

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

PROJECT	New Harlem, Schalkwijkerstraat Haarlem
STATUS	versie 1.10
PROJECTNUMMER	17042
DATUM	26 november 2018
AUTEUR	drs. I.M. Dias
CONTROLE	mr. M.W. van der Hulst



COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
085 – 744 08 38
085 – 744 08 37

Inhoudsopgave	pagina
1 Inleiding	5
2 Planbeschrijving	5
2.1 Projectlocatie.....	5
2.2 Vigerend bestemmingsplan	6
3 Planbeschrijving	8
3.1 Beschrijving bestaande situatie	8
3.1.1 Korte historische schets	8
3.1.2 Ruimtelijke structuur.....	8
3.2 Planbeschrijving.....	9
3.2.1 Stedenbouwkundig plan	9
4 Ruimtelijk beleid	14
4.1 Rijksbeleid.....	14
4.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	14
4.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	14
4.1.3 Samen bouwen aan Middenhuur.....	15
4.2 Provinciaal beleid.....	16
4.2.1 Structuurvisie 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening	16
4.3 Gemeentelijk beleid	17
4.3.1 Structuurplan Haarlem 2020.....	17
4.3.2 Nota Ruimtelijke Kwaliteit.....	18
4.3.3 Woonvisie Haarlem 2017 – 2020	20
4.3.4 Groenstructuurplan	21
5 Milieu- en omgevingsaspecten	22
5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking	22
5.2 Verkeer- en parkeeraspecten	23
5.3 Archeologie en cultuurhistorie	25
5.4 Waterhuishoudkundige situatie (watertoets).....	26
5.5 Bedrijven en milieuzonering.....	29
5.6 Externe veiligheid.....	30
5.7 Bodem (milieukundig)	31
5.8 Geluid	33
5.9 Duurzaamheid	34
5.9.1 Inleiding	34
5.9.2 Duurzaamheid omgeving	34
5.9.3 Duurzaamheid bouwkundig.....	35
5.9.4 Duurzaamheid installaties.....	36
5.10 Luchtkwaliteit	38
5.11 Ecologie.....	38
5.12 Mer-beoordeling	41
6 Uitvoerbaarheid	42
6.1 Beschrijving economische uitvoerbaarheid.....	42
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	42

Bijlagen

- 1 Bodemonderzoek

- 2 Geluidsonderzoek
- 3 Ecologisch onderzoek
- 4 Nader vleermuisonderzoek
- 5 M.e.r.-aanmeldnotitie

1 Inleiding

Hoorne Vastgoed is voornemens woningbouw te realiseren ter plaatse van de Schalkwijkerstraat 13C te Haarlem. De woningbouw maakt deel uit van het project 'New Harlem'. Binnen dit project worden woningen en gemeenschappelijke voorzieningen gerealiseerd, zoals deelauto's, wasmachines, werk- en buitenruimte en ook wordt er door middel van zonnepanelen duurzame energie opgewekt.

Het voorgenomen plan om 60 appartementen (56 nieuw en 4 bestaande, te renoveren woningen) met voorzieningen op het achterterrein te realiseren past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Een planologische procedure is nodig om hier woningbouw te kunnen realiseren.

De planologische procedure wordt aan de hand van een omgevingsvergunning doorlopen. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivatie om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, de zogenaamde ruimtelijke onderbouwing. In de voorliggende rapportage wordt de ruimtelijke onderbouwing gegeven waarin het project zowel ruimtelijk als milieutechnisch gemotiveerd wordt.

2 Planbeschrijving

2.1 Projectlocatie

Het gebied is gelegen in de noordwesthoek van de Slachthuisbuurt, dichtbij de Amsterdamse buurt en het centrum. De locatie maakt deel uit van de Zomerzone, genoemd naar de Zomervaart die door het gebied stroomt. De projectlocatie is gelegen tussen de Schalkwijkerstraat, Vijfhuizerstraat en Byzantiumstraat. Aan de noord-, oost-, zuid- en westzijde van de projectlocatie is zowel woningbouw als bedrijvigheid (in de plint) gelegen. Op de projectlocatie was een bouwmarkt met parkeerterrein aanwezig.

figuur 1. luchtfoto projectlocatie



2.2 Vigerend bestemmingsplan

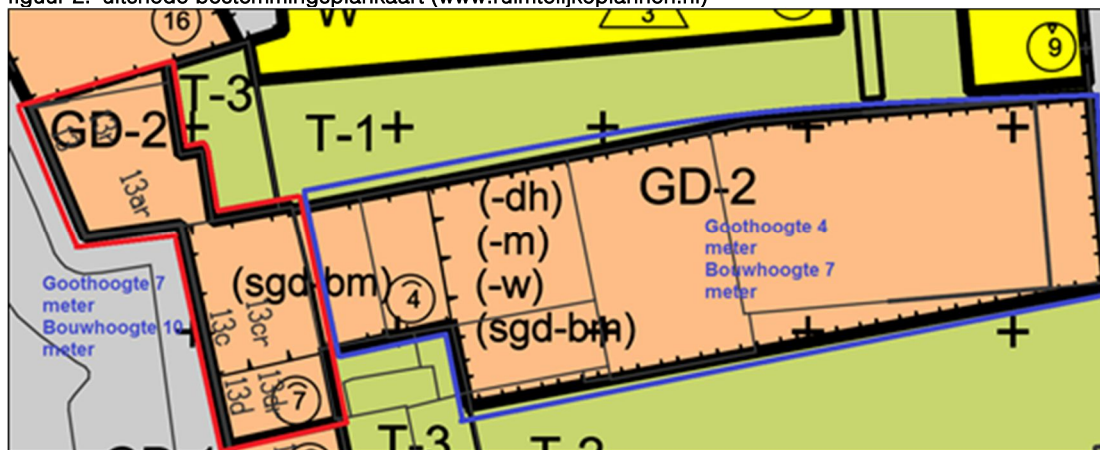
Het vigerende bestemmingsplan voor de projectlocatie is het bestemmingsplan “Zomerzone Zuid” van gemeente Haarlem, vastgesteld door de gemeenteraad in juli 2010. De projectlocatie bestaat uit verschillende bestemmingen/functieaanduidingen te weten:

- enkelbestemming 'Gemengd – 2';
- enkelbestemming 'Tuin 2'
- functieaanduiding 'Detailhandel uitgesloten';
- functieaanduiding 'Maatschappelijk uitgesloten';
- functieaanduiding 'Specifieke vorm van gemengd, bouwmarkt';
- functieaanduiding 'Wonen uitgesloten' (enkel voor de begane grond);
- dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 4'.

Daarnaast is de projectlocatie voorzien van een bouwvlak (ter plaatse van de bestemming 'Gemengd – 2'). Binnen het bouwvlak geldt een diverse maatvoering. Dit is in figuur 2 nader toegelicht.

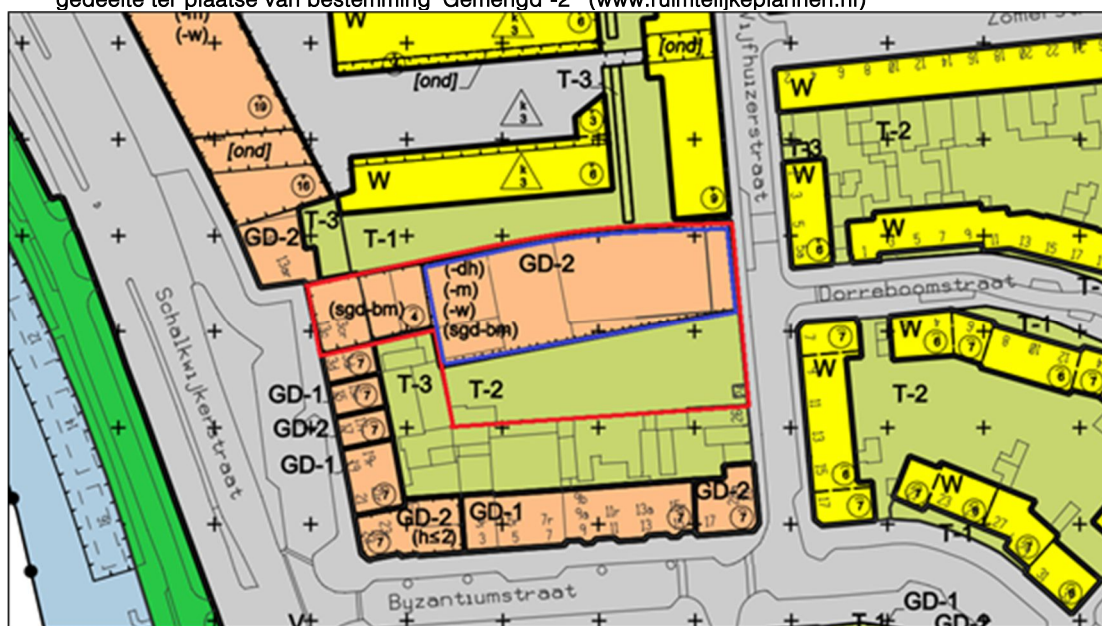
Ter plaatse van het rode vlak geldt een goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter (goothoogte plus 3 meter). Ter plaatse van het blauwe vlak geldt een goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 7 meter (goothoogte plus 3 meter). Daarnaast geldt een kapverplichting, boven de goothoogte moeten de gebouwen worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling niet meer dan 70° mag bedragen.

figuur 2. uitsnede bestemmingsplankaart (www.ruimtelijkeplannen.nl)



De bestemming 'Gemengd – 2' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd, bouwmarkt' zijn van toepassing op het gehele roze vlak van de projectlocatie. De overige functieaanduidingen zijn enkel van toepassing op een gedeelte van het roze vlak van de projectlocatie. Dit is inzichtelijk gemaakt in figuur 3.

figuur 3. uitsnede bestemmingsplankaart. Rood = bestemmingen gehele projectlocatie. Blauw = bestemmingen gedeelte ter plaatse van bestemming 'Gemengd -2' (www.ruimtelijkeplannen.nl)



Binnen het rode kader (figuur 3) aan de zijde van de Schalkwijkstraat tot de blauwe lijn is het mogelijk woningbouw op de begane grond en de verdiepingen binnen de bestemming 'Gemengd - 2' te realiseren.

Voor het overige gedeelte (blauwe kader) zijn binnen de bestemming 'Gemengd - 2' woningen op de begane grond uitgesloten, op de verdiepingen zijn deze wel mogelijk. Binnen zowel het rode als het blauwe kader is een bouwmarkt toegestaan. Daarnaast zijn de gronden met de bestemming 'Tuin 2' (groen) bestemd voor tuinen, erven en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, bijbehorende waterlopen en waterpartijen. Binnen deze bestemming mag gebouwd worden tot een hoogte van 3 meter.

Woningbouw is op dit moment enkel mogelijk op de verdiepingen van de bestemming GD-2. In het gewenste plan wordt ook woningbouw gerealiseerd op de begane grond en binnen de bestemming Tuin 2, waardoor het in strijd is met het vigerende bestemmingsplan.

3 Planbeschrijving

3.1 Beschrijving bestaande situatie

3.1.1 Korte historische schets

Historisch gezien heeft het gebied lange tijd net buiten de stadsgrenzen van Haarlem gelegen. In 1916 kwam daar verandering in. De Slachthuisbuurt is in de daarop volgende jaren nagenoeg volgens de stedenbouwkundige plannen van Dumont gebouwd. Typisch voor deze wijk zijn de krom verlopende, evenwijdige straten met ruime pleinen en weinig openbaar groen. De architectuur van de buurt is rustig, evenals de vormgeving, met wat uitzonderingen aan het Spaarne in de vorm van nederige Amsterdamse school architectuur.

Lange tijd heeft de houthandel Peltenburg de uitstraling van deze locatie bepaald. De grote hallen en werfachtige sfeer rijkten tot aan het Spaarne, een belangrijke waterweg voor de handel. De Schalkwijkerstraat liep parallel daaraan dwars over de locatie. Na het verdwijnen van Peltenburg is de Schalkwijkerstraat verbreed tot aan het Spaarne ten koste van de overgebleven bebouwing. In de loop der jaren heeft de Schalkwijkerstraat zich ontwikkeld tot een belangrijke uitvalsweg voor het centrum en ligt de locatie, na diverse uitbreidingen, al lang niet meer aan de buitenrand van de stad.

Nadat het Peltenburgterrein een tijd als parkeerterrein in gebruik was, werd het van 2008 tot 2014 herontwikkeld tot wooncomplex. Vanwege de ligging nabij het centrum was dit gebied zeer geschikt voor herontwikkeling van woningbouw. Er zijn (grootschalige) stadsappartementen aan het Spaarne gerealiseerd met daarachter eengezinswoningen die aansluiten op de structuur van de achterliggende woonwijk. Het stratenpatroon van de woonbuurt is gebruikt om een doorsteek te maken naar het Spaarne en de woningen te oriënteren op een hof. In deze ontwikkeling is destijds de huidige locatie meegenomen als potentiële ontwikkeling maar uiteindelijk niet uitgevoerd.

3.1.2 Ruimtelijke structuur

In de Slachthuisbuurt ligt het gebied van New Harlem. Het gebied grenst aan de noordkant aan het nieuwbouwplan op het Peltenburgterrein. Rondom de locatie bestaat de bebouwing uit woningen van 2 of 3 lagen hoog, met een kap, uit het begin van de vorige eeuw. Ze vormen gesloten bouwblokken. Het weinige openbare groen in de wijk is terug te vinden in de vorm van groenvoorzieningen langs de straten en het water.

Langs de Zuider Buiten Spaarne loopt de Schalkwijkerstraat, een gebiedsontsluitingsweg. De maximumsnelheid is hier 50 km/h. De andere wegen rond de locatie hebben een maximumsnelheid van 30 km/h. Het plangebied vormt, via de Schalkwijkerstraat en het Spaarne, een schakel tussen de woonwijk en het centrum. Op dit moment is het kavel leeg met een fabriekshal die zijn functie verloren heeft. De Slachthuisbuurt heeft voornamelijk een woonfunctie. Langs de Schalkwijkerstraat zijn in afwijking hierop gemengde functies te vinden.

De gevel aan het Spaarne, de Schalkwijkerstraat, is een stedelijke wand met een openbare plint en woningen erboven. Het profiel is hier breed. Verder in de wijk hebben de straten een smaller profiel, is de bebouwing kleinschaliger en wordt alleen gewoond.

Binnen Peltenburg is er een derde type openbare ruimte aan het gebied toegevoegd. De woningen zijn georiënteerd op een hofje dat alleen toegankelijk is voor langzaam verkeer.

3.2 Planbeschrijving

3.2.1 Stedenbouwkundig plan

De stedenbouwkundige massa's van de bouwblokken die op het Peltenburgterrein zijn gerealiseerd zijn specifiek voor de overgangszone van het centrum naar de woonwijk erachter. Op dit moment is de locatie New Harlem een uitzondering in deze opzet van de overgangszone. Deze locatie is echter zeer geschikt om op eenzelfde manier te ontwikkelen en aan te laten aansluiten bij deze stedenbouwkundige opzet.

figuur 4. stedenbouwkundige relatie omgeving (bron: BOP Architecten)

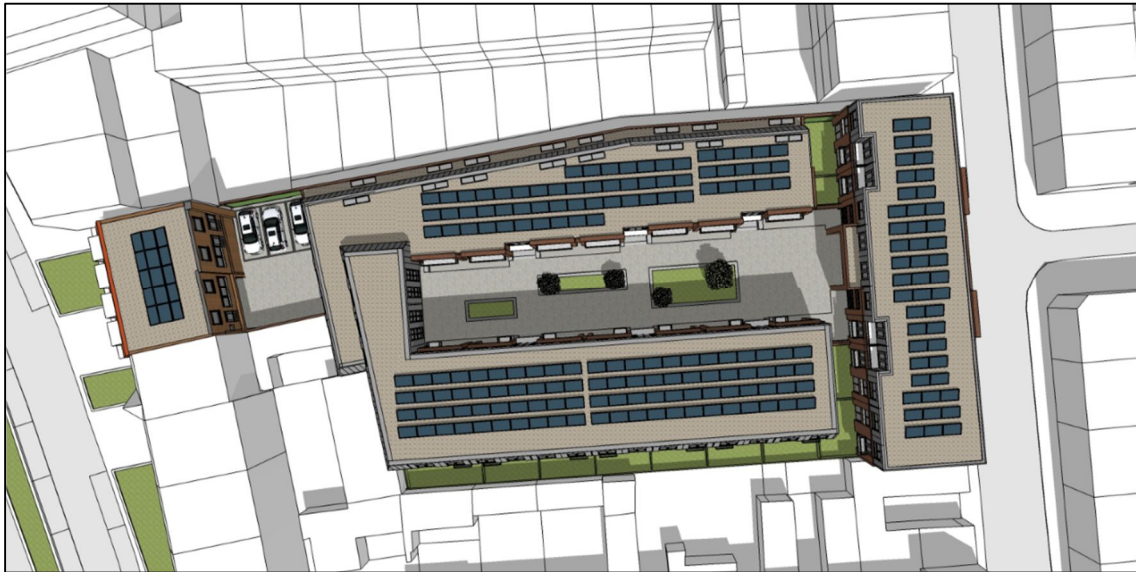


De locatie New Harlem aan de Schalkwijkerstraat in Haarlem zal ingericht gaan worden met de hoofdbestemming wonen, met een aantal gemeenschappelijke voorzieningen op de begane grond. Het plan voorziet in totaal in 60 appartementen, variërend tussen 30 m² en 55 m², aan een hof. Hiervan zijn er vier bestaande appartementen die gerenoveerd worden (in het bestaande gebouw aan de Schalkwijkerstraat) en 56 nieuw te realiseren appartementen. Een groot deel van de appartementen heeft naast de gemeenschappelijke hof, ook een eigen buitenruimte.

Het hof zal fungeren als ontmoetingsplek waar bewoners kunnen loungen, sporten of werken. Daarnaast is er ruimte voor een aantal gemeenschappelijke voorzieningen op de begane grond zoals een wasruimte, fietsenstalling en ruimte voor parkeerplaatsen voor deelauto's.

De hof is bereikbaar via poorten aan de Vijfhuizerstraat (oostzijde) en de Schalkwijkerstraat (westzijde). Op de woningen aan de Vijfhuizerstraat na, worden alle woningen ontsloten vanuit de hof. De entrees worden gevormd door portieken met fietsenstalling. De appartementen op de begane grond hebben hun eigen voordeur direct aan de binnentuin. De inrichtingselementen en entreezones worden vormgegeven zodanig dat verblijf in de hof gestimuleerd wordt. Aan de zijde van de Schalkwijkerstraat worden drie ruimtes voor gemeenschappelijke voorzieningen en drie parkeerplaatsen voor gedeeld autogebruik gerealiseerd. Verder is er op een strategisch punten in het plan een gemeenschappelijk fietsenstalling gepland.

figuur 5. Impressie indeling hof van haarlem (bron: BOP Architecten)



Gemeenschappelijke voorzieningen

Het thema 'delen', dat belangrijk is voor het concept, wordt vertaald naar een invulling met een collectief element op het gebied van wonen, mobiliteit, werken en recreatie. Het introduceren van een deeleconomie maakt het mogelijk om deze collectieve elementen aan te bieden met een goede kwaliteit, maar voor een gedeelde (en dus lagere) prijs. Dit collectieve concept kan tot uiting komen in alle aspecten van de toekomstige invulling zoals gedeelde (elektrische) auto's, een wasbar, werkruimtes, buitenruimte en horecagelegenheid. Voorbeelden hiervan zijn Peerby, car2go, milie laundrette, Bundles, etc. Ook wordt er gezamenlijk duurzame energie opgewekt. Bij het implementeren van deze concepten zal ICT een belangrijke rol gaan vervullen.

figuur 6. impressie bouwplan (bron: BOP Architecten)



Architectonische aspecten

Het volume aan de Vijfhuizerstraat bestaat uit drie lagen appartementen met de entrees aan de straat. Daarvan zijn de onderste twee verdiepingen in metselwerk uitgevoerd en de bovenste verdieping in zink. Een poort over twee lagen geeft toegang tot de hof. Deze

doorgang is geaccentueerd door het metselwerk boven de poort door te zetten, dit geeft een industrieel en ambachtelijk uiterlijk.

Het profiel van de Vijfhuizerstraat is een voortzetting van het profiel dat is gerealiseerd in het verlengde van de Dorreboomstraat, bij de ontwikkeling van Hof van Peltenburg. De gevels bestaan uit metselwerk kaders met daartussen de entrees, die worden geaccentueerd door een zinken gevelbekleding.

figuur 7. impressies Vijfhuizerstraat (bron: BOP Architecten)



Aan het Spaarne, in de Schalkwijkerstraat, wordt een doorgang gemaakt naar de hof. Door deze entree krijgt het project een duidelijke toegang en een eigen gezicht. Het bestaande pand wordt hiervoor opgeknapt. Op de begane grond komt een gemeenschappelijke functie voor de bewoners en op de verdiepingen komen appartementen.

figuur 8. impressie entree Schalkwijkerstraat (bron: BOP Architecten)



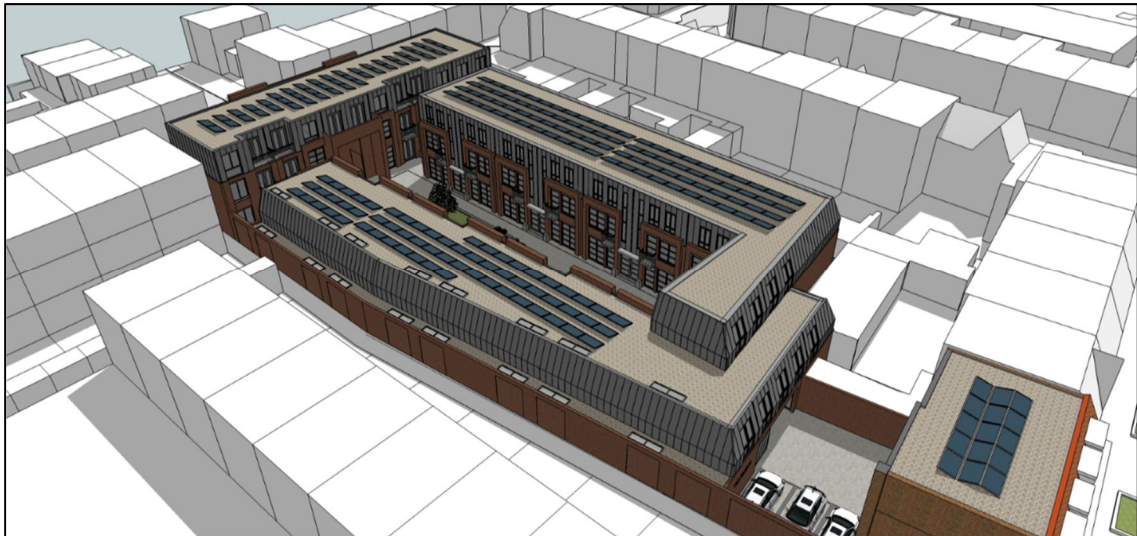
De noordwand van de hof is opgebouwd uit portieken van vier woningen over twee lagen. De zuidwand bestaat uit portieken van zes woningen over drie lagen. Beide wanden van de hof zijn opgebouwd uit metselwerk kaders van twee lagen hoog per travee. De entreeportieken ertussen en de derde verdieping zijn van zink. Dit levert veel plasticiteit in de gevels op.

figuur 9. impressie hof richting Schalkwijkerstraat (bron: BOP Architecten)



Aan de noordkant van de hof bestaat het bouwblok uit twee lagen appartementen. De begane grond heeft een blinde achtergevel en daarop een dichte, geknikte kap van zink, met daklichten.

figuur 10. impressie noordkant plan (bron: BOP Architecten)



Aan de zuidkant van de hof heeft het bouwblok drie lagen appartementen. De appartementen op de begane grond hebben een tuintje en op de verdieping een balkon. Ook hier zijn de onderste twee verdiepingen in metselwerk uitgevoerd met daarboven een geknikte zinken kap.

figuur 11. Impressie bouwplan (bron: BOP Architecten)



Doelgroep

De ontwikkelaar spreekt met dit project gericht de woonwens van de doelgroep van de zogenaamde 'Jonge Digitalen' aan. Uit marktonderzoek blijkt dat hiervoor veel vraag is. Deze doelgroep typeert zich als jongeren van begin twintig tot ca 35 jaar, waarvoor digitalisering een belangrijke rol in hun leven en werken speelt. Zij wonen meestal alleen en hebben (nog) geen kinderen. Zij zijn early adopters voor innoverende producten. Delen is het nieuwe vermenigvuldigen voor hen. Het uitgangspunt voor dit nieuwe project is dat er enkel gebouwd wordt voor de 'middenhuur'.

Bevordering van gezondheid

In het kader van de bevordering van de gezondheid kent voorliggend plan een aantal aspecten die hieraan bijdragen. Denk aan het terugdringen van het autobezit en het stimuleren van het fietsgebruik. Ook de gezamenlijke ruimtes en het thema 'delen' zorgen voor een sociale cohesie en contact momenten die bijdragen aan de gezondheid van de mens in de ruimste zin van het woord.

4 Ruimtelijk beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Dit besluit legt nationale ruimtelijke belangen vast. Het beleid is erop gericht om het aantal regels terug te dringen. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Het Rijk maakt bijvoorbeeld geen landsdekkende woningbouwafspraken meer, alleen nog in de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad. Het Rijk benoemt alleen nog landelijke doelstellingen om de woningmarkt goed te laten werken.

Op dit moment legt het Barro geen restricties op voor de onderhavige locatie.

4.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, maart 2012) heeft verschillende nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte, Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en de Pieken in de Delta.

De rijksoverheid streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De ruimtelijke structuur van Nederland heeft zich ontwikkeld van steden in een landelijk gebied naar stedelijke regio's in interactie met landelijke en cultuurhistorische gebieden. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Zij verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijk ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys.
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed.
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

In de structuurvisie zijn dertien nationale belangen benoemd. De nationale belangen, die worden benoemd, betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden. Geen van deze nationale belangen zijn van toepassing op dit project en daarmee wordt beleid hierover overgelaten aan de provincie en de gemeente.

4.1.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen:

- bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 van het Bro:

- lid 2: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- Lid 3: indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
- Lid 4: een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat het bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Toelichting op gebruik

De Ladder is in de Nota van Toelichting (*Stb.* 2017, 182) gemotiveerd: “Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting. Tevens wordt de mogelijkheid geboden in het derde lid, om de toepassing van de Ladder door te schuiven naar het uitwerkings- of wijzigingsplan. De verwachting is dat de Ladder hierdoor beter hanteerbaar zal zijn, beter aansluit bij het geheel aan vereisten aan een toelichting bij bestemmingsplannen en tot minder onderzoekslasten zal leiden.”

Relatie tot het project

Voor de projectlocatie geldt dat het gaat om de realisatie van circa 56 nieuwe woningen, waardoor de ontwikkeling aangemerkt kan worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1. lid 1 sub i Bro. De toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking vindt plaats in paragraaf 5.1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

4.1.3 Samen bouwen aan Middenhuur

De vraag naar middenhuurwoningen blijft de komende jaren groeien. Steeds meer mensen zijn op zoek naar een betaalbare huurwoning. Het aanbod van woningen in het middensegment blijft echter achter bij deze stijgende vraag. Het is daarom van belang om samen te zorgen dat deze huishoudens een geschikte plek op de woningmarkt kunnen krijgen en behouden.

De opdracht van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is om lokale partijen te ondersteunen in het versterken van het middenhuursegment. De samenwerkingstafel

opereert binnen de kaders van de bestaande wet- en regelgeving met daarbij de mogelijkheid om te experimenteren. Sinds de start van de samenwerkingstafel op 1 januari 2017 zijn belangrijke stappen gezet. De houding van partijen aan de lokale tafels en de landelijke tafel is daarin essentieel: partijen zitten open in het gesprek en hebben oog voor elkaars uitgangspunten. De samenwerkingstafel heeft inmiddels geleid tot brede belangstelling voor het onderwerp, (her)nieuw(d) contact tussen partijen die bij middenhuur betrokken zijn en vooral de eerste concrete afspraken voor meer middenhuur. De samenwerkingstafels kennen een structureel karakter. Partijen spreken na de eerste bijeenkomst af vaker bij elkaar te komen om met elkaar in gesprek te gaan over andere casussen en onderwerpen. De samenwerkingstafel vervult daarmee een belangrijke vliegwielfunctie en zorgt voor langdurige samenwerkingsverbanden tussen partijen.

Samenwerkingstafel Haarlem

De gemeente Haarlem gaat samenwerken met bouwende en investerende partijen om meer woningen te realiseren in het middenhuursegment. Als start van deze samenwerking organiseerde de gemeente in oktober 2017 een eerste samenwerkingstafel.

Nu de economie sterk aantrekt is de vraag naar woningen weer enorm toegenomen. Er zijn meer woningen nodig van goede kwaliteit, passend bij de financiële mogelijkheden en hedendaagse wensen van mensen. In het nieuwe regeerakkoord geeft het kabinet prioriteit aan middenhuurwoningen in de vrije sector. Woningmarktbeleid vergt samenwerking met medeoverheden, corporaties en private partijen. In Haarlem is een tekort aan betaalbare woonruimte, ook voor mensen met een modaal inkomen.

In voorliggend plan worden 56 woningen gerealiseerd voor een bijzondere doelgroep in de middenhuur. Hiermee wordt, in samenwerking met de gemeente Haarlem, invulling gegeven aan het toevoegen van de zeer gewenste woningen in het middenhuursegment.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening

De structuurvisie is 21 juni 2010 vastgesteld en voor het laatst gewijzigd in 2015. De Provincie Noord-Holland heeft gekozen voor drie hoofdbelangen: klimaatbestendigheid, duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. De structuurvisie borduurt voort op en heeft de eerdere streekplannen vervangen. Met name de scheiding tussen landelijk en stedelijk gebied komt sterk naar voren in de visie. In het landelijk gebied is de provincie veel meer terughoudend ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen dan in het stedelijke gebied, waar lokale overheden veel meer vrijheid hebben om hun eigen beleid te voeren.

Naast de structuurvisie heeft de provincie een verordening (Provinciale Ruimtelijke Verordening, 1 maart 2017) vastgesteld waarin regels zijn opgenomen die de provinciale belangen beschermen. Deze regels zijn een uitwerking van de structuurvisie.

Artikel 5a Nieuwe stedelijke ontwikkeling

- Een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken;
- Gedeputeerde staten stellen nadere regels aan de afspraken bedoeld in het eerste lid.

Artikel 5a sluit aan op de wettelijk verplichte toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, zoals vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze versie van de PRV zijn eerdere regels over het aantonen nut en noodzaak (Laddertrede 1) en het benutten van binnenstedelijke mogelijkheden van de betreffende marktregio (Laddertrede 2) uit de PRV gehaald, omdat het al bij wet is geregeld in artikel 3.1.6 lid 2a en 2b van het Bro.

Door het uit de PRV halen van regels die samenvallen met de Ladderregels in de Bro komt het accent in de PRV te liggen op datgene wat niet in de wet is vastgelegd. Dat zijn de regionale afspraken. Al eerder zijn in de PRV voor woningbouw regionale afspraken in de Regionale Actie Programma's (RAP's) verplicht gesteld en zijn voor detailhandel regionale visies verplicht.

Omdat het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) via de Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) al regels stelt over 1) aantonen nut en noodzaak en 2) onderzoeken van binnenstedelijke mogelijkheden, zijn deze regels niet meer in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) opgenomen. Daarmee komt de regionale afstemming in de PRV centraal te staan als het gaat om nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Regionale afstemming is niet in het Bro via de Ladder geregeld en blijft daarom in de PRV gehandhaafd.

In paragraaf 4.1.3 is reeds aangegeven dat het hier gaat om een stedelijke ontwikkeling. De Ladder dient doorlopen te worden. In paragraaf 5.10 vindt de toets aan de Ladder plaats.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurplan Haarlem 2020

Het Structuurplan geeft op hoofdlijnen de ruimtelijke ambities en wensen voor de stad voor de periode 2005-2020. In de toekomst wil Haarlem de bestaande aantrekkelijkheid behouden en verder uitbouwen. Haarlem wil voor zijn inwoners een levendige en veilige stad zijn met veel aandacht voor een leefbare woonomgeving en voldoende voorzieningen voor alle leeftijdsgroepen. Voor bedrijven moet Haarlem nog interessanter worden als vestigingsplaats. De strategische ligging vlakbij Schiphol, Amsterdam en IJmond, de goede bereikbaarheid over de weg en per openbaar vervoer, en de aanwezigheid van een hoogopgeleide beroepsbevolking spelen daarbij een cruciale rol.

De speerpunten van beleid zijn profilering op een duurzaam goed woonklimaat, versterking van de zakelijke dienstverlening en versterking van de culturele en toeristische wervingskracht. Uitgangspunt voor de ruimtelijke ontwikkeling van Haarlem is dat bewust met schaarse ruimte wordt omgegaan en dat er contrasten in de stad zijn. Naast plekken waar dynamiek wordt voorgestaan (in herstructureringsgebieden, op knooppunten van openbaar vervoer en in veranderzones) zijn er ook rustige woonwijken waar plaats is voor ondersteunende wijkvoorzieningen.

Kansrijke gebieden voor functiemenging Centrum-stedelijk milieu (vergrote binnenstad, Spaarnesprong). In het centrum-stedelijk milieu zijn er intensieve en extensieve delen. Om de verscheidenheid van de binnenstad recht te doen, moet met respect worden omgegaan met de rustige woongebiedjes in de binnenstad. Grote concentraties van werkgelegenheid worden zoveel mogelijk gesitueerd langs drukke verkeerswegen en bij knooppunten van openbaar vervoer. Aan zowel de oostkant als de westkant van het Spaarne zijn er goede mogelijkheden voor functiemenging op gebouw- en bouwblokniveau. Combinaties van wonen en werken versterken hier het stedelijk klimaat. Met de oostkant van het Spaarne wordt het gebied tussen Houtmarkt en Schalkwijkerstraat bedoeld. Functiemenging heeft een positief effect op de levendigheid, sociale veiligheid en gebruiksintensiteit van gebouwen, vooral in de oude wijken rondom de binnenstad. Die voordelen pleiten er voor functiemenging toch als gewenst eindbeeld op te nemen voor die wijken. Dit weegt op tegen beperkte toename van verkeersdruk in die wijken verspreid over de dag. Voor parkeren is dubbel gebruik uitgangspunt (overdag werknemers, 's avonds bewoners).

Conclusie

De projectlocatie is net buiten het verandergebied Schiphol e.o. gelegen. Buiten de verandergebieden worden vooral ambities van het speerpunt duurzaam goed wonen waargemaakt en ligt de nadruk op versterking van de eigen buurtidentiteit. Er vindt geen toevoeging van een substantieel programma plaats, maar wordt wel ruimte gezocht voor de vestiging van nieuwe functies. De projectlocatie is wel gelegen in een kansrijk gebied voor functiemenging. Door

combinaties van wonen en werken wordt het stedelijk klimaat versterkt. Met de voorgenomen ontwikkeling word aangesloten op het Structuurplan Haarlem 2020.

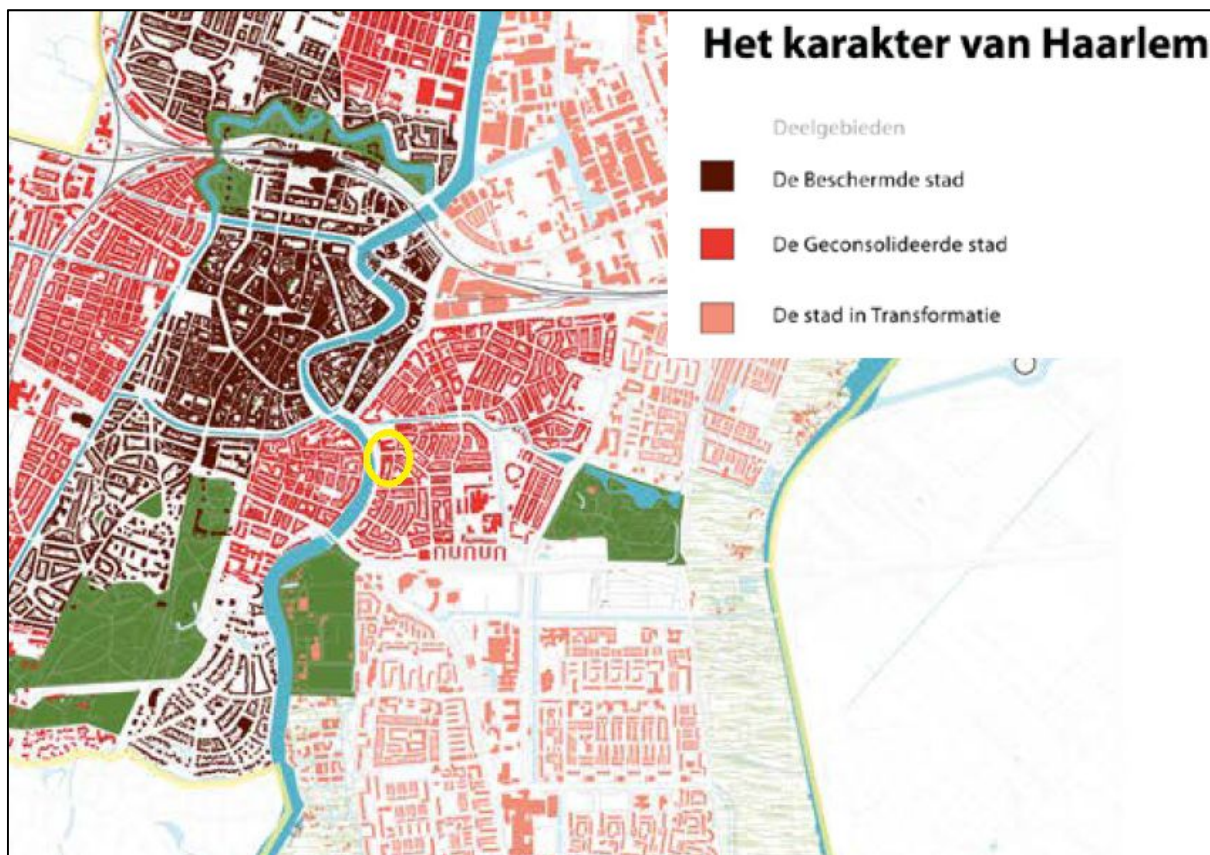
4.3.2 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit (NRK) geeft een integrale stadsbrede visie op ruimtelijke kwaliteit die voor ieder nieuw ruimtelijk plan de basis vormt. De gemeenteraad stelde de nota op 28 juni 2012 vast. Het bestaat uit twee delen. In het eerste deel draagt Haarlem uit waar haar kracht en ambitie liggen. De relatie tussen duurzaamheid, in de zin van toekomstbestendigheid en de kwaliteit van de leefomgeving, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit, is een belangrijk thema van de visie. Er zijn tien gouden regels geformuleerd die een prioriteit voor ruimtelijke ontwikkeling in Haarlem uitspreken.

Relevante gouden regels zijn onder andere:

- Kiezen voor toekomstbestendigheid. Haarlem legt de prioriteit bij toekomstbestendigheid: duurzame verstedelijking in relatie tot ruimtelijke kwaliteit;
- Synergie tussen toekomst-, gebruiks- en beleavingswaarde staat centraal in de planvorming. Bij elk ruimtelijk initiatief in de stad staat de vraag centraal hoe de mensen dit zullen ervaren;
- Bestaande kwaliteit is het vertrekpunt. Prioriteit ligt in Haarlem bij het vasthouden aan bestaande kwaliteit;
- De gebiedstypologie moet meegenomen worden in afwegingen. Vragen en opgaven moeten in hun onderlinge samenhang worden opgepakt op een manier waarbij de gebiedsidentiteit en gebiedskenmerken centraal staan. Dit zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en maakt afwegingsprocessen en consequenties transparant.

figuur 12. uitsnede Nota Ruimtelijke Kwaliteit, projectlocatie globaal uitgesneden in het geel. Ligging in 'De Geconsolideerde stad' (bron: Nota Ruimtelijke Kwaliteit)



De projectlocatie is gelegen in het deelgebied 'De Geconsolideerde stad'. De consolidatie regie richt zich op de gebieden in Haarlem waar niet zo snel iets zal veranderen aan de stedelijke structuur. Het gaat om een schakering aan buurten uit verschillende tijdsperiodes met elk

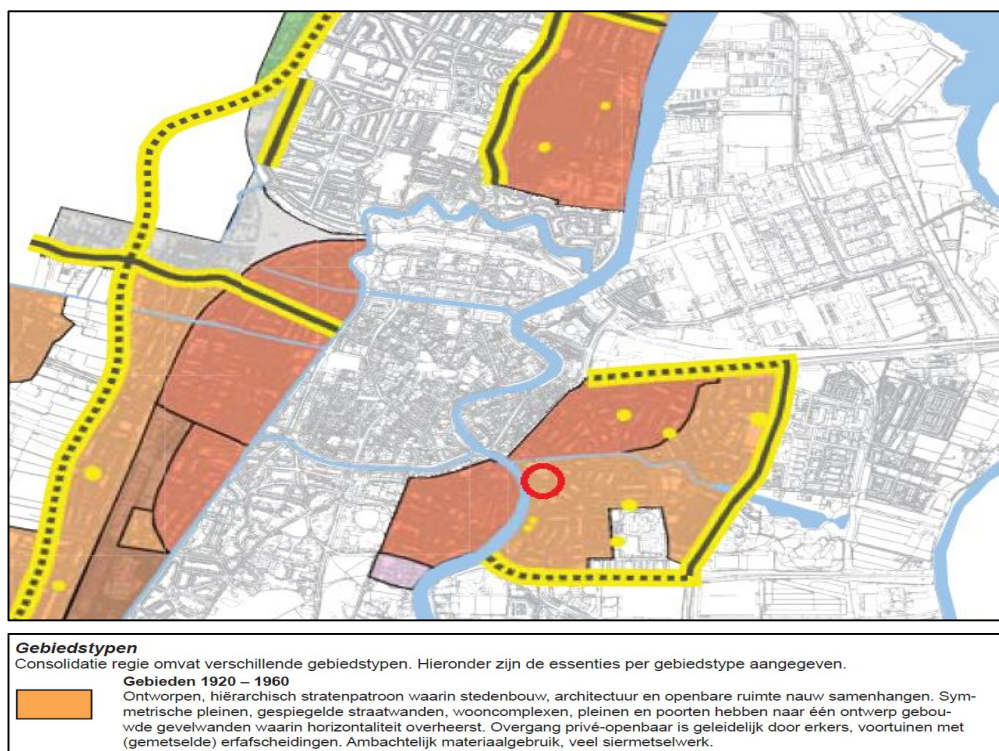
hun eigen karakteristiek. De openbare ruimte wordt gevormd door een stelsel van woonstraten, breder en smaller maar altijd sober en doelmatig ingericht met een trottoir, parkeervakken, vaak gecombineerd met de plaatsing van bomen en een rijbaan voor fiets en auto.

De consolidatie regie is gericht op behoud van het onderscheidende karakter van de buurten en – daarbinnen - vrijheid voor individuele invullingen. Plannen en ontwikkelingen moeten zich voegen naar de stedenbouwkundige context: naar het stratenpatroon, het bouwbloktype en de bestaande massa- en gevelopbouw. Er is vrijheid mogelijk in architectonische expressie en materialisering op pandniveau. In het algemeen geldt hier: hoe meer een plan zich voegt naar zijn context, hoe groter de vrijheid op pandniveau.

Bij panden die deel uitmaken van een serie (vrijwel) identieke gebouwen kunnen ingrepen afwijken van de buurpanden, zolang het verbouwde pand blijft passen binnen de maat- en schaalverhoudingen van de wand als geheel. In de openbare ruimte is de opgave een samenhangende inrichting te ontwerpen, waarbij de parkeerdruk in combinatie met de behoefte aan groen en speelruimte wordt aangepakt.

Bebouwing langs belangrijke structuurlijnen en op bijzondere plekken valt onder de bijzondere regie, en heeft in de beoordelingskaders een aantal 'extra' criteria gekregen die te maken hebben met de gewenste samenhang van het straatbeeld en met de grotere maat van de openbare ruimte, waardoor de dakcontour goed zichtbaar is.

figuur 13. uitsnede Nota Ruimtelijke Kwaliteit, globale uitsnede projectlocatie in gebiedstype gebieden 1920 - 1960 (bron: Nota Ruimtelijke Kwaliteit)



Conclusie

De projectlocatie is gelegen in het deelgebied 'De Geconsolideerde stad' en in het gebiedstype 'Gebieden 1920 - 1960'. De consolidatie regie is gericht op behoud van het onderscheidende karakter van de buurten en – daarbinnen - vrijheid voor individuele invullingen. Plannen en ontwikkelingen moeten zich voegen naar de stedenbouwkundige context: naar het stratenpatroon, het bouwbloktype en de bestaande massa- en gevelopbouw. Er is vrijheid mogelijk in architectonische expressie en materialisering op pandniveau. In het algemeen geldt hier: hoe meer een plan zich voegt naar zijn context, hoe groter de vrijheid op pandniveau. De

voorgenomen ontwikkeling voegt zich naar zijn eigen context. Er wordt aangesloten op de bestaande bouwhoogte en massa in de omgeving van het project. Er wordt een eigen community gecreëerd, dat vergelijkbaar is met het blok woningen aan de noordzijde van het plangebied. Het onderscheid hierin is het niveau van het binnenhof van beide blokken. De voorgenomen ontwikkeling realiseert dit op de begane grond, waardoor een goede aansluiting wordt gezocht met de woningen aan de zuidzijde. Het ontwerp past tevens goed in het gebiedstype 'gebieden 1920 -1960'.

4.3.3 Woonvisie Haarlem 2017 – 2020

In de Woonvisie Haarlem 2017 - 2020 'Doorbouwen aan een (t)huis' wordt ingezet op doorbouwen. Er wordt gestreefd naar een toename van sociale huurwoningen, zodat de wachttijd korter wordt. Dit is ook noodzakelijk omdat er veel ontwikkelingen zijn die vragen om een grotere voorraad. Hierbij te denken aan ouderen die langer zelfstandig blijven wonen, aan statushouders, een groep nieuwe Haarlemmers die ook een plek moeten krijgen, maar ook aan de jonge woningzoekers en aan mensen die vanuit de maatschappelijke opvang komen en weer een eigen plek moeten vinden. Haarlem wil een inclusieve stad zijn, een stad voor iedereen.

Toevoegen woningen

Om bovenstaande reden moet de komende jaren, tot en met 2025, 7.500 extra woningen worden toegevoegd, waarvan 1.900 sociale huurwoningen. De sociale huurwoningen dienen voornamelijk aan de westkant van de stad gerealiseerd te worden. Aan de oostkant komen naast sociale ook duurdere woningen ter bevordering van gemengde wijken in de stad. Aan de oostkant van de stad is veel ruimte voor het toevoegen van woningen. Omdat de gemeente ziet dat de groep eenpersoonshuishoudens de komende jaren stevig zal groeien, en kleiner wonen in een stedelijke omgeving goed kan, is het logisch dat een groot deel van de nieuwe woningen uit kleine woningen zal bestaan. Bij nieuwbouw dient aandacht besteed te worden aan levensloopbestendig bouwen, flexibiliteit en duurzaamheid. Bij voorkeur gasloze woningen. De opgave is om met de toevoeging van woningen tegelijkertijd de ruimtelijke kwaliteit van buurten en wijken te verbeteren. In de wijken dient de verscheidenheid aan inwoners vergroot te worden, hoewel de wijken van elkaar mogen verschillen. Duidelijk is dat die verbetering niet alleen in de fysieke omgeving en alleen via het aanbod van woningen kan plaatsvinden, aandacht voor sociale infrastructuur is daarbij noodzakelijk.

De Woonvisie gaat voor Haarlem Oost uit van woningdifferentiatie waarbij het uitgangspunt is dat maximaal 30% van de woningtoevoegingen in de categorie sociaal (huur tot €710 pm, koop <€210.000).

(Boven)regionale samenwerking

Haarlem is centrumgemeente in de samenwerking met Zuid-Kennemer land, IJmond en Haarlemmermeer op het gebied van onder meer beschermd wonen en maatschappelijke opvang. De beleidskaders hierin, worden regionaal opgesteld en uitgevoerd. Op woongebied werkt Haarlem ook samen met de regiogemeenten Zuid-Kennemerland en IJmond, de provincie Noord-Holland en met de Metropoolregio Amsterdam.

Regionaal Actieprogramma 2016 - 2020 'Zuid-Kennemerland en IJmond geven thuis!'

Als uitvoeringsinstrument van de provinciale woonvisie 2010.2020 stelt elke regio in Noord-Holland twee Regionale Actieprogramma's Wonen (RAP) vast. Zo heeft de regio Zuid-Kennemerland-IJmond een eerste RAP 2012 tot en met 2015 vastgesteld. De regionale samenwerking is onlangs opnieuw bekrachtigd door vaststelling van het RAP 2016 tot en met 2020, dat als motto heeft: 'De regio Zuid-Kennemerland en IJmond geeft thuis! Dit tweede RAP draagt bij aan een zo goed mogelijke afstemming van vraag en aanbod op de regionale woningmarkt in Zuid-Kennemerland en IJmond met bijzondere aandacht voor groepen die in de verdrukking dreigen te komen, zoals inwoners met lagere inkomens.

Gemeenten werken via het RAP samen om de regio prettig leefbaar te houden voor (toekomstige) bewoners. Ze bundelen kennis en besparen (onderzoeks-)kosten door samen te werken. De provincie heeft een belangrijk aandeel in de financiering van projecten en onderzoek. De inspanningen in het RAP maken deel uit van gezamenlijk regionaal volkshuisvestingsbeleid en vormen een kader voor onderlinge afstemming. Daarmee voldoet de regio aan de wettelijke verplichting uit de Woningwet om met buurgemeenten het volkshuisvestingsbeleid af te stemmen.

Om in de woningbehoefte te kunnen voorzien, is een woningbouwprogramma van 8.100 woningen met een bandbreedte van 20 procent gewenst voor de periode 2016 tot en met 2020. Voor Haarlem zijn dit 4.133 woningen. Omdat op de korte en de lange termijn een tekort dreigt aan woningbouwplannen in de regio, wordt in de komende RAP-periode gezocht naar extra locaties, mogelijk al vanaf 2017. Primair wordt ingezet op bebouwing binnen bestaand stedelijk gebied, met prioriteit voor locaties rondom OV-knooppunten en door transformatie van leegstaande bedrijfspanden naar woningbouw. Omdat er veel vraag is naar betaalbare huurwoningen en er sprake is van nieuwe doelgroepen hebben de gemeenten in het RAP afgesproken de voorraad sociale huurwoningen in de regio te handhaven op het niveau van 2015. Ook wordt gewerkt aan verduurzaming van de bestaande woningvoorraad, wordt de doorstroming gestimuleerd en wordt een woonzorgagenda voor de hele regio opgesteld.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling realiseert 56 nieuwe huurwoningen gericht op de huisvesting van jongeren/starters in een speciale doelgroep. De woningen bestaan uit appartementen die zich allen in het zogenaamde 'middenhuur-segment' bevinden. In navolging van het landelijke beleid (zie ook paragraaf 4.1.3) is in Haarlem een samenwerkingstafel gestart om het grote tekort aan middenhuurwoningen terug te dringen. Voorliggend project is een voorbeeld van een samenwerking tussen gemeente en marktpartij om deze gewenste middenhuurwoningen te realiseren. Hiermee wordt voorzien in de grote behoefte aan middenhuurwoningen in Haarlem.

4.3.4 Groenstructuurplan

Het Groenstructuurplan omschrijft de Slachthuisbuurt als verdichte buurt zonder voortuinen. Hier staan gesloten bouwblokken in hoge bebouwingsdichtheid en smalle straten. Het ontbreekt hier aan voortuinen.

Binnen de buurt is een tekort aan groen. Het openbaar groen komt voor in de vorm van straatbomen en groene plekken. De groene plekken zijn dun bezaaid. Het betreft vooral toevallig ontstane restruimtes. Deze ruimte is dus beperkt. De smalle straten staan volgepakt met auto's en bieden nauwelijks mogelijkheden voor speel- en zitplekken of groen.

Relatie met project

In overleg met de gemeente Haarlem is besloten de openbare ruimte aan de zijde van de Schalkwijkerstraat opnieuw in te richten. Hierbij worden vijf extra parkeerplaatsen gerealiseerd, maar wordt ook groen toegevoegd in de vorm van een vaste planten border. Daarnaast wordt de 'binnentuin' behorende bij het hof ook voorzien van nieuw groen.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In deze paragraaf wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

5.1.1 Motivering

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat: *de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.* In paragraaf 4.1.2 is reeds geconcludeerd dat het hier gaat om een stedelijke ontwikkeling. Daarna dient beoordeeld te worden of sprake is van een ontwikkeling binnen of buiten het stedelijk gebied.

Bestaand stedelijk gebied

Het projectgebied maakt deel uit van het bestaand stedelijk gebied. In artikel 1.1.1 lid 1 onder h Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bestaand stedelijk gebied gegeven: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur". In dit geval gaat het om bestaande bebouwing ten behoeve van bedrijvigheid dat getransformeerd wordt naar woningbouw. Hierdoor is sprake van bestaand stedelijk gebied.

Behoefte

De eerste trede van de Ladder strekt tot het vaststellen van de behoefte aan een bouwplan. Wanneer voorzien wordt in verstedelijking, dient hier wel behoefte aan te zijn. In het kader hiervan is in voorgaand hoofdstuk provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid aangehaald. Met name het regionale beleid is hier van belang voor de bepaling van de regionale behoefte. Uit de betreffende paragraaf (4.3.3) is gebleken dat binnen de regio Kennemerland-Zuid/IJmond, waar het plangebied onder valt, behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling. Uit het Regionaal Actie Programma Wonen (RAP) blijkt namelijk dat in Haarlem behoefte is aan een kwantitatieve toename van de woningvoorraad in de periode tot 2020, maar vooral ook op de langere termijn vanwege de verwachte bevolkingsgroei en de huidige plancapaciteit.

Daarbij is tevens behoefte aan een kwalitatieve toename van de woningvoorraad in elk segment. De behoefte aan woningen in het middenhuur-segment is het grootst, maar in elk segment is behoefte aan extra woonruimten. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee in lijn met het RAP. Ook uit andere (gemeentelijke) beleidsstukken en voornemens blijkt dat behoefte bestaat aan de voorgenomen ontwikkeling. Een belangrijk aspect is dat het project voorziet in 56 middenhuur woningen, wat direct aansluit bij de (landelijke) wens om meer middenhuurwoningen toe te voegen aan de woningvoorraad. In navolging van de samenwerkingstafel middenhuur, georganiseerd vanuit het Rijk, kent dit project een aanjaagfunctie. Zo blijkt tevens uit de recent vastgestelde Woonvisie van de gemeente Haarlem dat behoefte bestaat aan de voorgenomen ontwikkeling.

De vraag naar woningen maakt dat er veel nieuwe woningen aan de voorraad moeten worden toegevoegd. De inzet is om 4.300 woningen toe te voegen t/m 2020 en 7.500 woningen t/m 2025, maar daarvoor moet het tempo omhoog.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. De woningbouwbehoefte wordt voorzien binnen bestaand stedelijk gebied en bestaat uit 56 nieuwe woningen in het gewenste middenhuur-segment. Geconcludeerd kan worden dat er behoefte is aan de beoogde ontwikkeling. Aan de Ladder voor duurzame verstedelijking kan worden voldaan. De Ladder staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

5.2 Verkeer- en parkeeraspecten

In het kader van de herontwikkeling moet gekeken worden wat de verkeersgeneratie is, wat de parkeerbehoefte is en hoe de ontsluiting geregeld wordt van de nieuwe functie om voldoende parkeerplaatsen te waarborgen en ongewenste verkeerssituaties tegen te gaan.

Parkeren

Met de komst van 56 nieuwe woningen moet er nagedacht worden over parkeeroplossingen. Het woningbouwplan New Harlem is gesitueerd tussen de Schalkwijkerstraat en de Vijfhuizerstraat te Haarlem. Hier is een woningontwikkeling geprojecteerd, waarbij aan een binnenhof 56 nieuwe woningen, met een oppervlak variërend tussen 30 m² en 55 m² worden gerealiseerd. Het marktonderzoek dat voor dit project is uitgevoerd toont aan dat met deze woningen de doelgroep van de zogenaamde 'Jonge Digitalen' zal worden aangesproken. Deze doelgroep bestaat uit jongeren van begin twintig tot ca 35 jaar, waarvoor digitalisering een belangrijke rol in hun leven en werken speelt. Zij wonen meestal alleen en hebben nog geen kinderen. Zij zijn early adopters voor innoverende producten.

Het centrale thema in het project is 'delen'. Dit wordt vertaald naar invulling met een collectief element op het gebied van wonen, mobiliteit, werken en recreatie. Het introduceren van een deeleconomie gericht op wonen, mobiliteit, werken en recreatie maakt het mogelijk deze elementen aan te bieden met een extra goede kwaliteit, maar voor een gedeelde (dus lagere) prijs. Dit collectieve element kan worden uitgewerkt in alle aspecten van de toekomstige invulling zoals gedeelde auto's, wasmachines, werkruimtes, energie, buitenruimte, een horecagelegenheid etc. Om die reden is in de planvorming uitgegaan van het opzetten van een deelauto-systeem, waarvoor vier parkeerplaatsen worden opgenomen, en waarbij eigen autobezit niet wordt gefaciliteerd. De deelauto's zijn alleen te gebruiken voor de bewoners van New Harlem.

Er wordt in dit project gestreefd naar een optimaal gebruik van fietsen. Bij elk appartement is minimaal al 1 plek voor de fiets aanwezig en daarnaast wordt een grote algemene fietsenberging gerealiseerd voor reguliere fietsen, elektrische fietsen en bakfietsen.

Het project sluit hiermee optimaal aan op de opkomst van de deeleconomie, een uitvloeisel van de circulaire economie, die uitgaat van herbruikbaarheid van producten en grondstoffen en voorkomen van waardevernietiging van grondstoffen. Juist de doelgroep van het project, early adopters, zal dit aanspreken. Het gebruik van deelauto's maakt hiervan onderdeel uit, de gebruikers daarvan gaat het niet om het bezitten van een auto, maar om de toegang tot mobiliteit. Ook andere maatschappelijke ontwikkelingen versterken de kansen voor de inzet op uitsluitend deelauto's in het project. Een belangrijke trend daarbij is dat jongere generaties, de doelgroep voor New Harlem, tegenwoordig in hun vervoersgedrag minder op de auto zijn georiënteerd dan hun leeftijdsgenoten in het verleden. Naast een toename van het gebruik van deelauto's voor autoverplaatsingen is ook een toenemende oriëntatie op vervoerwijzen als fiets (voor de korte afstanden) en openbaar vervoer (voor de langere verplaatsingen) aan de orde. Dit wordt mede gestimuleerd door een toenemende urbanisatie. Wonen in een stedelijke omgeving maakt minder auto-afhankelijk. Tenslotte zijn ook financiële prikkels niet onbelangrijk bij veranderingen in vervoergedrag.

De slotsom is dan ook dat het project zich goed leent voor het uitgewerkt parkeerconcept, dat zich inzet op uitsluitend deelautogebruik, met het realiseren van 4 parkeerplaatsen voor deelauto's (3 binnen het complex en 1 in de openbare ruimte). De huurder kiest vooraf dus bewust voor een woning zonder de mogelijkheid een parkeervergunning te verkrijgen. Bovendien is de huurder verplicht de kosten van de deelauto voor een deel te betalen.

figuur 14. Inrichting nieuwe situatie openbare ruimte



Ten opzichte van de huidige parkeermogelijkheden in de openbare ruimte (15 parkeerplaatsen), worden er in de toekomstige situatie 19 parkeerplekken aangelegd. Daarnaast wordt de openbare ruimte met nieuw groen ingericht, door middel van een vaste planten border.

figuur 15. Impressie vaste planten border



Het project is gelegen binnen de parkeervergunning- houderszone C- Oost. Om het deelauto-concept te stimuleren worden de woonadressen binnen het project uitgesloten als rechthebbenden op het verkrijgen van parkeervergunningen in het gebied. De verhuurder neemt in de huurovereenkomsten op dat de huurders verplicht gebruik moeten maken van de deelauto en dat huurders geen recht hebben op een parkeervergunning. Door af te zien van het recht op parkeervergunningen kunnen bezoekers ook geen bezoekersspas krijgen.

Conclusie

Op basis van het nemen van maatregelen in de openbare ruimte en het ontzeggen van vergunningen voor toekomstige bewoners, kan gesteld worden dat voor dit specifieke woningbouwplan er voldoende oplossingen worden geboden om te voorzien in parkeren. De verhuurder neemt in de huurovereenkomsten opneemt dat de huurders verplicht gebruik moeten maken van de deelauto en dat huurders geen recht hebben op een parkeervergunning.

5.3 Archeologie en cultuurhistorie

Het Verdrag van Valletta was geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988 en de Wet op de monumentenzorg, tot de inwerkingtreding van de Erfgoedwet op 1 juli 2016. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is een primair gemeentelijke opgave.

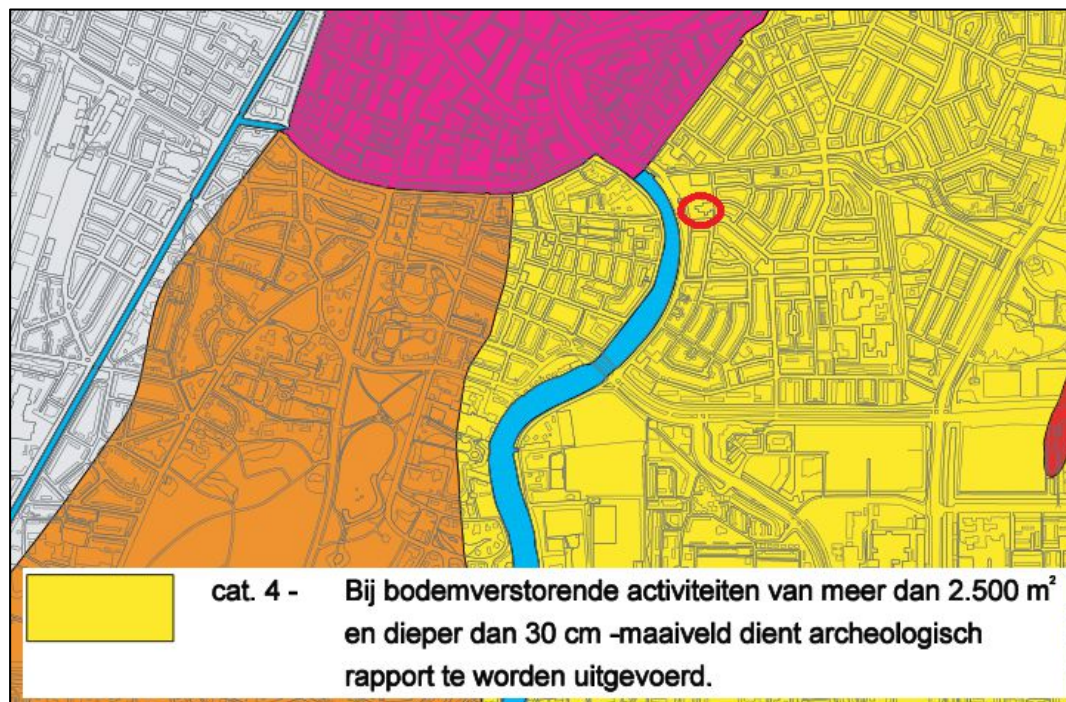
In het proces van ruimtelijke ordening moet tijdig rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Rijk, provincies en gemeenten (laten) bepalen welke archeologische waarden bedreigd worden bij ruimtelijke plannen. Tijdens de voorbereiding van deze plannen is (vroeg)tijdig archeologisch (voor)onderzoek belangrijk.

De keuze voor een andere bouwlocatie voorkomt de verstoring van belangrijke bodemvondsten. Als dit geen optie is, bestaat de mogelijkheid om binnen de bouwlocatie zelf naar een archeologievriendelijke aanpak te streven. In het uiterste geval wordt een archeologische opgraving uitgevoerd.

Situatie plangebied archeologie

De gemeente Haarlem heeft een beleidsnota Archeologie vastgesteld waarbij een archeologische verwachtingenkaart is opgenomen. Deze verwachtingenkaart geeft aan in welk gebied en bij welke ontwikkeling een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De projectlocatie is gelegen in een zone waar enkel archeologisch onderzoek nodig is bij ontwikkelingen die groter zijn dan 2.500 m² en dieper dan 30 cm –maaiveld.

figuur 16. uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Haarlem



De omvang van het bouwplan bedraagt circa 1.925 m². Dat is onder de vrijstellingsgrens van 2.500 m². Er hoeft daarom geen archeologisch rapport (of onderzoek) ingediend te worden.

Ondanks dat voor het voormalige, ten noorden van het plangebied gelegen, Peltenburgterrein op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek (Past2Present-ArcheoLogic rapport 416) een lage archeologische verwachting gold, zijn tijdens de bouw in het noordelijke deel daarvan archeologische resten aangetroffen. Het betrof resten van gebouwen (funderingen en putten) en resten van begravingen (IDDS Archeologie rapport 1504). Voor onderhavig plangebied geldt daarom het volgende: Indien bij de bodemverstorende 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 Erfgoedwet (artikel 5.10) verplicht dit direct te melden bij Onze Minister. De melding dient te gebeuren bij het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem.

Situatie plangebied cultuurhistorie

De projectlocatie is niet gelegen binnen beschermd stadsgezicht en is tevens niet aangewezen als een monument.

5.4 Waterhuishoudkundige situatie (watertoets)

Sinds 2003 is het doorlopen van de watertoets wettelijk verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

Waterbeleid, waterwetgeving en waterregulering

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

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

Waterbeheerplan Rijnland

In het Waterbeheerplan 2016 – 2021 geeft het Hoogheemraadschap van Rijnland (hierna te noemen: Rijnland) zijn ambities aan en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. De vier hoofddoelen zijn [1] waterveiligheid, [2] voldoende water, [3] schoon en gezond water en [4] waterketen .

Bij het doel waterveiligheid wordt gestreefd naar het beschermen tegen overstromingen, gevolgbeperking en het voorbereiden op eventuele calamiteiten. Bij voldoende water wordt gestreefd naar juiste waterpeilen, instandhouding van het watersysteem, voorkomen van wateroverlast en voldoende zoetwater. Bij schoon en gezond water wordt gestreefd naar het verminderen van watervervuiling, ecologisch beheer en onderhoud, het realiseren van schone meren, plassen en natuurgebieden en schone en veilige zwemwaterlocaties. Bij het doel waterketen wordt gestreefd naar het op een doelmatige wijze verwerken van afvalwater en het verduurzamen van de verwerking van afvalwater en het optimaal hergebruiken van afvalwater.

Rijnlands Keur en Beleidsregels

Rijnland dient haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder adequaat te kunnen uitvoeren. De “Keur” is een verordening van de waterbeheerder met juridisch bindende regels (gebod- en verbodsbepalingen). Zo zijn werken en werkzaamheden in en bij waterkeringen (dijken, kaden, duinen) en watergangen (sloten, vaarten, plassen) zonder of in afwijking van een vergunning op grond van de Keur niet toegestaan. Ook het aanbrengen van verhard oppervlak (bebouwing, bestrating) en het onttrekken van grondwater zijn in veel gevallen vergunningplichtig.

Rijnland's beleid Riolerings en afvalwaterzuivering

Rijnland geeft de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater. Naast een voorkeursvolgorde voor afvalwater geldt voor de behandeling van hemelwater de zorgplicht. Rijnland geeft daarbij de voorkeur aan brongerichte maatregelen boven 'end-of-pipe' maatregelen.

Hierbij geldt de volgende toelichting. ‘Hemelwater kan de capaciteit van riolerings en zuivering aanzienlijk belasten. Dat is niet wenselijk en vaak ook niet nodig. Zeker bij nieuwbouw ontwikkelingen is het gescheiden aanbieden van hemelwater en afvalwater vaak een doelmatige maatregel. Rijnland volgt hierbij de voorkeursvolgorde (rijksbeleid), waarbij voorop staat het voorkomen van het ontstaan van afvalwater. Als er afvalwater is het zoveel mogelijk beperken van verontreiniging en waar mogelijk afvalwaterstromen scheiden. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). De uiteindelijke afweging wordt lokaal gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat’.

Het te lozen hemelwater mag geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater veroorzaken. Maatregelen om dit te bereiken zijn duurzaam bouwen, infiltratie, het toepassen van berm- of bodempassage en straatkolken met extra voorzieningen. Als ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel.

Integraal Waterplan Haarlem

De gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben eind 2004 het Integraal Waterplan Haarlem vastgesteld. Centrale doelstelling van het Integraal Waterplan is het ontwikkelen en behouden van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem.

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

Ruimte voor extra oppervlaktewater kan worden gevonden door het verbreden van bestaande watergangen, het graven van nieuwe watergangen en het weer open leggen van gedempte grachten. Doelstelling voor het oppervlaktewater is het creëren van een veilig watersysteem met voldoende afwaterend en bergend vermogen, een adequate doorstroming en maximale benutting van gebiedseigen water. Als streefbeeld heeft de gemeente voor ogen een verbeterd waternetwerk dat uitgebreid is met nieuw water.

Gemeentelijk Rioleringsplan

Het GRP is een beleidsmatig en strategisch plan waarin het verbreed rioleringsbeheer (incl. financiën) en de visie op riolering voor de langere termijn worden beschreven. Met het GRP beschikt de gemeente over een instrument om systematisch inzicht te krijgen in de te beheren en onderhouden rioleringsobjecten en de wijze waarop de gemeente invulling geeft aan de wettelijke (milieu)isen. Door het opstellen van het GRP wordt het verbreed rioleringsbeleid inzichtelijk en toetsbaar. Er zijn vier doelstellingen voor het GRP van toepassing, te weten:

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

Compensatieregeling

Een algemene regel met betrekking tot de waterkwantiteit is het compenseren van een eventuele toename van verharding (wegen, gebouwen). Indien verharding in een gebied toeneemt zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezwaar als gevolg van de toegenomen verharding te voorkomen. Gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland stellen als richtlijn dat - indien er gebouwd wordt en hierbij meer dan 500 m² onverhard oppervlak omgezet wordt naar verhard oppervlak - minimaal 15 procent van de toename aan verharding gecompenseerd dient te worden in de vorm van oppervlaktewater.

Het uiteindelijk te compenseren oppervlak hangt af van overige maatregelen die de waterhuishouding in een gebied ten goede kunnen komen, zoals het vertraagd afvoeren van hemelwater. Voorbeelden zijn grasdaken en ontkoppeling van het rioolstelsel, waarbij het ontkoppelde water in de bodem geïnfiltreerd wordt. Tevens onderschrijft het Waterplan de noodzaak op het vlak van baggeren, afkoppelen, saneren overstorten, inrichten natuurvriendelijke oevers, en afkoppelen schone verharding, en het creëren van extra open water ter compensatie van toegenomen verharding.

Toets aan de voorgenomen ontwikkeling

De projectlocatie is op dit moment volledig verhard met bebouwing en bestrating (asfalt), waardoor de compensatieregeling vanuit de gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap Rijnland ten aanzien van verhard oppervlak niet van toepassing is. Er dient onderzocht te worden of er reeds een rioolaansluiting ter plaatse van de projectlocatie aanwezig is of dat een aansluiting moet worden gemaakt. Gezien sprake is van nieuwbouw wordt conform het gemeentelijk rioleringsplan het afvalwater gescheiden van het hemelwater aangeboden. Bij het ontbreken van een gemeentelijke voorziening in de nabijheid van de voorgenomen ontwikkeling, wordt door de initiatiefnemer zorg gedragen voor een adequate lozingsvoorziening. Hierbij wordt het gebruik van uitlogende materialen voorkomen.

Ten behoeve van deze ontwikkeling is op 23 januari 2018 de digitale watertoets doorlopen. Op basis van de gegeven antwoorden concludeert het systeem dat het Hoogheemraadschap Rijnland een waterbelang heeft bij de plannen. Op basis daarvan is op 29 januari 2018 het plan toegestuurd aan Rijnland.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Het gebruik van milieuzonering biedt anderzijds de mogelijkheid om bepaalde bedrijvigheid te versterken, omdat deze zich (legaal) verder kan uitbreiden.

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

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

Categorisering van bedrijven in en rondom het projectgebied

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones. Deze opdeling is bepaald door specifieke kenmerken van die gebieden (waaronder aanwezige functies, bebouwingsdichtheid, ligging ten opzichte van wegen en stations e.d.). In die gebieden of zones zijn drie typen bedrijvigheid aan de orde:

- bedrijven tot en met categorie A: deze bedrijven veroorzaken geen of nauwelijks hinder voor de omgeving. Deze bedrijven kunnen in hetzelfde pand gevestigd zijn als woningen.
- bedrijven tot en met categorie B: dit zijn bedrijven die een lichte vorm van hinder kunnen voor de omgeving kunnen opleveren. Deze functie is goed mogelijk in een woonomgeving, maar een bouwkundige scheiding ten opzichte van woningen is daarbij dan wel vereist.
- bedrijven tot en met categorie C: dit zijn bedrijven die een gemiddelde vorm van hinder voor de omgeving kunnen opleveren. Deze functie is onder voorwaarden goed mogelijk in een woonomgeving. Een ruimtelijke scheiding van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van woningen is daarbij vereist.

In figuur 17 is een tabel weergegeven waarin ongeveer het gehele grondgebied van Haarlem is ingedeeld. De projectlocatie is gelegen in gebiedstypologie wonen met overwegend laagbouw in een hoge dichtheid. De maximale toegestane milieucategorie is B. Langs de Schipholweg en Prins Bernhardlaan wordt een corridor onderscheiden met een maximale milieucategorie C. Wat betreft de typering 'corridors/gemengd gebied' geldt dat corridors doorgaande routes/verkeersassen met openbaar vervoer zijn, die een verbinding vormen met het centrum (of centrum Schalkwijk) met nadruk op de werkfunctie. Hiertoe wordt de direct nabij gelegen bebouwing links en rechts gerekend. Categorie C bedrijven zijn hier toegestaan. Voor deze bedrijven geldt in principe een indicatieve afstand van 50 meter. De typering van het achterliggende gebied en de bijbehorende toegestane bedrijfscategorieën zijn bepalend voor de toegestane milieuhinder aan de achterzijde van bebouwing in een corridor.

figuur 17. Tabel indeling milieucategorieën Haarlem

	Typologie	Omschrijving	Maximaal toegestane bedrijfscategorie
A	Wonen		
	Overwegend laagbouw in een lage dichtheid	Dichtheid < 40 w/ha	B
	Overwegend laagbouw in een hoge dichtheid	Dichtheid = 40 w/ha	B
	Flatwijk	= 50% van het aantal woningen zijn flatwoningen	B
	Stedelijke centra	Historisch centrum en moderne	C
B	Werken		
	Corridors/ Gemengd gebied	Hoofdfunctie is werken. Bedrijven zijn gemengd met woningen. Werkfuncties langs stadsstructuurwegen.	C
	Bedrijvigheid	Bedrijven geconcentreerd in een gebied	C of D
C	Natuur en recreatie		
	Stadsnatuur	Alle stedelijke parken en plantsoenen	n.v.t.
	Dagrecreatie	Recreatie gericht op ontspanning voor minder dan een dag	Recreatie-gebonden
	Buitengebied/ natuurontwikkeling	Landelijke gebied met en zonder woningen	B (gebieds- gebonden)

Conclusie

In de omgeving van de projectlocatie zijn enkel bedrijven tot maximaal bedrijfscategorie B aanwezig. De voorgenomen ontwikkeling vormt geen belemmering voor deze omliggende bedrijven.

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

Plaatsgebonden risico (PR):

Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.

Groepsrisico (GR):

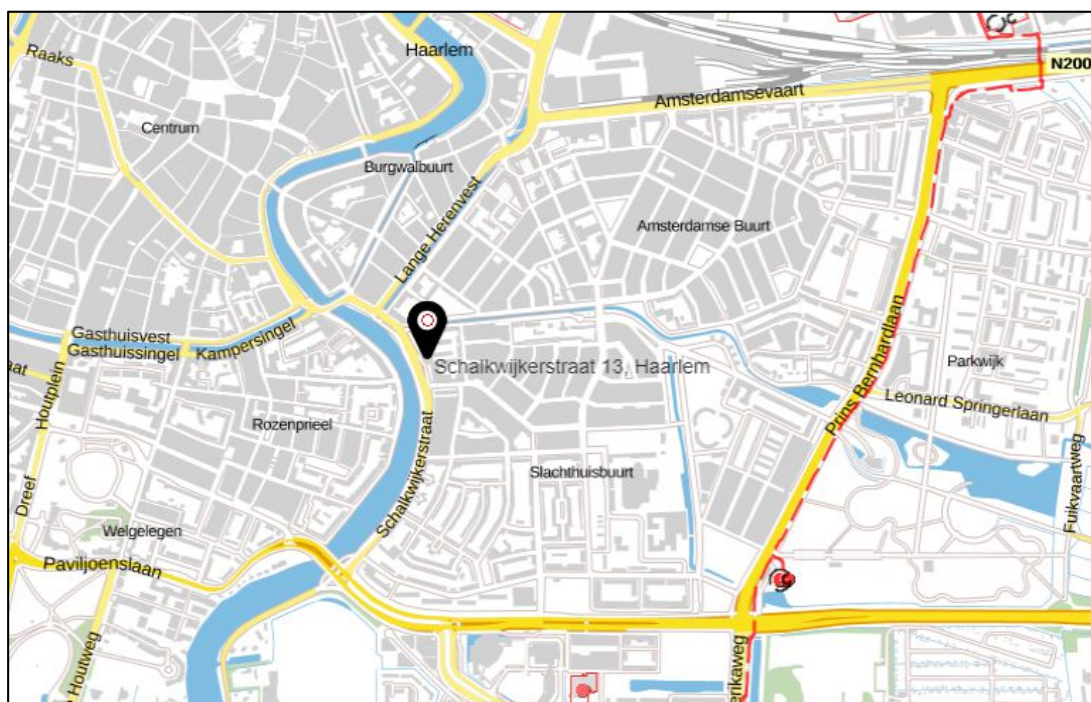
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het

maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een verantwoordingsplicht, kan afwijken. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risico-bronnen en risico-ontvangers zijn aangegeven. Op de professionele risicokaart staan gegevens die met risico te maken hebben, zoals risicoveroorzakende bedrijven (inrichtingen) die gevaarlijke stoffen gebruiken, produceren of opslaan en ook het vervoer/transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. Gevaarlijke stoffen zijn in dit geval stoffen die een schadelijke invloed hebben op de gezondheid en het milieu.

Op de risicokaart is te zien dat de voorgenomen ontwikkeling niet is gelegen binnen een risicocontour van een in de nabijheid gelegen inrichting en/of transportroute. Het voorgenomen initiatief zelf is geen risicovolle activiteit.

figuur 18. Uitsnede risicokaart (bron: www.atlasleefomgeving.nl)



Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Bodem (milieukundig)

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem. De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

Historie

Vanaf 1927 tot 1970 is een houtmeubelfabriek gevestigd geweest op het perceel. Een dergelijke activiteit kan een bodemverontreiniging veroorzaken met chroom, trichloorethaan, chloroform, toluen, fenol en aniline. Voor een aanvraag omgevingsvergunning is een verkennend

bodemonderzoek nodig ten einde om te kunnen beoordelen of de woonfunctie is te realiseren. Er dient rekening te worden gehouden met sanerende maatregelen.

De achtergrondgehalten van de bodemkwaliteitszone 3 zijn geen belemmering voor de gebruiksfunctie. Indien grond wordt toegepast dan dient dit te voldoen aan de lokale maximale waarden van de bodemkwaliteitszone 3 die zijn vastgelegd in Nota bodembeheer 5-9-2013, **BBV nr: STZ/MIL 2013/232071**.

In de onderstaande tabel zijn de Lokale Maximale waarden voor bodemkwaliteitszone 3 weer-gegeven.

Lokale Maximale Waarden bodemkwaliteitszone 3

stof	Bovengrond (0,0-0,5 m-mv) mg/kg ds	Ondergrond (0,5-2,0 m-mv) mg/kg ds
Arseen (As)	20,00	20,00
Cadmium (Cd)	0,60	0,60
Chroom (Cr)	55,00	55,00
Koper (Cu)	55,35	48,24
Kwik (Hg)	2,00	2,00
Lood (Pb)	151,43	138,82
Nikkel (Ni)	35	35
Zink (Zn)	294,73	140,00
PAK (10 VROM)	15	15
Minerale Olie GC (to- taal)	500	500
Barium	190	190
Kobalt	15	15
Molybdeen	1,5	1,5
PCB	0,07	0,03

toelichting:

De weergegeven gehalten zijn de gehalten bij een standaardbodem met gehalte humus van 10% en gehalte lutum van 25%

Verkennd bodemonderzoek

In opdracht van Hoorne BV heeft IDDS in 2017 een verkennend milieugericht bodemonderzoek uitgevoerd. Het milieukundig bodemonderzoek is uitgevoerd in verband met het opstellen van een bestemmingsplanwijziging en de daaruit voortvloeiende aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen). In het kader van de Woningwet/Gemeentelijke Bouwverordening dient een omgevingsvergunningaanvraag (activiteit bouwen) vergezeld te gaan van een rapportage inzake de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Daarnaast is de aanleiding dat tijdens een voorgaand bodemonderzoek matige en sterke verhogingen voor enkele zware metalen en PAK zijn aangetroffen in de grond.

Doel van het onderzoek is vast te stellen of het voormalige dan wel het huidige gebruik van de onderzoekslocatie heeft geleid tot een verontreiniging van de bodem. Het milieukundig bodemonderzoek beoogt het verkrijgen van inzicht in aard, plaats van voorkomen en concentraties van eventueel aanwezige verontreinigende stoffen in de bodem. Ter bepaling van de milieuhygiënische bodemkwaliteit binnen de begrenzing van de onderzoekslocatie, is de strategie afgeleid van de norm NEN 5740: 2009/A1:2016 (februari 2016). Deze norm beschrijft de werkwijze voor het opstellen van de onderzoeksstrategie bij een verkennend bodemonderzoek naar de (mogelijke) aanwezigheid van bodemverontreiniging en de werkwijze voor het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en eventueel vrijkomende grond. Doel van het asfaltonderzoek is het vaststellen van de dikte, opbouw en teerhoudendheid (chemische kwaliteit) van de asfaltverharding, teneinde de hergebruik- dan wel afzetmogelijkheden van het vrijkomende asfalt te bepalen. Het onderzoek van de verhardingen is afgeleid van het VKB-protocol 1003 onderdeel "Indicatief Onderzoek voor wegen/terreinverhardingen" en het

CROW-publicatie 210 "Richtlijn omgaan met vrijkomend asfalt". Het volledige onderzoek is terug te vinden als bijlage. Aan de hand van de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd.

- Aan de hand van de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:
- In de grond zijn bijmengingen met bodemvreemde materialen waargenomen.
- Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.
- Analytisch is in één mengmonster een gehalte asbest aangetoond van 1 mg/kg ds.
- De grond is verontreinigd met zware metalen, PAK, PCB en minerale olie.
- De gehalten koper, lood, zink en PAK worden licht tot sterk verhoogd aangetoond in de ondergrond. Op basis van de resultaten wordt uitgegaan van heterogene diffuse verontreiniging op de gehele locatie.
- Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De omvang wordt geschat op circa 2.000 m³ (gehele locatie x circa 1,0 meter).
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium.
- De aanwezige asfaltconstructie is niet teerhoudend.

Gelet op de onderzoeksresultaten dient de hypothese verdacht voor de onderzoekslocatie te worden gehandhaafd.

Aanbevelingen

Indien op de onderzoekslocatie ten gevolge van graafwerkzaamheden grond vrijkomt en buiten de locatie wordt hergebruikt, vindt hergebruik veelal plaats binnen het kader van het Besluit bodemkwaliteit. In dat geval dient de chemische kwaliteit van de grond te worden getoetst aan de kwaliteitsnormen die door het Besluit bodemkwaliteit aan de betreffende toepassing worden verbonden.

Op basis van de onderzoeksresultaten (voorgaand en onderhavig onderzoek) is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging op de onderzoekslocatie. Van een geval van ernstige bodemverontreiniging wordt gesproken indien de gemiddelde concentratie van een verontreinigde stof in 25 m³ grond en/of 100 m³ grondwater of meer de bijbehorende interventiewaarde overschrijdt.

Voor gevallen van ernstige bodemverontreiniging geldt, vanuit voornoemde wetgeving, een saneringsnoodzaak. De risico's voor de volksgezondheid en het milieu die als gevolg van de aangetoonde bodemverontreiniging aanwezig kunnen zijn, bepalen of het geval van ernstige bodemverontreiniging spoedig moet worden gesaneerd. Als sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zijn handelingen in de verontreinigde bodem alleen toegestaan nadat het bevoegd gezag heeft ingestemd met een saneringsplan hiervoor.

Geadviseerd wordt om op basis van de nieuwbouwplannen een op maat gesneden saneringsplan (BUS-melding) op te stellen.

Conclusie

Het bodemonderzoek heeft aangetoond dat sprake is van een ernstige bodemverontreiniging. Om het bouwplan (woningen) mogelijk te maken, wordt een saneringsplan (BUS-melding) opgesteld. Na de sanering is de locatie geschikt voor woningbouw.

5.8 Geluid

In het kader van de planontwikkeling dient bekeken te worden of er geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd. Op basis van de Wet geluidhinder zullen geluidsgevoelige objecten van gezoneerde wegen onderzocht moeten worden.

In opdracht van Hoorne Vastgoed Ontwikkeling BV heeft M+P akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting op Schalkwijkerstraat 13C te Haarlem. Het onderzoek is terug te vinden als bijlage, hierna worden de resultaten van het onderzoek weergegeven.

Het bestaande pand aan de zijde van de Schalkwijkerstraat wordt verbouwd. De winkelbestemming op de onderste bouwlaag wordt een werkplek. De bestemming wonen op de bovenste twee bouwlagen blijft onveranderd; hier worden vier appartementen gerealiseerd. Aan de achterzijde van het pand wordt de huidige uitbouw gesloopt en vervangen door woningen.

Gevelbelasting

Schalkwijkerstraat 13C is geluidsbelast vanwege wegverkeer. Het pand ligt binnen de geluidszone van de Schalkwijkerstraat en de Lange Herenvest. Overige wegen in de omgeving zijn vanwege een maximumsnelheid van 30 km/u niet gezoneerd en worden vanwege hun lage verkeersintensiteit (en daarmee lage geluidsbelasting) niet meegenomen in het onderzoek. Het bestaande pand dat is gelegen aan de Schalkwijkerstraat is enkel geluidsbelast door verkeer over de Schalkwijkerstraat. De geluidsbelasting op alle vier de appartementen bedraagt 58 dB inclusief aftrek conform artikel 110g Wgh. De achterliggende nieuwbouwwoningen ondervinden geen relevante geluidsbelasting.

Geluidwering gevel

In de huidige situatie bedraagt de geluidswering (aangenomen als het rechtens verkregen niveau) $GA;k = 24$ dB op de eerste verdieping en $GA;k = 22$ dB op de tweede verdieping. De geluidswering na de verbouwing mag niet lager zijn dan deze waarde. Het verdient, voor een voldoende wooncomfort, de aanbeveling een hoger kwaliteitsniveau te hanteren. Hiervoor zijn twee streefwaarden voorgesteld, namelijk op basis van een binnenniveau van maximaal 38 dB (saneringsniveau) respectievelijk 33 dB (nieuwbouwniveau).

Voor het behalen van deze ambitieniveaus is een aantal geluidwerende maatregelen nodig. Deze maatregelen zijn, op basis van natuurlijke ventilatieluchttoevoer, omschreven in paragraaf 5.3 van het onderzoek (zie bijlage), en bestaan afhankelijk van het ambitieniveau uit lichte maatregelen (kierdichting aanpassen) of zware maatregelen zoals de toepassing van verzwaarde beglazing en een verzwaarde dakopbouw. In alle gevallen is een natuurlijke ventilatievoorziening geïntroduceerd in de vorm van een suskast met (zeer) goede demping.

Conclusie

Het geluidsonderzoek toont aan dat in het kader van de Wet geluidhinder er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het woningbouwplan. Ook is aangegeven dat, voor het realiseren van een goed binnenklimaat, er voldoende maatregelen genomen kunnen worden om een bepaald ambitieniveau te halen.

5.9 Duurzaamheid

5.9.1 Inleiding

Doelstelling is Haarlem Klimaat neutraal in 2030. Duurzame ontwikkeling is één van de speerpunten van gemeentelijk beleid. De praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw geeft de uitwerking aan de uitgangspunten van het milieuprogramma. Het instrument GPR gebouw wordt toegepast in Haarlem www.gprgebouw.nl

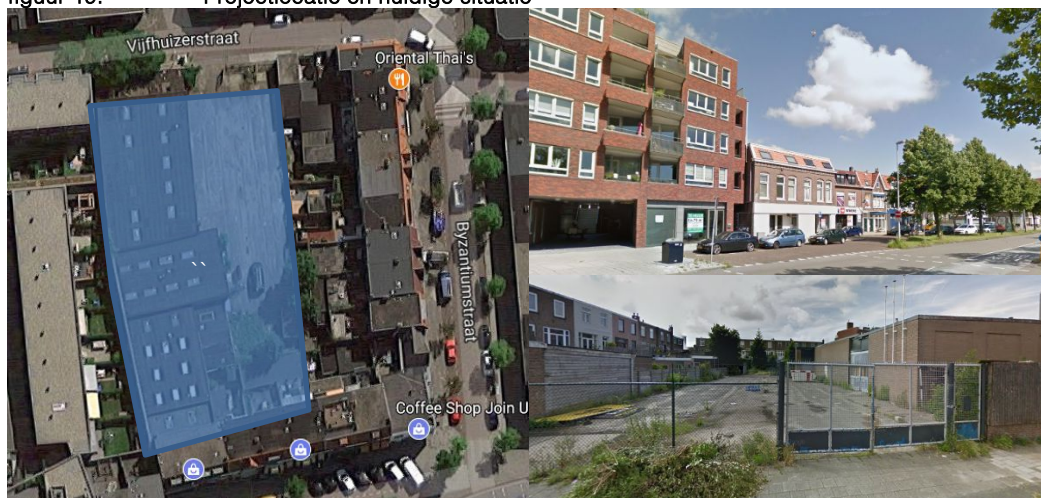
Binnen voorliggend project wordt veel aandacht besteed aan duurzaamheid. Vertrekpunt voor de duurzaamheidskansen is een gebouw wat voldoet aan de fungerende regelgeving op het moment van realisatie. Dit vertrekpunt vormt de referentie waar bovenop de duurzaamheidsambitie **All-electric** dient te worden uitgewerkt.

5.9.2 Duurzaamheid omgeving

Het project bevindt zich in de binnenstad van Haarlem in de Slachthuisbuurt. De buurt wordt gekenmerkt door kleine jonge gezinnen met een laag inkomen. De woningen in de buurt zijn op leeftijd maar in redelijke staat van onderhoud. Aan de noordzijde van het project is aan de Schalkwijkerstraat-Zomervaart recentelijk een nieuw appartementencomplex gebouwd met

een utilitaire plint. Om het project mogelijk te maken zal een leegstaand bedrijfspand gesloopt worden. Tevens zal aan de Schalkwijkerstraat 2 woningen dusdanig worden gerenoveerd dat hier een doorgang ontstaat naar het project en 4 nieuwe woningen terugkomen.

figuur 19. Projectlocatie en huidige situatie



Bij sloop en renovatie moet gestreefd worden naar het maximaal hergebruiken van aanwezige materialen in het nieuw te bouwen bouwwerk. Gezien de lage inkomens in de buurt zou het afkomend materiaal ook van waarde kunnen zijn voor de buurtbewoners. Hierbij valt te denken aan hout (plaatwerk, balken), tegels en stenen, kozijnen e.d. Aan het sloopbedrijf kan gevraagd worden een inventarisatie te maken van her te gebruiken materialen. Deze lijst kan met de buurt worden besproken. Bij voldoende belangstelling kan de sloper de gewenste materialen uit het werk halen en klaar leggen voor de geïnteresseerden. Op deze manier heeft de sloper de controle op en verantwoordelijkheid over de veiligheid en het milieu. Uiteraard zullen al het resterend materiaal milieu vriendelijk worden afgevoerd.

5.9.3 Duurzaamheid bouwkundig

De beste duurzame investering die kan worden gedaan zit in de bouwkundige schil. Dit om de simpele redenen dat het energieverlies in een appartement verloopt door deze schil. Daarnaast kan deze investering, in geval van verhuur, worden afgeschreven over de levensduur van het gebouw. Bijkomend voordeel is dat het comfort, mits gecombineerd met de juiste installaties, vele male hoger zal zijn dan in een standaard woning.

In onderstaande tabel worden de gewenste waarden van de bouwkundige schil weergegeven voor 3 ambitieniveaus.

Tabel 1 Minimale bouwfysische waarden

Onderdeel	All-electric	Bouwbesluit
Rc-waarde vloer	3,5 m ² K/W	3,5 m ² K/W
Rc-waarde gevel	4,5 m ² K/W	4,5 m ² K/W
Rc-waarde dak	6 m ² K/W	6 m ² K/W
U _w -waarde glas	1,1 W/m ² K Dubbel HR++ glas, minder energieverlies	1,65 W/m ² K Dubbel glas HR+,
Kierdichting (qv10-waarde)	0,35 dm ³ /s per m ²	0,42 dm ³ /s per m ²

In de materiaalkeuzen kan veel bereikt worden door te kiezen voor duurzame materialen. Mogelijkheden onder andere zijn het toepassen van hout met het FSC-keurmerk, maar ook materialen welke goed recyclebaar zijn (cradle to cradle) of in het onderhoud een lage milieubelasting hebben. Hierbij kan gedacht worden aan kunststof geveldelen van gerecycled kunststof.

In dit stadium is het niet mogelijk om hier specifieke materialen voor te schrijven. Deze ambitie zal in het ontwerp verder ingevuld moeten worden.

5.9.4 Duurzaamheid installaties

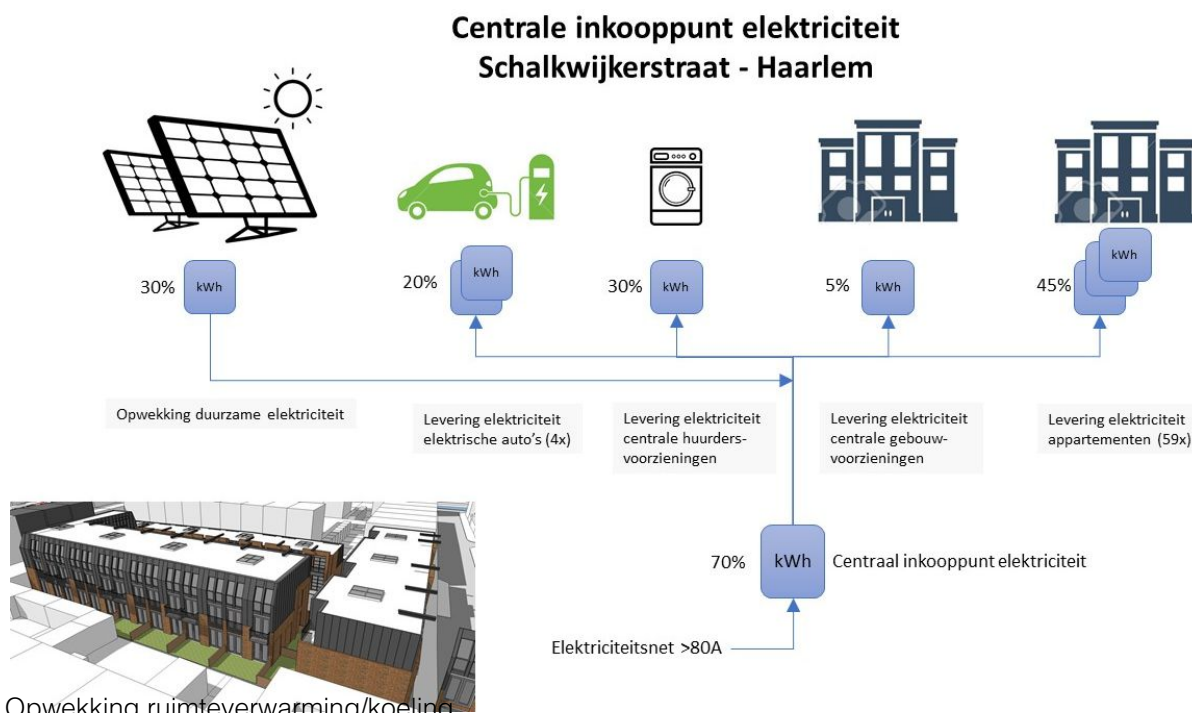
De duurzame installatieconcepten voor de appartementen zijn onder te verdelen in opwekking elektrische energie, opwekking ruimteverwarming/koeling (collectief/individueel), opwekking tapwater (collectief/individueel), afgifte verwarming/koeling en ventilatie.

Opwekking elektrische energie

Uitgangspunt voor dit project is het delen van centrale voorzieningen zoals wasmachines, elektrische fietsen en elektrische auto's. Het delen van collectieve voorzieningen zal zich ook doorzetten in de installaties. Zo zal er een centrale meterbord opstelling worden gemaakt en wordt de energie voor het verwarmen en koelen van de appartementen vanuit de centrale voorzieningen gevoed. Door al deze voorzieningen achter een grote aansluiting te realiseren worden een aantal voordelen bereikt:

- Er hoeft per woning geen aparte aansluitkosten te worden betaald.
- De collectieve inkoop van energie levert direct financieel voordeel op door volumekorting en lage energiebelasting.
- Door de energie op het inkooppunt en de afgifte punten te meten kunnen de kosten automatisch worden berekend en gefactureerd.

Het loont in deze om een zonnestroominstallatie op de daken te plaatsen. De opgewekte stroom kan worden benut voor de collectieve voorzieningen en de warmte/koude opwekking. Door een centrale elektra aansluiting van minimaal 80A te realiseren kan er ook gebruik worden gemaakt van de SDE+ subsidie. De aanvraag hiervoor zal in maart 2018 ingediend moeten worden. De investering die hiermee gemoeid is kan vanuit de Duurzaamheidsfonds komen.



Opwekking ruimteverwarming/koeling

Er is gekozen voor een multi systeem, die gebruik maakt van de bodem (water/water) als primaire energiebron. Bij water/water systemen worden er zogenaamde gesloten verticale lussen

van tussen de 90 meter en 150 meter in de bodem gebracht. Gezien de beperkte omvang van de appartementen is het wenselijk zo min mogelijk installaties in de appartementen te plaatsen. Om deze reden is er gekozen voor een multi water/water warmtepomp systeem. Per warmtepomp worden 2 of 3 appartementen aangesloten. Omdat deze warmtepompen meer capaciteit moeten leveren valt automatisch de keuzen op een systeem met gesloten bodemplussen (water/water). Bijkomend voordeel is dat er zo meer ruimte op het dak vrij blijft voor het plaatsen van zonnepanelen.

Opwekking tapwater

Voor het opwekken van tapwater is gekozen voor:

- Boilers gevoed door de zonnepanelen;

Energetisch heeft het toepassen van boilers gevoed door zonnepanelen de voorkeur. Namelijk als alle energie die de boiler nodig heeft om het verbruikte tapwater op te warmen afkomstig is van de zon is dat 100% duurzaam. Door administratieve toewijzing van de zonnepanelen die geplaatst gaan worden in de renovatie van WC Spaarneboog, zou er voldoende zonnestroom opgewekt kunnen worden. In de tijd gezien is dit echter een risicovolle keuze.

Door de keuze van het multi warmtepomp systeem te combineren met voorraadvaten en elektrische hulpverwarming kan voldoende tapwater worden bereid. Dit is voor dit project dan ook de beste keuze.

Afgifte verwarming/koeling

In dit project wordt vloerverwarming/koeling toe gepast. Als voorwaarden hiervoor gelden dat er een geïsoleerde afdekplaat wordt gemaakt. Er zal aandacht gegeven moeten worden aan de randisolatie.

Ventilatie

Voor het ventileren van de woning is gekozen voor demand-Flow met drukgestuurde roosters in de gevel.

Bij vraaggestuurde ventilatie wordt de hoeveelheid ventilatielucht afgestemd op de aanwezigheid en activiteit van de bewoners. Het aantal personen en hoe actief ze zijn is bepalend voor de ventilatiehoeveelheid. Hierdoor wordt altijd voldoende geventileerd voor een gezonde binnenlucht, maar nooit te veel om energieverliezen te voorkomen. De toevoer van verse lucht gebeurt via zelfregelende toevoerroosters. Bij veel wind zal een zelfregelende klep de roosteropening automatisch verkleinen waardoor er nooit te veel buitenlucht naar binnen komt. Voordeel is dat dit systeem in de woning alleen ruimte nodig heeft voor een afzuigventilator en afzuigventielen met eventueel aangesloten slangen/kanalen. Gezien de beperkte ruimte die beschikbaar is voor installaties is dit het meest geschikte concept.

Installatieconcepten

Tabel 2 Overzicht installatieconcepten

Onderdeel	All-electric	Bouwbesluit
Ruimteverwarming	Multi w/w warmtepomp	Gasketel HR++
Afgifte	Vloerverwarming/koeling	Radiatoren
Tapwater	Voorraadvat	Idem
Ventilatie	Vraaggestuurde natuurlijke ventilatie, 2 zones	Vraaggestuurde natuurlijke ventilatie
PV-panelen	Ca. 12 m ² , 7 panelen 280Wp	Ca. 5 m ² , 3 panelen 280Wp

5.10 Luchtkwaliteit

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen. Daarnaast zijn er luchtkwaliteitseisen opgenomen in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM).

AMvB 'niet in betekende mate'

In het Besluit NIBM en de bijbehorende ministeriële Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De definitie van 'niet in betekende mate' is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³). Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling niet in betekende mate uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

Relatie met plan

In onderhavig geval is sprake van de realisatie van circa 56 nieuwe appartementen. Dit ligt ver onder de grens van 1.500 woningen waarbij het project de 3%-norm overschrijdt. Derhalve kan geconcludeerd worden dat de grenswaarde van 3% niet wordt overschreden en de voorgenomen ontwikkeling daarmee niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Goed woon- en leefklimaat

Op www.nsl-monitoring.nl (geraadpleegd op 8 november 2018) is te zien dat ter plaatse van de projectlocatie de concentraties in 2020 van stikstofdioxide NO₂ 20,5 µg/m³, van fijnstof PM₁₀ 20,9 µg/m³ en van fijnstof PM_{2,5} 11,8 µg/m³ zijn. De grenswaarde voor toetsing voor stikstofdioxide NO₂ is 40 µg/m³, voor fijnstof PM₁₀ is 40 µg/m³ en voor fijnstof PM_{2,5} is 25 µg/m³ de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Wanneer de maximale bijdrage van het extra verkeer hierbij wordt opgeteld, zal de concentraties van zowel fijn stof als stikstofdioxide ruim onder de grenswaarden blijven. Hierboven is al aangetoond dat de bijdrage van het project aan de concentratie is niet significant (lager dan de grens van 1,2 µg/m³) is, zodat de concentraties ook na realisatie van het project ruim zullen voldoen aan de grenswaarden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.11 Ecologie

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Beleid en normstelling Wet natuurbescherming

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. Daarnaast kan de provincie ervoor kiezen om een gebied aan te wijzen als bijzonder nationaal natuurgebied- of landschap of als Nationaal Natuurnetwerk (NNN). Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Nationaal Natuurnetwerk

De term EHS werd in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan (NBP) van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. In 2013 veranderde de naam van Ecologische Hoofdstructuur naar Nationaal Natuurnetwerk (NNN). NNN is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in of in de nabijheid van het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'.

Ten behoeve van deze ontwikkeling is door Dresmé&VanderValk een quickscan uitgevoerd naar de effecten op beschermde soorten en gebieden. De quickscan is bijgevoegd in de bijlagen en de resultaten worden in deze paragraaf per onderdeel beschreven.

Soortenbescherming

Op 22 december 2017 is een veldonderzoek uitgevoerd, waarbij gezocht is naar geschikt leefgebied en de eisen die beschermde soorten stellen aan een geschikt leefgebied.

De soortengroepen vissen, amfibieën en reptielen kunnen vanwege het ontbreken van open water op voorhand worden uitgesloten en worden buiten beschouwing gelaten. Tijdens het onderzoek is aandacht besteed aan vleermuizen, mogelijke locaties van beschermde vogelnesten en beschermde flora.

Vleermuizen

Archiefonderzoek

Op basis van verspreidingsgegevens kunnen zes soorten vleermuizen worden verwacht in het centrum van Haarlem, namelijk; gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis, watervleermuis en meervleermuis. De gewone dwergvleermuis is de meest algemeen voorkomende en waargenomen soort. Uit het archiefonderzoek komen geen verblijfplaatsen van vleermuizen naar voren in de omgeving van het projectgebied. Waarnemingen van vleermuizen in of in de directe omgeving van het projectgebied ontbreken in de gegevens van waarneming.nl.

Veldonderzoek

Geen van de daken hebben dakpannen (behalve het kleine afdak van de entree aan de achterzijde). Het dak van de bovenwoning is bekleed met bitumen. Het platte dak van de fabriekshallen zijn ook bekleed met bitumen en voorzien van dakramen. Er worden geen verblijfplaatsen van vleermuizen verwacht onder de daken, omdat deze niet geschikt zijn. Er bevinden zich namelijk geen holle ruimte onder het dak. De fabriekshallen hebben een spouw, maar open stootvoegen ontbreken. De spouw is voor vleermuizen mogelijk toegankelijk via de boeidelen, omdat deze hier en daar loskomen van de muur. Het winkelpand heeft ook een spouw en bevat open stootvoegen. Gezien de open stootvoegen en de aanwezigheid van een spouw kunnen vaste verblijfplaatsen momenteel niet worden uitgesloten. De straten in de omgeving hebben weinig bomen en groen. De verwachting is dat weinig vleermuizen in de omgeving foerageren. De directe nabijheid van het Spaarne, dat een migratieroute is voor watergebonden vleermuizen, vergroot echter de aanwezigheid van de meervleermuis. Geadviseerd wordt

om een nader onderzoek te doen naar vleermuizen in de periode mei-oktober om vaste verblijfplaatsen te kunnen uitsluiten dan wel vast te stellen.

Nader vleermuizenonderzoek

Dresmé&VanderValk heeft een nader vleermuizenonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is terug te vinden als bijlage. De resultaten van de eerste twee onderzoeksrondes geven aan dat met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid, het projectgebied aan de Schalkwijkstraat 13 C geen enkele functie heeft voor vleermuizen. Nader onderzoek en een ontheffing van de Wet natuurbescherming is daarom niet nodig.

Broedvogels

Archiefonderzoek

In of in de directe omgeving van het projectgebied zijn geen vaste verblijfplaatsen van broedvogels bekend. In de Slachthuisbuurt zijn waarschijnlijk enkele broedterritoria aanwezig van huismus. Ter plaatse van de Friezenstraat is in januari 2017 een mannetje huismus waargenomen. Aan de Noormannenstraat en Hannie Schaftstraat zijn meerdere baltsende huismussen waargenomen in april en mei 2016. Deze locaties liggen op een afstand van ruim 500 ten zuidwesten van het projectgebied. Ter plaatse van de Friezenstraat is eind april 2017 een gierzwaluw waargenomen. Niet duidelijk is of de waarneming betrekking heeft op een overvliegend individu of dat een invliegende gierzwaluw is gezien.

Veldonderzoek

Binnen het projectgebied zijn geen geschikte dakpannen of andere holtes aanwezig voor broedvogels zoals huismus, kauw of spreeuw. Wel is in beperkte mate omringend groen aanwezig met mogelijk geschikte locaties voor broedvogels zoals roodborst, pimpelmees en winterkoninkje welke zijn genoemd in bijlage 2 van het verdrag van Bern. Deze soorten maken elk jaar een nieuw nest, waardoor een nest alleen in het broedseizoen (globaal van 15 maart t/m 15 juli) beschermd is. Indien struiken of bomen voor of na het broedseizoen worden verwijderd, wordt overtreding van de Wet natuurbescherming voorkomen. In de conifeer ter plaatse van de binnenplaats zijn geen nesten waargenomen.

Flora

Archiefonderzoek

De enige beschermde plantensoort die in Haarlem voorkomt is blaasjesvaren in de kade van de Brouwersvaart.

Veldonderzoek

In het projectgebied zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen en ook geen beschermde muurvarens.

Gebiedsbescherming

Het projectgebied is niet in of nabij het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur) of Natura 2000-gebieden gelegen. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is Kennemerland-Zuid op een afstand van circa 3 kilometer. Het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Nederland ligt op een afstand van circa 2 kilometer.

Op de korte termijn ontstaan lokale effecten, zoals een toename van geluid en stof door de sloop- en bouwwerkzaamheden. Deze effecten zijn echter verwaarloosbaar en niet waarneembaar ter plaatse van beschermde gebieden. Gezien de afstand en het tussengelegen stedelijke gebied worden geen effecten verwacht op het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebieden als gevolg van de sloop- en bouwwerkzaamheden. Op lange termijn worden ook geen effecten verwacht die van betekenis kunnen zijn voor de natuurwaarden van beschermde gebieden.

Conclusie

Als gevolg van het project worden geen effecten op de Ecologische Hoofdstructuur of Natura 2000-gebieden verwacht.

De uitgevoerde quickscan (en nader vleermuizenonderzoek) richt zich op winkelpand en bovenwoning met achtergelegen fabriekshal en binnenplaats aan de Schalkwijkerstraat 13 C te Haarlem. Omdat het projectgebied gelegen is in een sterk verstedelijkte omgeving, is specifiek onderzoek gedaan naar vleermuizen, broedvogels en flora. Naast vleermuizen, worden beschermde soorten niet verwacht ter plaatse van het projectgebied. Voor vleermuizen is een nader onderzoek uitgevoerd waarbij geconcludeerd wordt dat geen ontheffing nodig is. Mogelijk komen soorten als roodborst, pimpelmees en winterkoninkje tot broeden in de aanwezige struiken en bomen rondom het projectgebied. Deze vogelsoorten zijn genoemd in bijlage 2 van het verdrag van Bern. De nesten van deze soorten zijn alleen in het broedseizoen (globaal van 15 maart t/m 15 juli) beschermd. Indien groen voor of na het broedseizoen wordt verwijderd, wordt overtreding van de Wet natuurbescherming voorkomen.

5.12 Mer-beoordeling

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een voldoende plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, dient een toets uitgevoerd te worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Omdat sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling is een aanmeldnotitie opgesteld en ingediend bij het bevoegd gezag (zie bijlage). Het bevoegd gezag heeft hierover een besluit genomen en geoordeeld dat de realisatie van 56 woningen geen significant negatieve milieueffecten met zich meebrengt en dat derhalve geen m.e.r.-beoordeling nodig is. De aanmeldnotitie en het besluit zijn bijgevoegd in de bijlagen van deze ruimtelijke onderbouwing.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Beschrijving economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld. De herontwikkeling van de gronden aan de Schalkwijkerstraat en het realiseren van woningen wordt beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro. Dit betekent dat in beginsel een exploitatieplan opgesteld moet worden. Dit is niet het geval als de mogelijke kosten die met het project zijn gemoeid anderszins verzekerd zijn.

Voorgenomen ontwikkeling wordt door initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten voor de procedure worden gedragen door initiatiefnemer. Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twijfelen.

Met de initiatiefnemers zal een anterieure overeenkomst worden afgesloten. Hiermee wordt Onder andere eventuele planschade die eventueel voortvloeit uit de vaststelling van de omgevingsvergunning op de initiatiefnemers afgewenteld en zijn de kosten anderszins verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Procedure

Voor dit plan zal de uitgebreide procedure worden gevolgd zoals die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Door het voeren van de genoemde procedure, met de daarbij behorende zienswijzen- en beroepsprocedure, wordt de maatschappij betrokken bij het plan. In de voorbereiding van de plannen is het ontwerp al diverse malen met zowel gemeente als omgeving besproken. Dit heeft uiteindelijk geleid tot voorliggend plan.

Tijdens de ter inzagelegging van het ontwerpbesluit bestaat de mogelijkheid voor een ieder gedurende deze periode van zes weken mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen in te dienen. Vervolgens bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden in beroep te gaan en / of om een voorlopige voorziening aan te vragen bij de Raad van State ten tijde van de ter inzagelegging van het vastgestelde besluit. De bestuursrechter doet uitspraak binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn.

Met bovenstaande procedures wordt de maatschappelijke betrokkenheid afdoende gewaarborgd.

Participatie

Naast de wettelijke procedure zoals hierboven beschreven, is een uitgebreid participatietraject doorlopen vooraf aan de te doorlopen procedure.

Al kort na aankoop van het pand Schalkwijkerstraat 13c in 2012 is door initiatiefnemer (Hoorne Vastgoed BV) voor de herontwikkeling contact gezocht met de wijkraad Slachthuisbuurt. Ook wetende dat zij graag een extra supermarkt zouden willen in hun buurt. Dit idee heeft de wijkraad enthousiast aangegrepen en er is goed contact tussen wijkraad en initiatiefnemer wat heeft geresulteerd in regelmatig overleg.

In juni 2015 zijn initiatiefnemer en wijkraad zelfs gezamenlijk bij de verantwoordelijke wethouder langs gegaan in een laatste poging de vestiging van een Vomar Voordeelmarkt op deze locatie te bespreken. Dit bleek niet mogelijk.

Woningbouw

Begin 2016 heeft initiatiefnemer de wijkraad geïnformeerd over de nieuwe richting van het plan zijnde woningbouw. Het woningbouwplan is juli 2016 ingediend bij de gemeente Haarlem. Gemeente Haarlem heeft middels een quickscan aangegeven in hoofdlijnen stedenbouwkundig akkoord te zijn met de plannen. In oktober 2016 heeft initiatiefnemer wederom contact gezocht met de wijkraad om het plan aan hun te presenteren. De presentatie heeft op 10 november 2016 plaatsgevonden. Reactie van de wijkraad was dat zij dit een goed plan en een kwaliteitsimpuls voor de wijk vinden door het toevoegen van jongere bewoners aan de wijk en het vernieuwende van het concept met duurzaamheid en deelauto's.

Via de wijkraad heeft initiatiefnemer een contactpersoon gevraagd van het Peltenburgcomplex. Aansluitend is een afspraak tot stand gekomen met de voorzitter van de VVE en een van de bewoners die direct naast de nieuwe ontwikkeling woont. Dit eerste overleg met vertegenwoordiging van het complex Peltenburg heeft plaats gevonden 21 december 2016. Het project is toen aan hun gepresenteerd bij de architect. De eerste reactie was positief met een paar kanttekeningen t.a.v. bezonning en privacy. Maar de bewoners vonden het heel positief dat zij al in een vroegtijdig stadium betrokken werden. Toen is ook de afspraak gemaakt dat wij de plannen aan de gehele omgeving zouden presenteren middels een inloopavond.

Deze inloopavond heeft 31 januari 2017 plaats gevonden. Er zijn circa 150 direct omwonenden uitgenodigd de gemeente was als toehoorder aanwezig in de persoon van de heer J. Groen. Op 9 februari 2017 is een bezwaar brief binnen gekomen van de (vertegenwoordigde) omwonenden.

Hierop is een planaanpassing gedaan die op 27 februari 2017 met de 2 vertegenwoordigers van de omwonenden is besproken. Dit is ook bevestigd per brief van 2 maart 2017 vanuit initiatiefnemer Hoorne Vastgoed BV.

Later is op 30 maart 2017 met 2 vertegenwoordigers omwonenden, gemeente stedenbouwkundige, architect en ontwikkelaars verder besproken bij de gemeente Haarlem. De vertegenwoordigers van de omwonenden hebben dit gesprek samengevat in hun brief van 12 april 2017. Toen hebben zij ook een aantal oplossingsrichtingen aangegeven.

Op 3 mei 2017 heeft initiatiefnemer op deze brief geantwoord richting de gemeente. Dit is ook op 8 mei 2017 naar de omwonenden toe gedaan. Voor de omwonenden was de onderbouwing/planaanpassing nog niet akkoord. Dit hebben zij op 10 mei 2017 per mail kenbaar gemaakt aan de gemeente.

Uiteindelijk is het plan door initiatiefnemer opnieuw aangepast. Deze planaanpassing is op 27 september 2017 naar de omwonenden gestuurd en maandag 2 oktober 2017 met hun vertegenwoordigers besproken. In de mail van 4 oktober 2017 is bevestigd door de vertegenwoordigers van de omwonenden dat dit een goed en constructief gesprek was geweest, waarbij zij nog wel een aantal aandachtspunten mee hebben gegeven om na te sturen dan wel nader uit te werken voor een nog te organiseren inloopavond.

Deze inloopavond heeft op 27 november 2017 plaatsgevonden. Vooruitlopend op deze inloopavond heeft op 22 november een overleg plaats gevonden met de nieuwe Wijkraad slachthuisbuurt waarbij zij wederom zeer positief waren over de plannen.

Als nabrander op de reacties van de inloopavond van 27 november 2017 hebben de vertegenwoordigers van de omwonenden op 21 december 2017 nog een e-mail gestuurd met opmerkingen. Hierop heeft initiatiefnemer op 27 december 2017 gereageerd.

Op 16 maart 2018 is de omgevingsvergunning ingediend en op 28 maart 2018 heeft een informatieavond plaats gevonden. Vooraf hebben de direct omwonenden een uitnodiging en een aantal stukken ontvangen waaronder een bezonningsstudie. Op deze inloopavond waren een

beperkt aantal omwonenden aanwezig. Aansluitend op 30 maart hebben zij alle gepresenteerde stukken ontvangen.

De omwonenden hebben op 11 mei hun reactie gegeven op de 28 maart gepresenteerde plannen. Het plan is op basis van de kritiek van omwonenden nog een keer aangepast. Deze aanpassingen zijn op 18 juni 2018 besproken met vertegenwoordiging van de omwonenden. Op 2 juli 2018 hebben zij gereageerd en zijn een aantal compromis voorstellen gedaan. Deze zijn vrijwel allemaal overgenomen in de aanvraag omgevingsvergunning.

Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in de aanvraag omgevingsvergunning en voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

Bijlage

1 Bodemonderzoek

