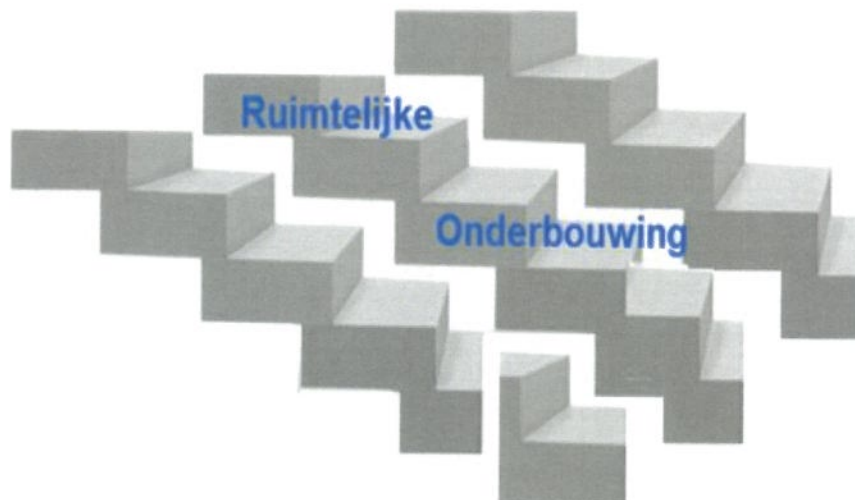


Ruimtelijke onderbouwing

Koninginneweg 111 te Haarlem
Kantoor naar wonen



Mei 2017 ②

Ruimtelijke onderbouwing 'Koninginneweg 111' **Gemeente Haarlem**

Aan de Koninginneweg 111 is een kantoorgebouw gelegen, midden tussen woningen, dat al langere tijd niet meer in gebruik is. Initiatiefnemer wenst het kantoor te verbouwen naar woon-appartementen met een doortrekking van de oppervlakte op de verdiepingen naar de begane grond en het plaatsen van een (nieuwe) terug gelegen bouwlaag op de bestaande bouwmassa, waardoor de bouwhoogte wordt verhoogd tot 15,50 meter, wat binnen het bestemmingsplan past. Ook wordt de bouwmassa uitgebreid op de verdiepingen en worden bouwkundige accenten aangebracht in de gevels, waaronder balkons. Het buitenterrein zal worden gebruikt als tuin bij de appartementen. Door ingediende zienswijzen worden de parkeerplaatsen achter het gebouw gerealiseerd. Onderhavige onderbouwing toont de haalbaarheid aan van dit plan en maakt deel uit van de aanvraag om omgevingsvergunning, waarbij ook tekeningen, overige bouwkundige aspecten en bijlagen zijn gevoegd.

Aanvrager:

Drimo Monumenten B.V.
Mevr. G. van Driel
Nieuwe Gracht 39
2011 NC Haarlem

Gemachtigde:

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

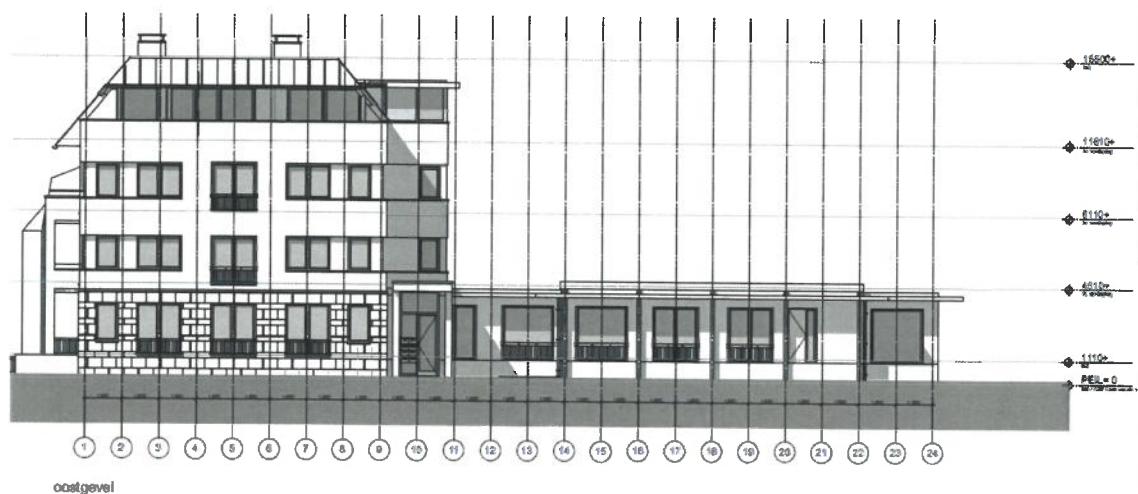
Opsteller Ruimtelijke Onderbouwing:

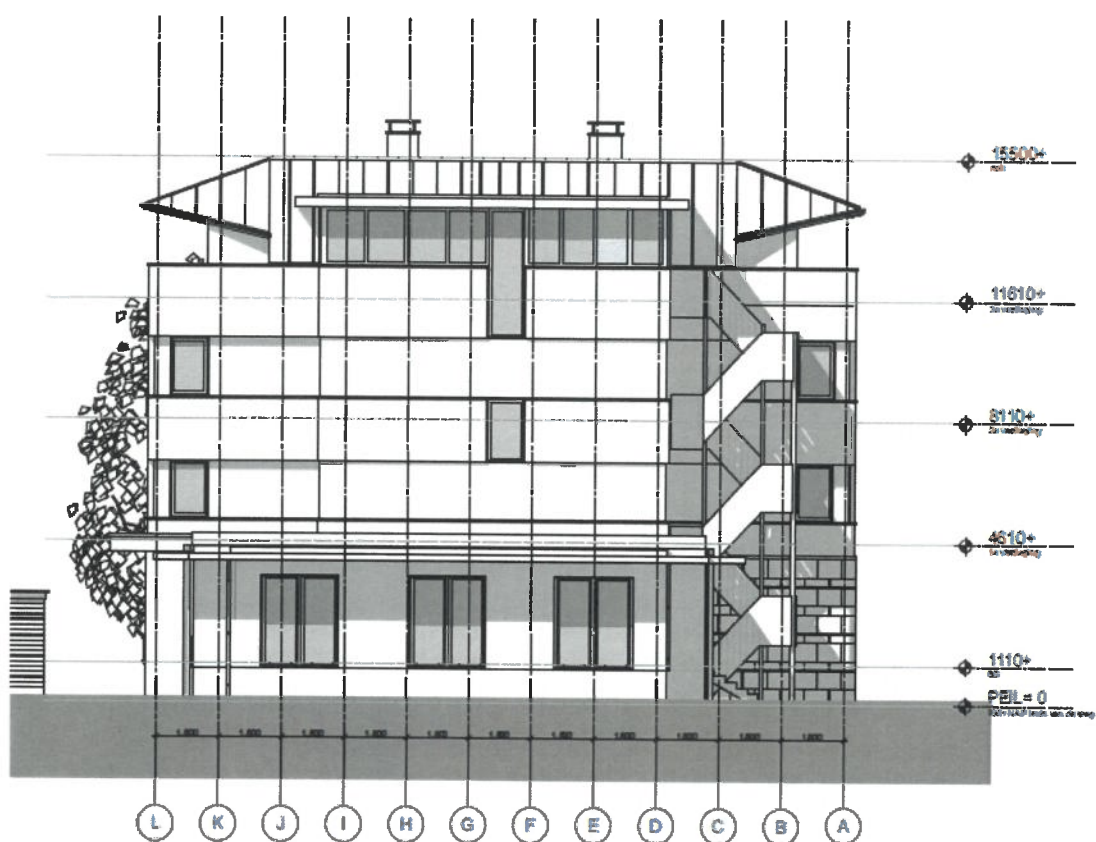
Pasmaat Advies
Ussenstraat 2B
5341 PM Oss
0412 48 48 22

1. Inleiding

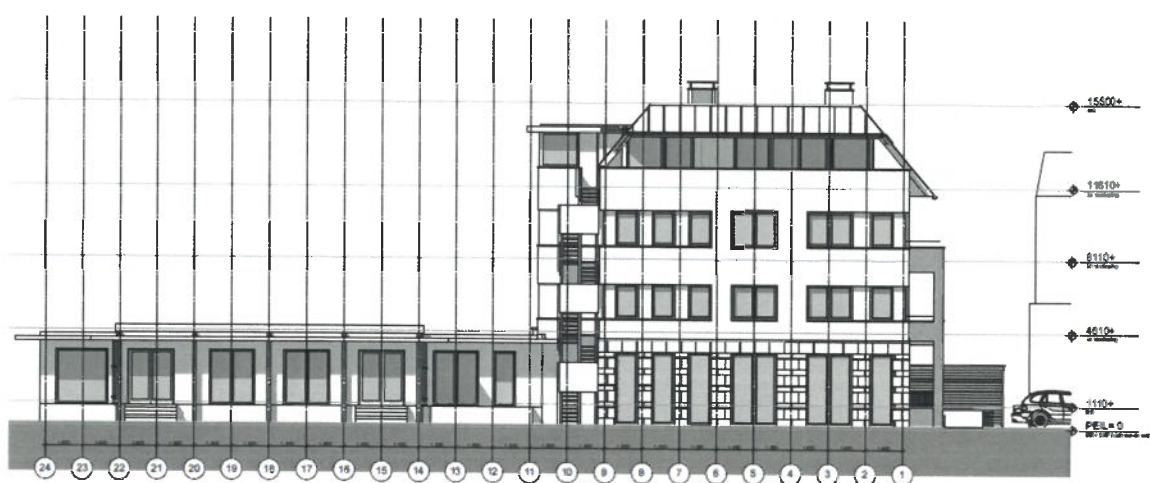
Initiatiefnemer is voornemens om het kantoorgebouw, gelegen aan de Koninginneweg 111 te Haarlem te wijzigen in negen woonappartementen.

De aanpassingen voor deze nieuwe functies in de buitengevel, worden uitgevoerd volgens een renovatie ontwerpstrategie. Daarbij wordt met respect voor het bestaande gebouw, behouden wat interessant is en aangepast wat gedateerd is. Bovendien wordt de oppervlakte van de bouwlagen uitgebreid naar de begane grond, in die zin dat de oppervlakte – na realisatie – hetzelfde bouwvolume beslaat.





noordgevel



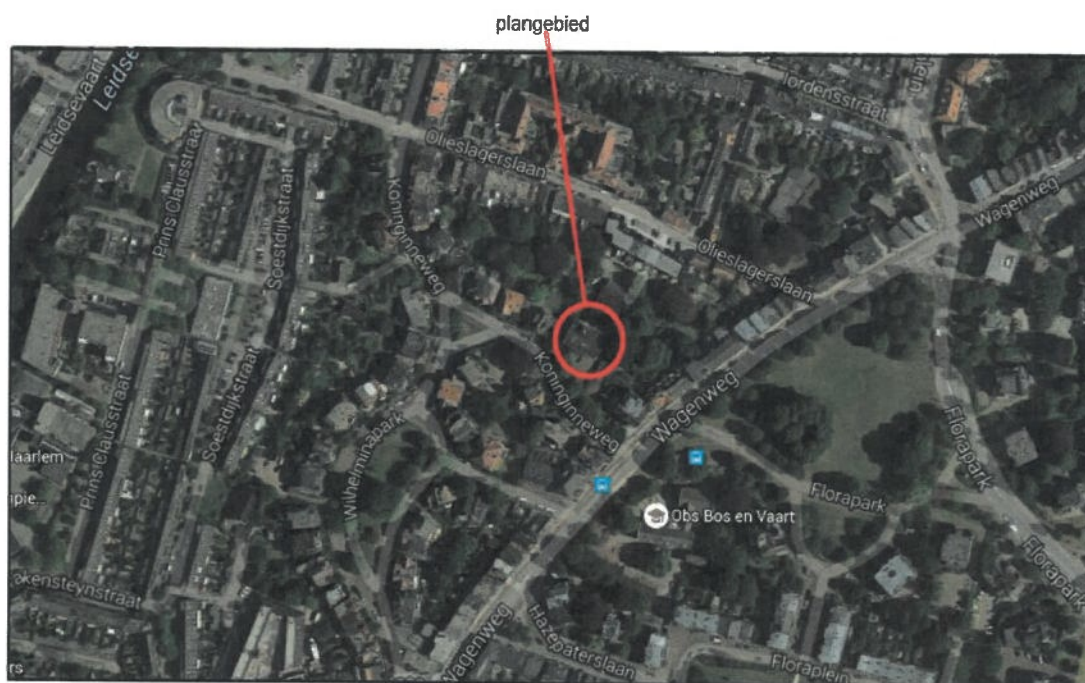
westgevel

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

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

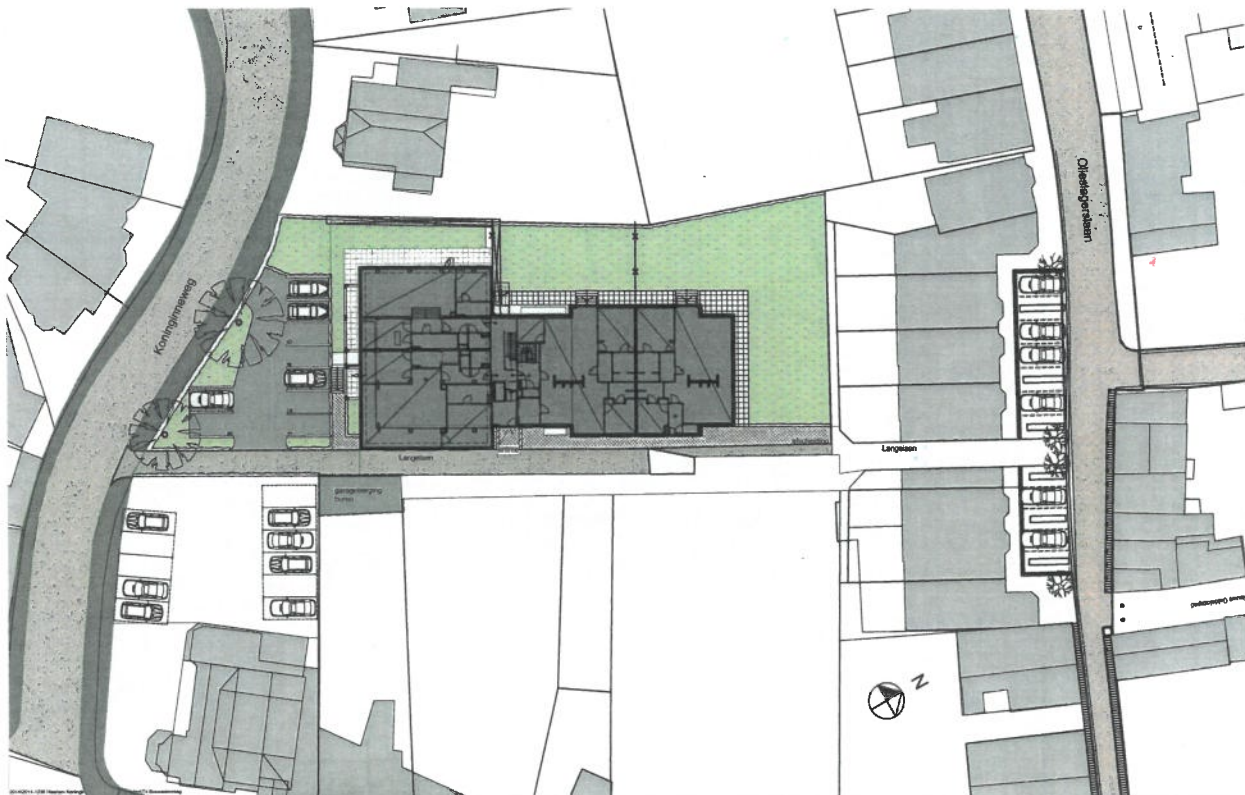
1.1 Ligging van het project

Het projectgebied is gelegen aan de Koninginneweg 111, in een woonomgeving in Haarlem. Op afbeelding 1 is het projectgebied weergegeven.



Afbeelding 1: ligging betreffende pand

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



Afbeelding 2: aanduiding plangebied op bouwtekeningen

1.2 Vigerend Bestemmingsplan

Het projectgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Koninginnebuurt' dat op 16 mei 2013 is vastgesteld.



Afbeelding 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Er gelden diverse bestemmingen op het perceel:

Kantoor
Waarde-Archeologie 3
Waarde- Beschermd Stadsgezicht
Tuin-2, buiten het bouwvlak

Strijdigheid

Het gebruik als wonen is in strijd met de bestemming Kantoor omdat de bestemmingsomschrijving dit gebruik niet toestaat. Een binnenplanse ontheffing om wonen toe te staan is niet opgenomen in het bestemmingsplan. Ontheffing is slechts mogelijk na het nemen van een projectafwijkingsbesluit. De nieuwe buitengevels passen binnen het bouwvlak. Het bouwvlak ligt exact gelijk met de gevels, vanaf de verdieping van het huidige gebouw. Het gebruik van de tuin ten behoeve van wonen is in strijd met de bestemming Tuinen. Het plangebied is gelegen binnen het beschermd stadsgezicht. Dit betekent dat de monumentencommissie om advies zal worden gevraagd over dit plan.

2. Historie, Planologische en Stedenbouwkundige onderbouwing

2.1 Historische beschouwing

Het pand Koninginneweg 111 is sinds langere tijd niet meer in gebruik als kantoorpand. Tot 2010 was het gebouw in gebruik door de Rijksgebouwendienst. Vanaf 2010 is het gebruikt als bedrijfsverzamelgebouw en spiritueel centrum. Sinds 2013 staat het pand leeg en raakt het steeds meer in verval. De huidige initiatiefnemer heeft hierop het plan bedacht om in het pand appartementen te maken, omdat de omringende wijk toch al overwegend voor wonen wordt gebruikt. Hieronder zijn foto's weergegeven met een illustratie van het interne gebruik van het gebouw in het recente verleden.



2.2 Planologische en stedenbouwkundige onderbouwing

Het plangebied bestaat uit het voormalige kantoorgebouw met erftoegangsweg en de bestaande buitenruimte. Het pand is niet langer in gebruik als kantoorruimte en een nieuwe huurder blijkt niet gevonden te kunnen worden. Daarnaast is het pand gelegen binnen een overwegend woongebied, waar een kantoorruimte in de huidige tijd planologisch en stedenbouwkundig minder is gewenst. Immers, tegenwoordig is vooral behoefte aan kleinschalige kantoorruimte aan huis voor de vele nieuwe bedrijfjes die worden opgestart of kantoorruimte dichtbij voorzieningen als kinderdagverblijf, winkels en doorgaande wegen, zodat werknemers de gelegenheid krijgen om werk en privé zoveel mogelijk te combineren. Ook dergelijke voorzieningen zijn in de directe omgeving niet voorhanden. Echter, het transformeren van het kantoorgebouw naar woonappartementen is een functie die geheel passend is binnen dit woongebied. Door de solitaire ligging van het gebouw zal voldoende privacy blijven voor de omwonenden, hoewel zowel een kantoorgebouw als woongebouw uitzicht heeft op de eigendommen van derden. Door de wijziging van de bebouwing ontstaat een verbetering van het aanzicht van het gebouw en wordt geïnvesteerd in de omgeving. Door de dominantie van het gebouw in haar omgeving, bepaalt dit gebouw ook het aanzicht van de buurt. Van belang is dat nu reeds een forse bebouwing aanwezig is, die slechts beperkt wordt uitgebreid en dan met name op de begane grond en de lagere verdiepingen.

2.3 Schaduwwerking en bezonning

Hoewel een uitbreiding van de bouwmassa plaatsvindt, zal dit niet leiden tot significante schaduwwerking voor de eigendommen van derden. De bouwmassa neemt in hoogte toe maar dit geschiedt door een teruggelegen bouwlaag, wat niet tot extra schaduwwerking zal leiden. Het uitbreiden van de bestaande bouwmassa in de diepte leidt ook niet tot schaduwwerking omdat de naastgelegen percelen op voldoende afstand zijn gelegen en de uitbreiding van deze bouwmassa plaatsvindt in de reeds aanwezige schaduwzijde van het gebouw zelf.

2.4 Beschermd stadsgezicht

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

3. Beleidskader

3.1 Algemeen

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

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

3.3 Provinciaal beleid

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

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

Er is geen strijdigheid met het provinciale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurplan

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

3.4.2 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

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

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

3.4.3 Wonen

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

4 Ruimtelijke Onderbouwing

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

Het gebruik als wonen is in strijd met de bestemming Tuinen omdat de bestemmingsomschrijving dit gebruik niet toestaat. Een binnenplanse ontheffing om hieraan mee te kunnen werken is niet opgenomen in het bestemmingsplan. Ontheffing is slechts mogelijk na het nemen van een projectafwijkingbesluit. De balkons op de hoger gelegen verdiepingen zijn in strijd met de bestemming maar hiervoor kan middels een binnenplanse afwijkingmogelijkheid ontheffing worden verleend.

Door onderhavig initiatief worden de begane grond en de verdiepingen van het gebouw omgezet naar een woonfunctie met 9 appartementen die allen geschikt zijn voor middeninkomens. Door het realiseren van het bouwplan wordt geïnvesteerd in het historische gebouw en worden nieuwe woningen aan de woningvoorraad toegevoegd, wat past binnen de opgave van de gemeente Haarlem om de woningvoorraad uit te breiden.

Voor de transformatie-ontwikkelingen van het kantoorpand Koninginneweg 111 naar een woningbouwcomplexje hierbij het volgende. We zijn ondertussen voor deze aanvraag al bijna twee jaar onderweg. Op meerdere momenten hebben wij de uiteenlopende mogelijkheden onderzocht om de haalbaarheid van deze transformatie-ontwikkeling economisch haalbaar te maken. Door de geringe omvang van de opgave in combinatie met de complexe omstandigheden van het bestaande gebouw zelf en het bijbehorende parkeren op eigen terrein is het op geen enkele wijze mogelijk gebleken om een gedeelte sociale woningbouw in te passen.

Juist de specifieke omstandigheden van deze ontwikkeling, met de inpassing in een bestaand kantoorgebouw en de noodzaak van het realiseren van parkeervoorzieningen op eigen terrein met behoud van zoveel mogelijk groen met enkele oude bomen blijkt deze ambitie niet te realiseren. Het huidige plan draagt bij aan de doorstroming op de woningmarkt en gaat leegstand van een oud kantoorpand tegen. De ontwikkeling betekent daardoor een kwaliteitsslag voor de gemeente Haarlem.

Duurzaamheid en energie:

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

Omwonenden/belanghebbenden:

Indien bij het ter inzage leggen van de ontwerp-omgevingsvergunning toch zienswijzen worden ingediend, zullen deze door de gemeente Haarlem worden gewogen ten opzichte van het belang van de eigenaar/ontwikkelaar, waarna een belangenafweging zal plaatsvinden. Overigens is tussen het plangebied en woningen van derden ruime afstand gelegen.

Ontsluiting en parkeren

De huidige ontsluiting wijzigt niet en zal blijven geschieden over de bestaande erftoegangsweg. Op het voorterrein worden negen parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van de bewoners van de appartementen.

5 Milieuparagraaf

5.1 Bodem

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

Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld. In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. In de bodemkwaliteitszone waarbinnen dit perceel ligt, zone 2, is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld matig verontreinigd met lood en zink. Verder is de grond gemiddeld licht verontreinigd met kwik, koper, minerale olie en PAK (teerachtige verbindingen in bijvoorbeeld koolas). Er kunnen plaatselijk uitschieters voorkomen van sterke verontreinigingen met lood en zink. Koper en PAK kunnen plaatselijk als matige verontreiniging voorkomen. De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met kwik, koper, lood, zink, PAK en minerale olie. Ook in de ondergrond kunnen uitschieters voorkomen van sterke verontreinigingen met koper, zink en lood.

Beoordeling noodzaak bodemonderzoek

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

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

Bouwen op verontreinigde grond

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

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

Conclusie Bodem

De kwaliteit van de bodem vormt geen belemmering voor het verlenen van een bouwvergunning. Het feit dat wij het niet nodig vinden dat bodemonderzoek wordt uitgevoerd, betekent niet dat de bodem (volledig) schoon is. Aangezien niet zeker is of de bodem (volledig) schoon is, moet aandacht worden besteed aan de afvoer van de grond. Als er tijdens de bouw grond vrijkomt, moet deze op milieuhygiënisch verantwoorde wijze worden afgevoerd.

5.2 Geluidhinder wegverkeerslawaaï

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

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

Conclusies Geluid

Akoestisch onderzoek is niet nodig.

5.3 Archeologie

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

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

Het bestemmingsplan heeft aan het gebied een archeologische dubbelbestemming toegekend. Uit overleg met de gemeente Haarlem blijkt dat archeologisch onderzoek niet nodig is. Wel geldt de algemene meldplicht uit de Monumentenwet.

Beoordeling vanuit de gemeente Haarlem:

Uw bouwplan valt op de plankaart van het bestemmingsplan Koninginnebuurt in de dubbelbestemming "Waarde archeologie 3". Hierin is bepaald dat bij bodemverstorende activiteiten van meer dan 500 m² en dieper dan 30 cm minus maaiveld een waardestellend archeologisch rapport moet worden overlegd. Uit de door u gestuurde tekening (hier als bijlage opgenomen) maak ik op dat het totale oppervlak van de bodemverstorende activiteiten 144,83 m² bedraagt. Dat is ruim onder de indieningsvereiste van 500 m². U hoeft daarom geen archeologisch rapport te overleggen. U kunt dit ook in de ruimtelijke onderbouwing opnemen.

Wel wil ik u wijzen op 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 Monumentenwet (1988) verplicht dit direct te melden (artikel 53). De melding dient te gebeuren bij het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5115030)

5.4 Waterparagraaf

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

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

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

Conclusie Water

Het voorliggende plan heeft geen negatieve invloed op de waterhuishoudkundige situatie, het betreft voornamelijk een functiewijziging met beperkte bouwkundige wijzigingen. De extra verharding blijft ver onder de vrijstellingsgrens (en bedraagt slechts 114,83 m²).

5.5 Luchtkwaliteit

In Wet milieubeheer worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit wat betreft een zestal stoffen. Voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood geldt dat overschrijding daarvan in Nederland nauwelijks valt te verwachten. De norm voor stikstofdioxide (NO₂) wordt in Nederland met name in de directe omgeving van drukke (snel)wegen overschreden. De norm voor fijn stof (PM₁₀) wordt eveneens op diverse locaties overschreden. In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder een uitgebreide procedure van de Wabo, de gevolgen voor de luchtkwaliteit moeten worden onderzocht.

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

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

Conclusie luchtkwaliteit

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

5.6 Besluit Gevoelige bestemmingen

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

Conclusie Besluit Gevoelige bestemmingen

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

5.7 Externe veiligheid

Inrichtingen

Het bestemmingsplan moet op basis van het BEVI (Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) en circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen worden getoetst aan de externe veiligheidsaspecten zijnde het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

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

Transport

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor is de "Circulaire Risiconormering Vervoer gevaarlijke stoffen" kader. In de circulaire is voor het plaatsgebonden risico de grenswaarde bepaald op 10⁻⁶. Voor groepsrisico is bepaald dat binnen een zone van 200 meter rond de route beperkingen ten aanzien van functies kunnen optreden. Het plangebied valt niet binnen een zone van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Nader onderzoek naar externe veiligheid is daarom niet nodig.

Buisleidingen

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

Conclusie Externe Veiligheid

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

5.8 Bedrijfszoning

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

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

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

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op

lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden opgenomen. Hiervan kan, mits goed gemotiveerd, worden afgeweken.

Situatie en Conclusie

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

5.9 Flora en fauna

Op grond van de Flora en Faunawet (2002) is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen. Het pand herbergt geen flora en fauna. Indien sprake zou zijn van een leegstaand pand met ramen die of regelmatig open staan of kapot zijn, zou het pand mogelijk door vleermuizen worden gebruikt. Echter, het pand wordt nog gebruikt en er zijn geen ramen die kapot zijn of vaak open staan. Het is niet aannemelijk dat vleermuizen binnen het pand zijn gevestigd. Voordat het groen wordt verwijderd zal nog een quickscan Flora-fauna worden uitgevoerd. Zo wordt voorkomen dat eventuele beschermde flora-fauna wordt verstoord. Overigens wordt niet verwacht dat verstoring van flora en/of fauna zal plaatsvinden. Het perceel blijft voor het overige ongewijzigd groen.

Conclusie flora- fauna

Op 24-02-2016 is het bestaande groen van het perceel aan de Koninginneweg 11 te Haarlem geïnterviewd. Het resultaat is weergegeven op tekening BA.99.01, datum 24-02-2016 van HeikoHulsker architecten. In de nieuwe situatie is het groen zoveel mogelijk gespaard. Dit is bereikt door het parkeren te situeren op plaatsen waar in de bestaande toestand al verharding aanwezig is. Dit is aangegeven op tekening BA.99.11, datum 24-02-2016 van HeikoHulsker architecten. Aan de voorgevel moet 1 boom worden verwijderd omdat deze op de plaats van de nieuw te realiseren balkons staat. Aan de zijgevel moet 1 kleinere boom worden verwijderd omdat deze in de nieuw te maken ontsluiting naar de woningen staat. Beide bomen zullen worden herplant op een nader te bepalen plaats.

6 Economische uitvoerbaarheid

Het project is geen bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening zodat een exploitatieplan of anterieure overeenkomst wettelijk gezien niet noodzakelijk is. De kosten voor het project worden gedragen door de initiatiefnemer. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid voldoende gewaarborgd. Er zal een anterieure overeenkomst worden gesloten tussen de ontwikkelaar en de gemeente Haarlem.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In oktober 2015 heeft mevrouw G. van Driel van Drimo een toelichting gegeven aan van de Wijkraad voor de Koninginnebuurt. Aan de hand van uiteenlopende tekeningen en 3d-impressies (van het architectenbureau) inzake de transformatieplannen voor het voormalig kantoorpand aan de Koninginneweg 11 te Haarlem is er een goed inzicht verstrekt hoe de toekomstige herontwikkeling er uit zal gaan zien. Zowel in functie en gebruik alsmede de aanpassingen aan het uiterlijk. De bijeenkomst is een plezierige stemming verlopen en de concept plannen zijn positief ontvangen. Deze presentatie over Koninginneweg 11 is vervolgens in de wijkkrant van oktober gepubliceerd.

Aan het College van Burgemeester en wethouders wordt verzocht om medewerking te verlenen aan onderhavig bouwplan, om redenen die zijn genoemd in Hoofdstuk 4 "Ruimtelijke Onderbouwing". De concept-omgevingsvergunning is gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Hiertegen zijn diverse zienswijzen ingediend. Op grond van deze zienswijzen is de bouwhoogte verlaagd en worden de vijf parkeerplaatsen aan de voorzijde thans achter het pand gerealiseerd. Er zijn geen privaatrechtelijke belemmeringen om het plan uit te kunnen voeren.

