in het onderzochte gebied (pdf pagina 7 van 7) tot circa 50cm onder maaiveld en vervolgens met schone grond

opgevuld.

2. Talud noordoostzijde

Aan de noordoostzijde zal het talud glooiender verlopen door de bestaande metselwerk keermuur te verwijderen (zie foto). Dit gedeelte was ook onderdeel van het met asbest gesaneerde terrein (zie tekening saneringsbeschikking pdf pagina 7 van 7). Tevens stond er voorheen een grote boom die is verwijderd en liep er een pad omhoog over het talud (zie bijgaande foto).

3. Talud zuidwest zijde

Om drie van de vier roemen meer daglicht te geven zal het talud aan de zuidwest zijde glooiender richting gevel aflopen. De huidige koekoeken worden vervangen. Op bijgaande historische foto 1001 is overigens te zien dat het talud vroeger al lager was (er was meer raam zichtbaar dan nu) en dat er een lange metselwerk rand op circa 1,5 meter van de gevel liep.

Conclusie

Mijn conclusie is dat behalve inpandig ook rondom de villa sprake is van geroerde grond. Het totale oppervlak waar graafwerkzaamheden worden verricht is weliswaar groter dan 50 m², maar voor het overgrote deel betreft dit terrein waar aantoonbaar sprake is van reeds bebouwde (serre, koekoeken, trappen, keermuren) of geroerde grond (verwijderde boom, paden, asbest en olietank). Ondanks dat salderen van oppervlakten niet altijd kan lijkt mij in dit geval van een wettelijke verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek geen sprake. De bodemonderzoeksrapporten mail ik separaat, wellicht geven die je nog meer informatie. Graag verneem ik of je je in mijn conclusie kunt vinden. Als je het nodig acht om toch op een aantal plaatsen archeologische boringen te laten doen dan wil ik dat uiteraard laten uitvoeren als de kosten beperkt zijn. Ik verneem dan graag via een tekening waar je boringen gedaan wilt hebben, hoe diep en eventuele ander instructies die nodig zijn om een archeologisch bureau opdracht te geven.

Mocht je nog vragen hebben dan verneem ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

David Ros MRE

Bijlagen

Foto's bestaande situatie (4 stuks)

Historische foto's (1001, 1002 en 2205)

Tekening Collo Architecten d.d. 28-10-2013

Tekening bouw serre 1900

Tekening bouw trappen 1899

Kiwa certificaat sanering olietank

Beschikking asbestsanering d.d. 7 september 2009

Per separate mail

Nader bodemonderzoek Prinsen Bolwerk 3 te Haarlem Search kenmerk 257398.1 d.d. 29 oktober 2007

Evaluatieverslag categorie immobiele Prinsen Bolwerk 3 te Haarlem Search d.d. 10 maart 2008

Verkennd bodemonderzoek kenmerk 1707409 d.d. 29 mei 2007

BIJLAGE 11

Akoestisch onderzoek (bijlage 3 van Bestemmingsplan Nieuwstad)

Akoestisch onderzoek Prinsen Bolwerk 3

1. INLEIDING

In verband met het toevoegen van de bestemming "wonen" op de locatie Prinsen Bolwerk 3 binnen het bestemmingsplangebied Nieuwstad is een akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van de Wet Geluidhinder. Doel van dit onderzoek is na te gaan of er aan de normen uit de wet voldaan wordt voor de gewenste bestemmingen op de locatie Prinsen Bolwerk 3. Deze locatie ligt binnen de geluidzone van het Prinsen Bolwerk en binnen de geluidzone van de spoorlijn Haarlem-Amsterdam. Gezien de afstand tot de dichtstbijzijnde spoorbaan (ca. 200 m.) en de tussenliggende afschermende bebouwing mag er van uit gegaan worden dat de geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. In dit onderzoek is verder dan ook alleen aandacht besteed aan wegverkeerslawaaï.

2. WETTELIJK KADER.

De geluidbelasting L_{den} (day, evening, night) voor wegverkeerslawaaï is (het rekenkundig) gemiddelde van de volgende drie waarden:

1. het equivalente geluidniveau gedurende de dagperiode (7.00-19.00 uur);
2. het equivalente geluidniveau gedurende de avondperiode (19.00-23.00 uur), vermeerderd met 5 dB;
3. het equivalente geluidniveau gedurende de nachtperiode (23.00-7.00 uur), vermeerderd met 10 dB.

Volgens de Wet geluidhinder geldt voor wegverkeerslawaaï een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Hierbij moet opgemerkt worden dat alvorens toetsing plaatsvindt van de berekende waarde maximaal 5 dB mag worden afgetrokken voor wegen in stedelijk gebied (50 km/uur).

De aftrek heeft betrekking op het stiller worden van het wegverkeer in de toekomst (artikel 110g Wet geluidhinder).

Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mag Burgemeester en Wethouders een hogere waarde vaststellen. De maximale ontheffingswaarde voor zogenaamde "nieuwe situaties" bedraagt 63 dB.

Voordat ontheffing wordt verleend zullen Burgemeester en Wethouders eerst moeten nagaan of er maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting te verlagen. Daarbij verdienen maatregelen aan de bron de voorkeur. Is dat niet mogelijk dan moet men overwegen of maatregelen in de overdrachtsweg van het geluid mogelijk zijn. Het bouwen van een geluidsscherm is een voorbeeld van een maatregel in de overdrachtsweg. Niet alleen technische, maar ook landschappelijke, financiële en stedenbouwkundige overwegingen voor het wel of niet bouwen van geluidsschermen spelen bij deze overwegingen een belangrijke rol.

3. TOEPASSINGSVOLGORDE GELUIDREDUCERENDE MAATREGELEN.

Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, ongeacht de bron van het geluid (weg-, rail- of industrielawaai) is de volgorde van toepassing van geluidreducerende maatregelen als volgt:

1. bronmaatregelen;
2. maatregelen in de overdrachtsweg;
3. geluidwerende maatregelen in of aan de gevel.

ad 1. Bronmaatregelen.

Een voorbeeld van een bronmaatregel bij wegverkeer, die binnen de competentie van de lokale overheid ligt is het aanbrengen van geluidreducerend asfalt. De praktische mogelijkheden en de te bereiken reducties zijn de laatste jaren verder ontwikkeld. Ook binnenstedelijk zijn er tegenwoordig reducties te behalen. De kosten van het aanbrengen van bijvoorbeeld Twinlay, en de kosten van extra onderhoud ten opzichte van het standaard dichte asfaltbeton moeten echter binnen het project worden gedekt. Alleen bij grootschalige (ver-)nieuwbouwprojecten kan dit toegepast worden.

Bij railverkeerslawaai moet ten alle tijden contact worden gelegd met de spoorwegbeheerder (NS-RIB). Alleen het stiller maken van stalen spoorbruggen wordt in de praktijk als bronmaatregel toegepast.

ad 2. Maatregelen in de overdrachtsweg.

Voorbeelden van maatregelen in de overdrachtsweg zijn geluidschermen of geluidwallen. In de Haarlemse praktijk worden deze weinig toegepast, vanwege stedenbouwkundige bezwaren en financiële drempels. De kans dat een geluidscherm wordt gebouwd is bij railverkeerslawaai groter dan bij wegverkeerslawaai.

ad 3. Geluidwerende maatregelen.

Geluidwerende maatregelen, ook wel gevelmaatregelen genoemd, worden vanuit het meest toegepast bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. De maatregelen hebben als doel het beperken van het geluidniveau in de woning tot een waarde (het "binnenniveau") zoals die in het Bouwbesluit is vastgelegd. Een nadeel van deze maatregel is dat het geluidniveau buiten nog steeds te hoog is. Dit doet afbreuk aan de leefbaarheid van de omgeving, zowel de privé-terreinen (tuinen) als de openbare terreinen (park, plein, straat).

Voor nieuw te bouwen woningen bedraagt het binnenniveau maximaal 33 dB in geluidgevoelige ruimten.

Bij elk bestemmingsplan moet nagegaan worden of de bovengenoemde maatregelen kunnen worden toegepast.

4. UITGANGSPUNTEN

Algemeen

De locatie Prinsen Bolwerk 3 zal grotendeels de bestemming "maatschappelijke doeleinden aangevuld met wonen" krijgen. Binnen deze bestemming is het mogelijk om woningen en andere geluidgevoelige te realiseren. Omdat in de huidige bestemming niet het geval is ontstaat er een zogenaamde "nieuwe situatie" en moet er worden getoetst aan de eisen uit de Wet Geluidhinder.

Wegverkeer

De wegverkeerintensiteiten zijn ontleend aan de onderzoek van Goudappel en Coffeng (kenmerk NZH 1.31 2021) met intensiteiten voor het peiljaar 2021. Voor de autonome groei van het verkeer is uitgegaan van 1% per jaar. Voor 2022 is een etmaalintensiteit van 24745 gebruikt.

De hoeveelheid verkeer die achtereenvolgens in het dag-, avond- en nachtuur rijdt is 6,5 – 4,5 en 1,1 % van de etmaalintensiteit. Voor de verdeling over de verschillende voertuigcategorieën is gebruik gemaakt van de cijfers uit de verkeersmilieukaart. In tabel 2 zijn de bij de berekening gebruikte uurintensiteiten per voertuigcategorie weergegeven.

Tabel 2: intensiteiten in motorvoertuigen per uur.

Weg	periode	cat. II	cat. III	cat. IV
Prinsen Bolwerk	dag	1554	32	16
	avond	1075.7	22.2	11.1
	nacht	288.1	5.9	3.0

De categorie-indeling is als volgt:

- categorie II: lichte motorvoertuigen;
- categorie III: middelzware motorvoertuigen;
- categorie IV: zware motorvoertuigen.

Het wegdek heeft een toplaag van SMA 0/11 en de snelheid bedraagt maximaal 50 km/uur.

5. GELUIDBELASTING T.G.V. WEGVERKEER

Op de nieuwe rooilijn het dichtst bij het Prinsen Bolwerk (15 meter uit de weg-as) en op een aantal andere relevante punten is met standaardrekenmethode II de geluidbelasting berekend. Resultaat is een geluidbelasting Lden van maximaal 68 dB. Na aftrek van 5 dB conform artikel 110 g van de wet resteert een niveau van 63 dB waarmee voldaan wordt aan de maximale ontheffingswaarde. Dit betekent dat het juridisch gezien mogelijk is om een geluidgevoelige functie te realiseren.

6. MAATREGELEN

Gezien de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is nagegaan welke maatregelen er mogelijk zijn om de geluidbelasting terug te dringen. Dit kan door het wegdek aan te passen of door het aanleggen van een geluidscherm of -wal.

Omdat het gaat om een relatief klein gebied is het niet haalbaar om de genoemde maatregelen uit het project te financieren. Overigens is een scherm of wal uit stedenbouwkundig niet wenselijk en moet deze onderbroken worden voor de in- en uitrit van het terrein waardoor het effect zeer gering is.

Toetsing aan de "Beleidsregels Hogere Waarden Wet geluidhinder" blijft voor het realiseren van woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen wel noodzakelijk.

7. SAMENVATTING EN CONCLUSIE

Voor de locatie Prinsen Bolwerk 3 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van de Wet Geluidhinder. Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting op de (nieuwe) rooilijn 68 dB bedraagt waarmee, na aftrek conform art. 110, de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden.

Maatregelen om de geluidbelasting terug te dringen zijn, gezien de kleinschaligheid van het plan, financieel niet haalbaar. Daarnaast zijn er stedenbouwkundige bezwaren tegen een scherm of een wal. Bij geluidgevoelige objecten is het noodzakelijk te toetsen aan de "Beleidsregels Hogere Waarden Wet geluidhinder"

Bijlagen:

- 1 uitdraai wegverkeerslawaaai

Opgesteld door P. Buttermann

Datum: 29 maart 2012

versie 1.0

Gemeente Haarlem

project Prinsen Bolwerk 3 met wegdek (toplaag) van SMA

opdrachtgever Victor Braam van Vloten

G
e
m
e
e
n
t
e
H
a
a
r
l
e
m
1
4
-
1
4
-
2
0
1
4
1
1
1
0
2
5



objecten

- gebouw
- rijlijn
- hardzachtlijn
- + waarneempunt gevel

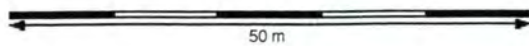
omschrijving



BIJLAGE 12
KLIC Melding overzichtskaart















Contactpersoon:
KPN KLIC-loket
orderintakeplan@kpn.com
030-25 53334





