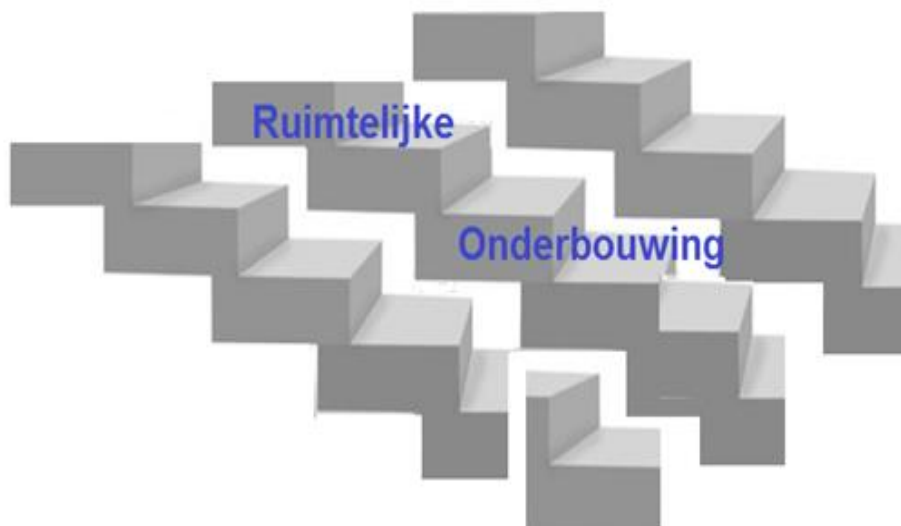


Ruimtelijke onderbouwing

Kruisweg 67 (+ Nieuwe Gracht 82) te
Haarlem

9 ~~8~~ appartementen plus horecafunctie (horeca 2)



Mei 2017

Ruimtelijke onderbouwing Kruisweg 67 (+ Nieuwe Gracht 82) Gemeente Haarlem

Aan de Kruisweg (op de hoek met de Nieuwe Gracht 82) te Haarlem is het voormalige Bisschoppelijke paleis gelegen. Initiatiefnemers wensen dit gebouw te transformeren naar 8 appartementen en een horeca-functie, in de categorie horeca-2. Ook zal een beperkte verandering plaatsvinden aan het gebouw. Zo zal de kap aan de achterzijde worden uitgebreid om te komen tot een beter woongenot voor de appartementen op de bovenverdieping. Onderhavige onderbouwing toont de haalbaarheid aan van dit plan en maakt deel uit van de aanvraag om omgevingsvergunning, waarbij ook tekeningen, overige bouwkundige aspecten en bijlagen zijn gevoegd.

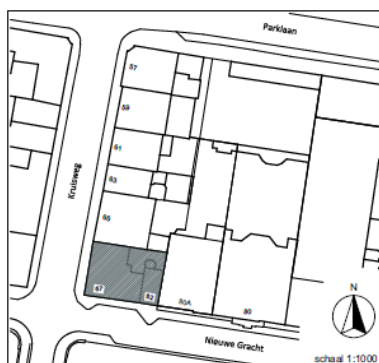


Gemachtigde:

Heiko Hulsken architecten
Schotersingel 8
2021 GE Haarlem
T: 31(0)23-526 44 76

Opsteller Ruimtelijke Onderbouwing:

Pasmaat Advies
Ussenstraat 2B
5341 PM Oss
0412 48 48 22



Bisschoppelijk paleis

Nieuwe Gracht Haarlem

opdrachtgever:

R. Kaasenbrood

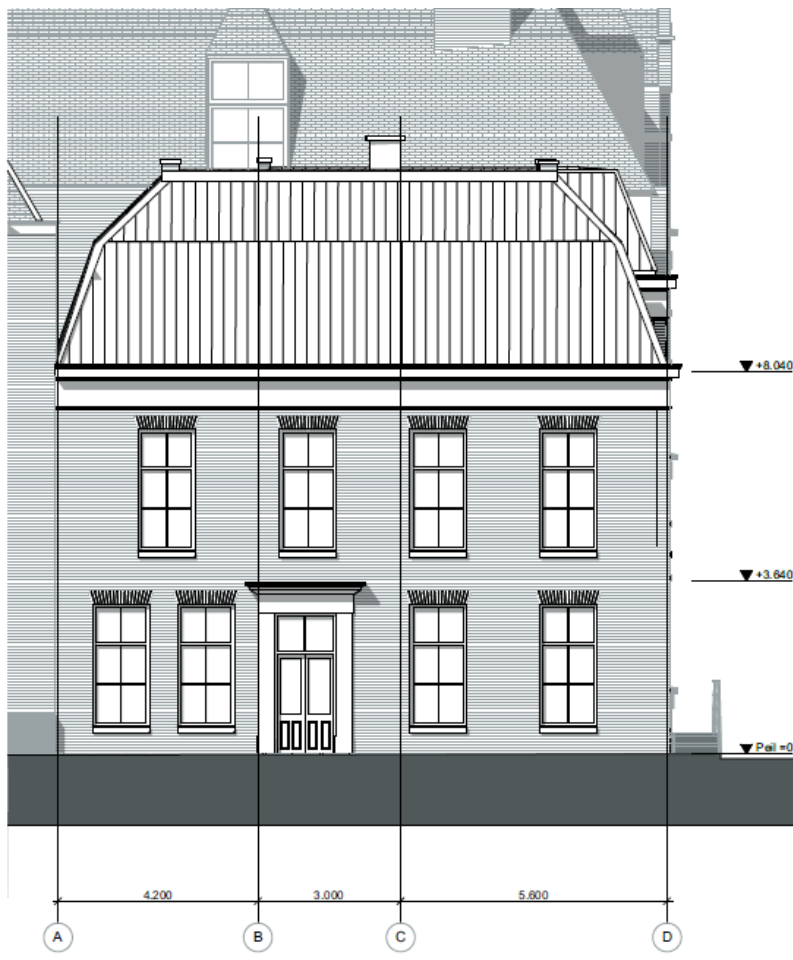
1. Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens om het voormalige bisschoppelijk paleis, gelegen aan de Kruisweg 67 te Haarlem te wijzigen in acht woonappartementen met een horecafunctie, in de categorie horeca 2, zijnde:

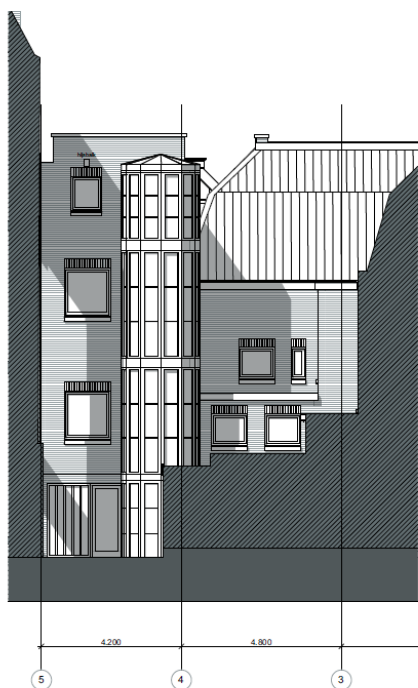
Horeca 2:

Horecabedrijven die hoofdzakelijk maaltijden verstrekken en als nevenactiviteit alcoholistische en niet-alcoholistische dranken verstrekken zoals restaurants en eethuisjes en gelijkwaardige horecabedrijven.

De aanpassingen voor deze nieuwe functies in de buitengevel, worden uitgevoerd volgens een renovatie ontwerpstrategie. Daarbij wordt met respect voor het bestaande gebouw, behouden wat interessant is en aangepast wat gedateerd is. Bovendien wordt de kap aan de achterzijde uitgebreid om te komen tot appartementen op de bovenverdieping met een goed woongenot.



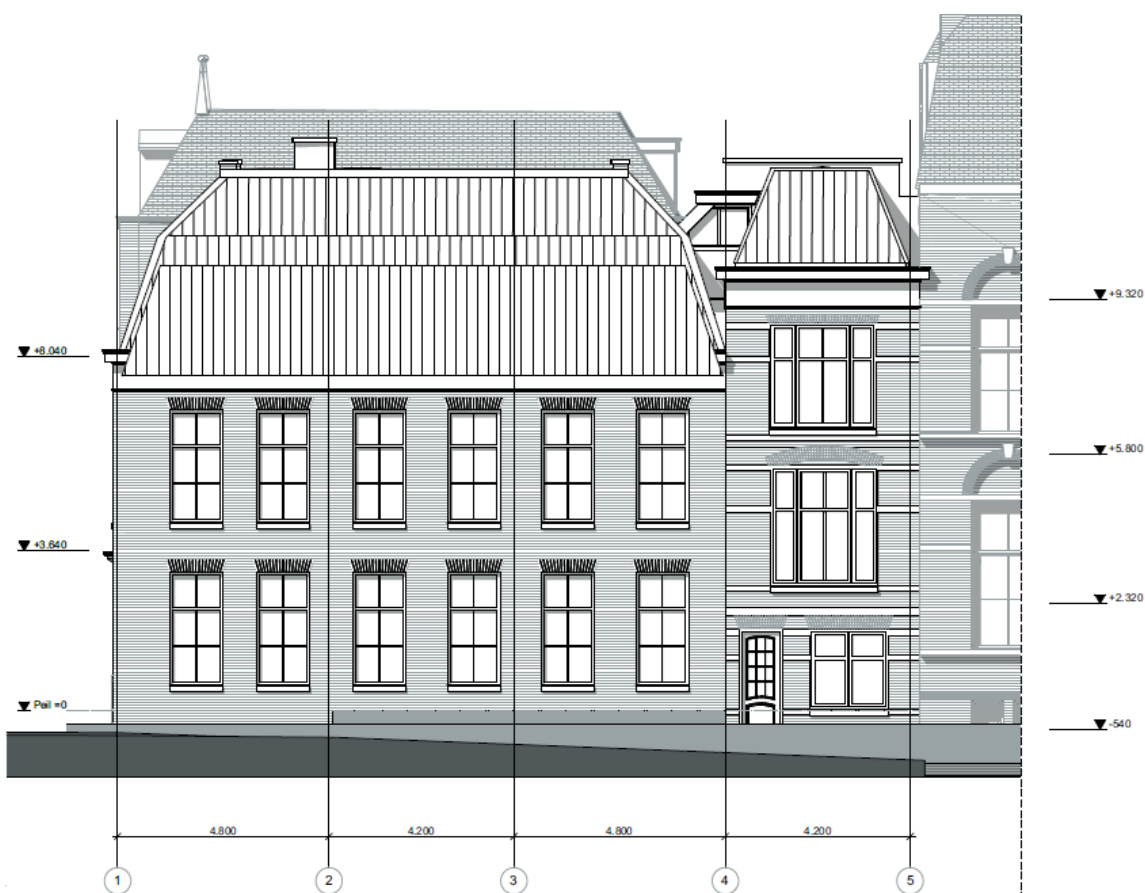
West - Kruisweg
bestaand



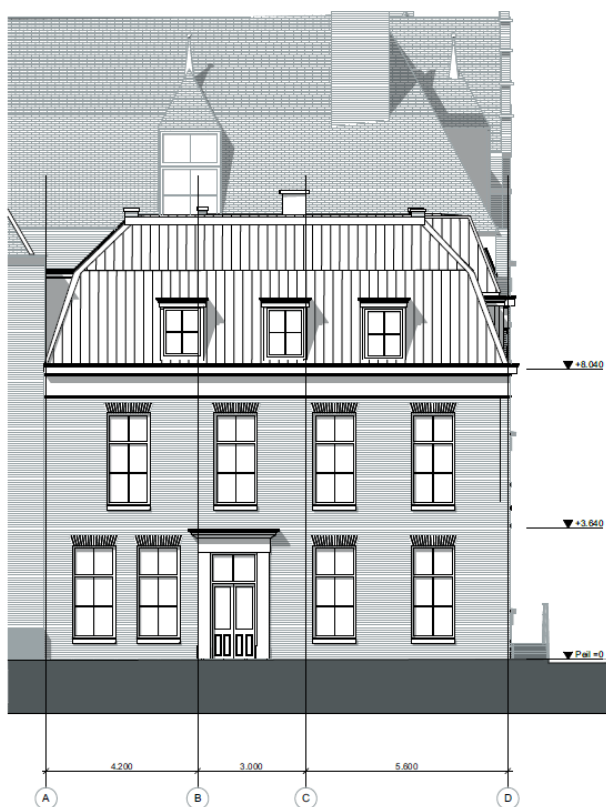
Noord - Achtergevel
bestaand



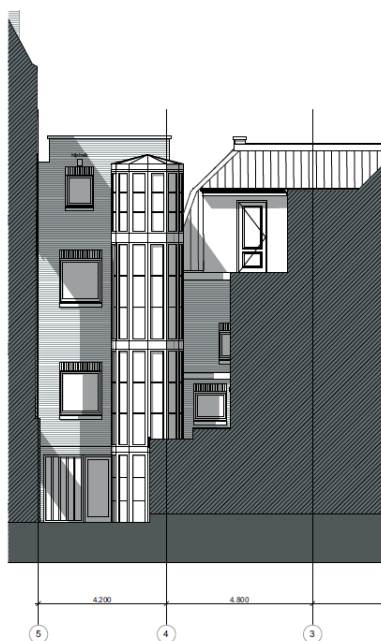
Oost - Achtergevel
bestaand



Zuid - Nieuwe Gracht
bestaand



West - Kruisweg
nieuw



Noord - Achtergevel
nieuw



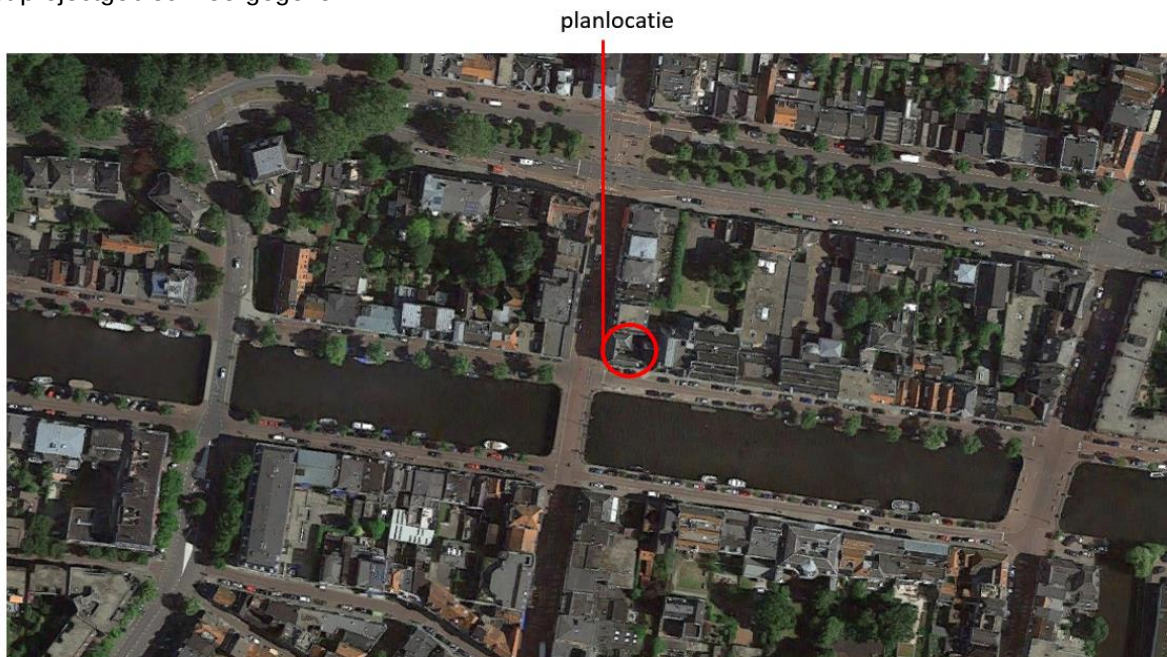
Oost - Achtergevel
nieuw

Voor de overige tekeningen wordt verwezen naar de aanvraag om omgevingsvergunning.

Met toepassing van artikel 2.1 lid 1 onder c j° artikel 2.12 lid 1 van de Wabo wordt een afwijkingsprocedure doorlopen om af te kunnen wijken van het vigerende bestemmingsplan, zodat medewerking kan worden verleend aan de gewenste ontwikkeling. Een onderdeel van de genoemde procedure is dat een ruimtelijke onderbouwing nodig is. In een goede ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd waarom een initiatief passend is op een voorgestelde locatie, gezien vanuit milieuzaken, beleid en ruimtelijke aspecten. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd waarom het initiatief, hoewel niet passend binnen het geldende bestemmingsplan, ruimtelijk en beleidsmatig en qua milieu gezien wel aanvaardbaar, haalbaar en acceptabel is.

1.1 Ligging van het project

Het projectgebied is gelegen aan de Kruisweg 67, in het oude centrum in Haarlem. Op afbeelding 1 is het projectgebied weergegeven.



Afbeelding 1: ligging betreffende pand

Hieronder is het plangebied aangegeven op de bouwtekeningen, die behoren bij de aanvraag om omgevingsvergunning.



Bisschoppelijk paleis

Nieuwe Gracht Haarlem

Afbeelding 2: aanduiding plangebied op bouwtekeningen

1.2 Vigerend Bestemmingsplan

Het projectgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Nieuwstad' dat op 1 november 2012 is vastgesteld.



Afbeelding 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Er gelden diverse bestemmingen op het perceel:

Enkelbestemming Centrum - 2

Dubbelbestemming Waarde - Beschermd stadsgezicht

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2

Maatvoering Goothoogte (m): 8

Bouwaanduiding specifieke bouwaanduiding - orde 2

Functieaanduiding kantoor

Strijdigheid

Het gebruik als wonen is in strijd met de bestemming Centrum met aanduiding Kantoor omdat de bestemmingsomschrijving dit gebruik niet toestaat. Ook de horecafunctie wordt hierbinnen niet toegestaan. Een binnenplanse ontheffing om wonen of horeca toe te staan is niet opgenomen in het bestemmingsplan. Ontheffing is slechts mogelijk na het nemen van een projectafwijkingsbesluit. Het plangebied is gelegen binnen het beschermd stadsgezicht. Dit betekent dat de monumentencommissie om advies zal worden gevraagd over dit plan.

2. Historie, Planologische en Stedenbouwkundige onderbouwing

2.1 Historische beschouwing

Het pand Kruisweg 67 is sinds langere tijd niet meer in gebruik als Bisschoppenpaleis en met name als kantoor. Van oudsher is het een handelspand geweest aan de gracht.

2.2 Planologische en stedenbouwkundige onderbouwing

Het plangebied bestaat uit het voormalige bisschoppenpaleis met erf en de bestaande (beperkte) buitenruimte. Het pand is niet langer in gebruik als bisschoppenpaleis en een nieuwe huurder blijkt niet gevonden te kunnen worden. Daarnaast is het pand gelegen binnen een overwegend woongebied, waar een woongebouw met horecafunctie goed inpasbaar is. Door de ligging van het gebouw in het bestaande bouwblok zal voldoende privacy blijven voor de omwonenden, hoewel zowel de vorige functie reeds uitzicht had op de eigendommen van derden.

2.3 Schaduwwerking en bezonning

Hoewel een uitbreiding van de kap plaatsvindt, zal dit niet leiden tot significante schaduwwerking voor de eigendommen van derden. Het betreft een minimale uitbreiding die vanaf de straat niet zichtbaar is.

2.4 Beschermd stadsgezicht

Het plangebied is gelegen binnen het gebied dat is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Hierdoor zal door de monumentencommissie moeten worden beoordeeld of het plan passend is binnen dit stadsgezicht. Zoals reeds aangegeven behelst het bouwplan in een investering in de ruimtelijke kwaliteit van het gebouw, waarbij moet worden opgemerkt dat het huidige gebouw zelf weinig tot geen cultuurhistorische waarden bevat. Door het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het gebouw in haar omgeving zal het beschermde stadsgezicht niet worden aangetast maar zal juist hierop een verbetering ontstaan door onderhavig bouwplan.

3. Beleidskader

3.1 Algemeen

In het kader van onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt een onderscheid gemaakt tussen het rijksbeleid, het provinciale beleid en het beleid van de gemeente Haarlem.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Onderhavig initiatief past binnen het rijksbeleid, voor zover het rijksbeleid al van toepassing is op dit soort kleinschalige plannen. Het plan voldoet aan de Ladder van Duurzame Ontwikkeling omdat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Op dit moment is immers reeds een werkband aanwezig en het aantal appartementen van negen valt binnen de kaders voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen bestaand bebouwd gebied, waarvoor geldt dat dit geen stedelijke ontwikkeling is.

3.3 Provinciaal beleid

Het plangebied is binnen het provinciale beleid aangeduid als Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Binnen dit gebied wordt dient te worden gestreefd naar innovatief ruimtegebruik, intensiveren en herstructureren, het mengen van wonen en werken, kwaliteitsverbetering, kennisintensieve en creatieve milieus. De provincie zet in op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en in het bijzonder binnen de stedelijke gebieden. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen geen afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit.

Door de provincie worden geen voorwaarden gesteld aan een functiewijziging zoals met voorliggende ontwikkeling wordt beoogd. Wel stimuleert de provincie de benutting van de binnenstedelijke ruimte, dit onder meer ter bescherming van het landelijk gebied. De voorliggende ontwikkeling past derhalve binnen provinciaal beleid, en raakt geen provinciale belangen.

Er is geen strijdigheid met het provinciale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurplan

Het Structuurplan Haarlem 2020 bepaalt op hoofdlijnen de ontwikkelingen, ambitie en wensen tot 2020 in Haarlem. Hierbij zijn de speerpunten om te komen tot een duurzaam leefklimaat, een veilige stad en het hebben en behouden van voldoende voorzieningen voor alle leeftijdsgroepen. Onderhavig plan voldoet aan deze ambitie en wensen: Een leegstaand werkgebouw in een woonwijk wordt getransformeerd naar een woonfunctie, waarbij het werkgebouw ook wordt gerenoveerd en sterk wordt opgeknapt. Dit levert een ruimtelijke winst op voor de omgeving.

3.4.2 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Met de nota Ruimtelijke Kwaliteit wil Haarlem de eerder genoemde duurzaamheid verbinden met de toekomst- en bestendigheid van de leefomgeving en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Hiervoor gelden de zogenaamde 'tien gouden regels' die deze prioriteit verder uitdragen en waarborgen.

Voor het oude stadscentrum, als beschermd stadsgezicht, geldt een beschermend regime, gericht op het behouden en versterken van de zichtbare relatie tussen geschiedenis, de architectuur, de functie en de inrichting van de openbare ruimte. Waar groen aanwezig is, dient groen te worden behouden en versterkt. Er dient een cohesie te ontstaan tussen diverse functies in een hoogwaardige architectuur, met respect voor het bestaande. Bij ontwerpen van nieuwe ontwikkelingen ontstaan daardoor uitdagingen. In onderhavig plan is deze uitdaging vorm gegeven in een architectonische verbetering van het bestaande pand, wat het allure krijgt van een luxe appartementencomplex, terwijl het verder toch bescheiden in haar omgeving blijft. De bestaande elementen worden versterkt en behouden, behalve waar gekozen is voor vernieuwing om het pand een upgrade te kunnen geven. Het bouwplan voldoet daarmee aan de gemeentelijke eisen voor dit gebied.

3.4.3 Wonen

Ook in haar Woonvisie, kiest Haarlem voor het behoud en het versterken van de kwalitatieve goede woonstad die Haarlem altijd is geweest. Het bestaande groen moet worden behouden en er dient zorgvuldig te worden omgegaan met de beschermde stadsgezichten. In de vorige paragraaf is al aangegeven dat hieraan wordt voldaan in onderhavig plan. In de metropoolregio vervult Haarlem een grote rol in het versterken en vergroten van de woonvoorraad. Het gemeentelijk beleid ziet daarom sterk op het binnenstedelijk omzetten van werkfuncties naar woonfuncties, waar dit mogelijk en wenselijk is. In dit geval is sprake van een logische keuze om het werkpand, dat in een woonomgeving is gelegen, om te zetten naar een woonfunctie. Immers, een werkfunctie levert overdag veel verkeersbewegingen op en in de avond en het weekend is een dergelijk pand vaak gesloten. Juist het omzetten van een dergelijk pand naar een woonfunctie versterkt een woonklimaat en geeft een veiligheidsimpuls aan de omgeving, doordat ook in de avond en in het weekend sprake is van toezicht op het pand en haar omgeving.

4 Ruimtelijke Onderbouwing

Het voorliggende bouwplan is op een aantal punten in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Het gebruik als wonen is in strijd met de bestemming Centrum met aanduiding 'kantoor' omdat de bestemmingsomschrijving dit gebruik niet toestaat. Een binnenplanse ontheffing om hieraan mee te kunnen werken is niet opgenomen in het bestemmingsplan. Ontheffing is slechts mogelijk na het nemen van een projectafwijakingsbesluit. Door onderhavig initiatief worden de begane grond en de verdiepingen van het gebouw omgezet naar een woonfunctie met 8 appartementen die allen geschikt zijn voor middeninkomens. Ook wordt een horecabedrijf mogelijk gemaakt. Door het realiseren van het verbouwplan wordt geïnvesteerd in het historische gebouw en worden nieuwe woningen aan de woningvoorraad toegevoegd, wat past binnen de opgave van de gemeente Haarlem om de woningvoorraad uit te breiden. De gemeente Haarlem heeft aangegeven dat sociale woningbouw niet hoeft te worden toegevoegd aan dit bouwplan.

Duurzaamheid en energie:

Onderhavig project levert verder een bijdrage aan de duurzame stad, doordat onderhavig gebouw behouden blijft en het project zo duurzaam mogelijk zal worden gemaakt door het gebruiken van duurzame materialen en overige milieubesparende maatregelen worden toegepast.

Omwonenden/belanghebbenden:

Indien bij het ter inzage leggen van de ontwerp-omgevingsvergunning toch zienswijzen worden ingediend, zullen deze door de gemeente Haarlem worden gewogen ten opzichte van het belang van de eigenaar/ontwikkelaar, waarna een belangenafweging zal plaatsvinden.

Ontsluiting en parkeren

Omdat bij het ingediende plan niet kan worden voldaan aan de in de Haarlemse bouwverordening genoemde aantal parkeerplaatsen is er bij de aanvraag een verklaring bijgevoegd dat er wordt afgezien van rechten op parkeervergunningen. (Bijlage BA.50.03)

5 Milieuparagraaf

5.1 Bodem

In de 'Wet bodembescherming' zijn bepalingen opgenomen ter behoud en verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Wanneer (graaf-) werkzaamheden worden uitgevoerd is een (verkennd) bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of het nodig is om eventuele vervuilde grond te saneren. Over de historie van het terrein is bekend dat op het perceel in het verleden een tank aanwezig was. Uit gegevens van de gemeente Haarlem blijkt het volgende:

Beoordeling noodzaak bodemonderzoek

Aan de hand van de Haarlemse bouwverordening is beoordeeld of voorafgaand aan de voorgenomen (ver)bouwactiviteiten bodemonderzoek noodzakelijk is.

Volgens artikel 2.1.5 van de Haarlemse bouwverordening moet bij een aanvraag om bouwvergunning, voor zover het bouwen betrekking heeft op een of meer bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven, een onderzoeksrapport inzake de gesteldheid van de bodem worden overlegd. Volgens artikel 2.4.1 van de Haarlemse bouwverordening is het verboden om een vergunningplichtig bouwwerk waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven te bouwen op zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers.

Bouwen op verontreinigde grond

In december 1995 heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de publicatie: "Bouwen op verontreinigde grond" uitgegeven. Hierin staat een richtlijn hoe om te gaan met bodemverontreiniging in relatie tot de bouwvergunning. Belangrijkste uitgangspunt van deze richtlijn is dat de risico's voor de volksgezondheid worden getoetst. Hierin wordt onderscheid gemaakt in de beoordeling van de bouwaanvraag als het gaat om bestaande situaties (aan- en verbouw) en nieuwe situaties (sloop/nieuwbouw, herbestemmen en nieuwbouw)

Bij nieuwe situaties en functiewijzigingen moet er een bodemonderzoek worden uitgevoerd om de te verwachten actuele blootstellingsrisico's voor de gebruiker(s) na realisatie van het bouwwerk vast te kunnen stellen.

Conclusie Bodem

De kwaliteit van de bodem vormt geen belemmering voor het verlenen van een bouwvergunning. Het feit dat het niet nodig wordt gevonden dat bodemonderzoek wordt uitgevoerd, betekent niet dat de bodem (volledig) schoon is.

5.2 Geluidhinder wegverkeerslawaaï

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

In onderhavig plan worden acht appartementen mogelijk gemaakt wat nieuwe geluidsgevoelige objecten zijn. De omgeving is echter een autoluwe wijk waar 30 km/uur mag worden gereden en deze wegen hebben in het kader van de Wet geluidhinder geen geluidzone.

Conclusies Geluid

Akoestisch onderzoek is niet nodig.

5.3 Archeologie

Met de Wet op Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is het verplicht voor alle (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen om het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen. Deze plicht geldt uiteraard niet voor een ruimtelijke onderbouwing omdat hiermee de bestemming niet wordt gewijzigd. Wel dient te worden beoordeeld of het plan in strijd is met het archeologische beleid.

Door de provincie Noord-Holland is de Cultuurhistorische Waardenkaart opgesteld. De Cultuurhistorische Waardenkaart geeft een overzicht van de (inter)nationale, regionale en lokale cultuurhistorische waarden. De kaart dient als basis bij de toetsing van gemeentelijke plannen op het gebied van cultuurhistorie.

Het bestemmingsplan heeft aan het gebied een archeologische dubbelbestemming toegekend. Omdat de bodem niet wordt geroerd is archeologisch onderzoek niet nodig. Wel geldt de algemene meldplicht uit de Monumentenwet.

Indien bij de bodemversturende 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 (1988) verplicht dit direct te melden (artikel 53). De melding dient te gebeuren bij het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5115030)

5.4 Waterparagraaf

Het Rijk, de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten), het IPO (Interprovinciaal Overleg) en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat is geactualiseerd in juni 2008. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

De watertoets is een instrument om bij alle ruimtelijke plannen en besluiten waarin waterhuishoudkundige aspecten voorkomen te toetsen of in voldoende mate rekening wordt gehouden met die aspecten.

Het gaat daarbij vooral om aandacht voor de waterkwantiteit (ruimte voor water, berging, infiltratie, aan- en afvoer), aandacht voor effecten op de waterkwaliteit en aandacht voor de veiligheid (overstroming). Waternet is de waterbeheerder van het voorliggende plangebied. Het gemengde rioleringsstelsel is ingericht om het afvalwater te verwerken. Met de waterbeheerder zal in het kader van het vooroverleg het plan ter advisering worden voorgelegd. Het plan voldoet aan het beleid van Waternet omdat er geen verharding plaatsvindt. Watercompensatie is om die reden niet nodig.

Conclusie Water

Het voorliggende plan heeft geen negatieve invloed op de waterhuishoudkundige situatie, het betreft voornamelijk een functiewijziging met beperkte bouwkundige wijzigingen.

5.5 Luchtkwaliteit

In Wet milieubeheer worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit wat betreft een zestal stoffen. Voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood geldt dat overschrijding daarvan in Nederland nauwelijks valt te verwachten. De norm voor stikstofdioxide (NO₂) wordt in Nederland met name in de directe omgeving van drukke (snel)wegen overschreden. De norm voor fijn stof (PM₁₀) wordt eveneens op diverse locaties overschreden.

In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder een uitgebreide procedure van de Wabo, de gevolgen voor de luchtkwaliteit moeten worden onderzocht.

De gevolgen hangen direct samen met de eventuele verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

'Niet in betekende mate' is sinds de inwerkingtreding van het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Concreet betekent dit dat tot de toename van 1500 woningen geen berekening naar luchtkwaliteit nodig is.

Conclusie luchtkwaliteit

Onderhavig initiatief blijft ver onder de grenswaarde van het NIBM criterium. De omgevingsvergunning zal dus niet leiden tot een toename van luchtverontreiniging.

5.6 Besluit Gevoelige bestemmingen

Sinds 15 januari 2009 is de AMvB gevoelige bestemmingen van kracht. Het Besluit verbiedt op plaatsen waar normen overschreden worden of waar overschrijding dreigt, de ontwikkeling van voorzieningen voor kwetsbare groepen in de nabijheid van snelwegen en provinciale wegen. Onder de categorie gevoelige bestemmingen vallen gebouwen, geheel of gedeeltelijk bestemd voor of in gebruik voor onderwijs aan minderjarigen, kinderopvang, verzorgingstehuis, verpleegtehuis en/of bejaardentehuis.

Conclusie Besluit Gevoelige bestemmingen

De woningen zijn geen gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.7 Externe veiligheid

Inrichtingen

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen vallen.

Transport

Het plangebied valt niet binnen een zone van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Nader onderzoek naar externe veiligheid is daarom niet nodig.

Buisleidingen

In het kader van het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen dient te worden beoordeeld of het perceel in een invloedssfeer daarvan is gelegen. Dit is niet het geval waardoor het plan niet in strijd is met de regelgeving op het gebied van externe veiligheid.

Conclusie Externe Veiligheid

Het perceel is niet gelegen binnen een Bevi-gebied, een gebied van een gevaarlijk transportroute of binnen een gebied waar een veiligheidscontour geldt van een buisleiding.

5.8 Bedrijfszoning

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009);
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden opgenomen. Hiervan kan, mits goed gemotiveerd, worden afgeweken.

Situatie en Conclusie

In de omgeving van het plangebied zijn diverse woningen en overige functies gelegen maar geen hinderlijke bedrijvigheid. Hierdoor bestaat ook verder geen belemmering voor onderhavig plan op grond van bedrijfszoning.

5.9 Flora en fauna

Op grond van de Wet Natuurbescherming is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen. Het pand herbergt geen flora en fauna. Indien sprake zou zijn van een leegstaand pand met ramen die of regelmatig open staan of kapot zijn, zou het pand mogelijk door vleermuizen worden gebruikt. Echter, het pand wordt nog gebruikt en er zijn geen ramen die kapot zijn of vaak open staan. Het is niet aannemelijk dat vleermuizen binnen het pand zijn gevestigd.

6 Economische uitvoerbaarheid

Er zal een planschadeovereenkomst worden gesloten tussen de ontwikkelaar en de gemeente Haarlem, om de gemeente te vrijwaren voor eventueel te betalen planschade.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aan het College van Burgemeester en wethouders wordt verzocht om medewerking te verlenen aan onderhavig bouwplan, om redenen die zijn genoemd in Hoofdstuk 4 “Ruimtelijke Onderbouwing”. Er zijn geen privaatrechtelijke belemmeringen om het plan uit te kunnen voeren.

Voor de naastgelegen panden en omwonenden zal het realiseren van het initiatief niet tot nadeel leiden; er is slechts sprake van een minimale uitbreiding van het pand, niet zichtbaar vanaf de straat in de binnenstad van Haarlem. De horecafunctie is een passende functie in de omgeving en omdat is gekozen voor horeca-2, wat een stille horecafunctie is (geen luide muziek), zal dit voor de omgeving niet tot nadelige gevolgen leiden.

