



Ruimtelijke onderbouwing Korte Poellaan te Haarlem.

Ten behoeve van een Wabo afwijkingsbesluit.
Voor een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan
zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, c, van de Wabo.

V3 – 20171128

Colofon

Project

: Wijziging van de bestemming en realisatie stadswoning in de Korte Poellaan aansluitend huisnummer 3.
Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het verkrijgen van een Wabo afwijkingsbesluit als basis voor een omgevingsvergunning activiteit bouwen.

Contactpersoon Haarlem

: De heer Anteunissen, Team PBO, afdeling Dienstverlening Gemeente Haarlem

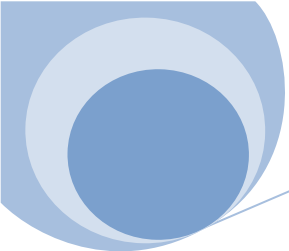
Opgesteld
Herzien

: 22 april 2016
: 28 november 2017

Document opgesteld door

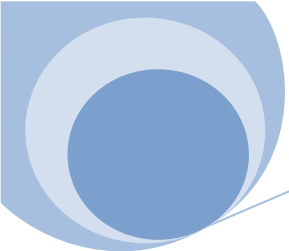
:





Inhoud

Colofon.....	2
1. Inleiding.....	5
1.1. Gegevens van de aanvrager	5
1.2. Gegevens van de opsteller van de ruimtelijke onderbouwing	5
1.3. Locatiegegevens.....	5
1.4. Kort historisch verleden	6
2. Omschrijving van het project.	7
2.1. Omschrijving.....	7
2.2. Huidige functionele en ruimtelijke structuur	7
3. Stedenbouwkundige onderbouwing	10
3.1. Het plan	10
3.2. Duurzaamheid en energie.....	11
3.3. Ladder duurzame verstedelijking	11
4. Ruimtelijke plannen	12
4.1. Drie beleidsniveaus.....	12
4.2. Rijksbeleid: AMvB Ruimte	12
4.3. Provinciaal beleid: Structuurvisie 2040.....	12
4.4. Provinciale Structuurvisie 2014	13
4.5. Provinciale woonvisie 2010-2020	13
4.6. Gemeente: Programma 5 Wonen, Wijken en Stedelijke ontwikkeling	13
4.7. Woonvisie Haarlem 2012-2020	14
5. Aantoonbaar eigendom.....	14
6. Risicoanalyse	15
6.1. Externe veiligheid.....	15
7. Anterieure overeenkomst	16
7.1. Inleiding.....	16
7.2. De overeenkomst.....	16
8. Milieu en omgeving	17
8.1. Bodemonderzoek.....	17
8.2. Archeologisch onderzoek	17
8.3. Milieueffectrapportage	17
8.4. Akoestisch onderzoek	17
8.5. Milieuzonering.....	18



8.6.	Luchtkwaliteit	18
8.7.	Luchthavenbesluit	18
8.8.	Waterhuishouding	18
8.9.	Kabels en leidingen	19
8.10.	Cultuurhistorische waarden	19
8.11.	Brandweervoorzieningen	19
8.12.	Afval	20
8.13.	Windhinder	20
8.14.	Molen biotoop	20
9.	Flora en fauna.....	21
9.1.	De wet	21
9.2.	Groentoets.....	21
10.	Verkeer.....	22
10.1.	Verkeer	22
10.2.	Parkeren	22
11.	Bezonnig.....	22
12.	Uitvoerbaarheid	23
12.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
12.2.	Economische uitvoerbaarheid van het plan	23
12.3.	Privaatrechtelijke belemmeringen.....	23
Bijlage 1. Bestemmingsplankaart Rozenprieel		25
Bijlage 2. Risicokaart Provincie Noord-Holland.		26
Bijlage 3. Bezonningsstudie.		27
Bijlage 4. Samenvatting Watertoets		32
Bijlage 5. Aanzichten en doorsneden Korte Poellaan.		33
Bijlage 6. Aanschrijving door bewoners en participatieraad Rozenprieel		34
Bijlage 7. Afzien van recht op parkeervergunning.		35
Bijlage 8. Overeenkomst recht van overpad kindercentrum Cakirer.		36

1. Inleiding

1.1. Gegevens van de aanvrager

Naam en voorletters: de heer R. D. Meijer
Straat en huisnummer: Duindoornlaan 29
Postcode en woonplaats: 2126 TK Bentveld
telefoonnummer(s): 06 27402697
e-mail adres : rdfmeijer@hotmail.com

1.2. Gegevens van de opsteller van de ruimtelijke onderbouwing

Naam en voorletters: Rikko Fransen
Bedrijf/Organisatie: RFOA
Straat en huisnummer: Klarenbeekstraat 46
Postcode en woonplaats: 2013 ZH, Haarlem
telefoonnummer(s): 06-20992949
e-mail adres : info@rikkofransen.nl

1.3. Locatiegegevens

Locatie: Korte Poellaan, direct westelijk en grenzend aan huisnummer 3 te Haarlem



Figuur 1. De planlocatie in beeld.



Kadastraalnummer: sectie K, perceelnummer 175.

Figuur 2. De projectlokatie Korte Poellaan op kavel 175. De verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan is in bijlage 1 toegevoegd.

1.4. Kort historisch verleden

In 2009 is een bouwaanvraag voor de stadswoning bij de gemeente Haarlem ingediend. Deze aanvraag is toen getoetst met als resultaat:

- *Verkeer stelde dat het plan afweek van de parkeernorm maar wilde wel een ontheffing verlenen,*
- *Welstand ging akkoord onder voorwaarden,*
- *Stedenbouw was akkoord.*

Uit dit resultaat volgde een "groen licht" voor het realiseren van een stadswoning in de achtertuin van de Kleine Houtweg 17. De oplossing voor de parkeerplek, parkeren op de eigen kavel, is opgenomen in de tekening bij de bouwaanvraag. Legeskosten zijn toen voldaan voor de bouwaanvraag fase 1.

Met de brief van de gemeente Haarlem, afdeling Bureau Planbegeleiding en Advisering, van 15 december 2009 (uw kenmerk 2009/2812/23) ontving de initiatiefnemer de ontvangstbevestiging inclusief een klantcode. Echter na 15 december 2009 is het verdere proces van stilgevallen.

Nu, medio 2016, is de initiatiefnemer voornemens het bouwplan opnieuw in procedure te brengen om de vereiste omgevingsvergunning te verkrijgen. Inmiddels wordt het bestemmingsplan Rozenprieel herzien en ligt er, ten tijde van dit initiatief, een voorontwerp bestemmingsplan dat nog moet worden goedgekeurd.

In kort overleg met de gemeente is gesteld dat deze ruimtelijke onderbouwing de basis kan zijn voor een **Wabo afwijkingsbesluit**. Wanneer deze aanvraag wordt ingediend voordat het nieuwe bestemmingsplan Rozenprieel is goedgekeurd, zal het nu nog vigerende (oude) bestemmingsplan als toetsingskader dienen.

2. Omschrijving van het project.

2.1. Omschrijving

Het initiatief betreft de bouw van één kleine woning op een perceel aan de Korte Poellaan, in de wijk Rozenprieel, te Haarlem. Het betreft de bouw van een stadswoning direct grenzend aan de westelijke zijde van de bestaande woning Korte Poellaan 3.

De nieuwe stadswoning krijgt dezelfde gevelindeling en verhouding als de woning op nummer 3. Daardoor ontstaat er een eenduidig beeld en wordt het bebouwingslint aan de noordzijde van de Korte Poellaan niet verstoort.

De nieuwe woning wordt gerealiseerd op grond in eigendom van de initiatiefnemer. Het betreffende perceel is al langere tijd als tuin in gebruik. Met de realisatie van de stadswoning wordt een oude houten schuur gesaneerd.

Met de bouw van deze stadswoning is er sprake van een inbreiding die ten goede komt van de ruimtelijke kwaliteit van deze locatie en van de straat als geheel.

2.2. Huidige functionele en ruimtelijke structuur

De Korte Poellaan is gelegen aan de rand van het centrum van Haarlem in een van de oudere wijken van de stad. De Korte Poellaan sluit aan op de Kleine Houtweg.



Figuur 3: kaartbeeld uit 1850

Op een kaartbeeld uit 1850 komt de Korte Poellaan al voor. Ook is dan de noordzijde al deels bebouwd. Op het kaartbeeld lijkt huisnummer 3 in 1850 al te bestaan. De bebouwing aan de oostzijde van de Kleine Houtstraat is dan ook al ruim aanwezig.



Figuur 4: 1900



Figuur 5: 2015

De Korte Poellaan is een éénrichtingsstraat tussen de Kleine Houtweg en de Kamperstraat. De straat heeft een oost-west oriëntatie en een lengte van bijna 230 meter. De afstand tussen de flankerende bebouwing (straatprofiel) is gemiddeld circa 5 meter. In de Korte Poellaan zelf staan geen bomen. Het "groene uiterlijk" wordt verzorgd door bomen in de particuliere tuinen.



Figuur 6: Begin van de Korte Poellaan. Het groen is van begroeiing in particuliere tuinen.



Figuur 7: Aanzicht van de zijkant. Ook is de structuur achter de schutting waarneembaar. Het plan voorziet in de sloop van de oude schuur en de nieuwbouw van een (kleine) stadswoning.

3. Stedenbouwkundige onderbouwing

3.1. Het plan

Tussen Kleine Houtweg 17 en de Korte Poellaan 3 is een tuin gelegen. Deze tuin wordt door een houten schutting afgeschermd van de straat (zie figuur 7).

De planlokatie bevindt zich in de noordelijke gevelrij van de Korte Poellaan, circa 35 meter vanaf de aansluiting op de Kleine Houtweg. Vergeleken met het brede profiel en de hoge panden van de Kleine Houtweg lijkt de Korte Poellaan een rustig wat achteraf gelegen woongebied aan de westrand van het Rozenprieel.

Het Rozenprieel is een oude woonwijk met kenmerkende hoge woningdichtheid en het overwegend voorkomen van kleine arbeiderswoningen. Ook de noordelijke gevelrij van de Korte Poellaan heeft deze kenmerken.

Met het inbreiden van een stadswoning wordt er geen afwijkend object gerealiseerd maar wordt de gevelrij juist versterkt. Te meer daar de gevelindeling van de nieuwe stadswoning vrijwel gelijk is aan de gevelindeling van het aangrenzende huisnummer 3 en hiermee optimaal is ingepast.



*Voor de volledige tekening zie **bijlage 5**.*

3.2. Duurzaamheid en energie

Duurzaam bouwen is het op zodanige manier bouwen dat gedurende de gehele levensloop van het gebouw en de gebouwde omgeving zo min mogelijk (milieu-) belasting ontstaat. Aandacht voor duurzaamheid betekent expliciete aandacht voor een gezond, leefbaar binnenmilieu van de woning, beperkingen van de negatieve gevolgen voor mens en milieu en beperking van de woonlasten op termijn (energierekening). Duurzame stedenbouw is een belangrijk en voorwaardenscheppend onderdeel van duurzaam bouwen. Verschillende nieuwe, maar zeker ook al bestaande, initiatieven en/of maatregelen worden in het kader van duurzaam bouwen samengevoegd tot concept plan.

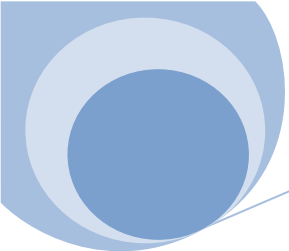
Gemeente Haarlem en Omgevingsdienst IJmond hebben ter ondersteuning en invulling van deze beleidsdoelstellingen een lokaal beleid geformuleerd. De gemeente Haarlem hanteert sinds 2006 de beleidsnota "Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw". Hiermee is bepaald dat alle ruimtelijke relevante plannen moeten voldoen aan de basiskwaliteit duurzame stedenbouw en waar mogelijk aan de streefkwaliteit. De praktijkrichtlijn duurzame stedenbouw geeft uitgangspunten met een checklist. In het ontwerpen de bouwkundige uitwerking van het project wordt met deze richtlijnen expliciet rekening gehouden. Fase 1 is toen ingediend conform de eisen uit het Bouwbesluit 2003. Nu bij het actualiseren van de aanvraag, fase 2, richten we ons natuurlijk op het Bouwbesluit 2012, **aanpassing 2015**. Op het aspect van isolatie gaat het plan voorzien in:

- *energielabel A+*
- *dakisolatie: waarde RC 6,0,*
- *vloerisolatie: RC van 3,5,*
- *gevel: RC 4,5,*
- *het plaatsen van HR++ glas in ieder raamkozijn*

3.3. Ladder duurzame verstedelijking

Het project heeft een zeer beperkte omvang en valt niet onder het begrip "stedelijke ontwikkeling" zoals is bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, onder i van het Besluit ruimtelijke ordening.

De ladder verduurzaming verstedelijking hoeft derhalve niet te worden doorlopen.



4. Ruimtelijke plannen

4.1. Drie beleidsniveaus

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

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

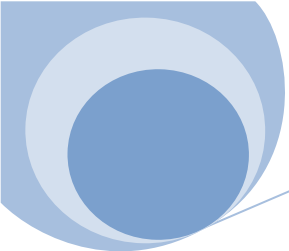
4.2. Rijksbeleid: AMvB Ruimte.

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Daarom wordt via artikel II dat in het Bro een nieuw artikel 3.16, tweede lid, introduceert aan overheden gevraagd om in het proces van deze afweging standaard een aantal stappen te zetten, die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van nieuwe ontwikkelingen zal worden gekomen. De stappen die worden gevraagd creëren een nadrukkelijk moment om een ruimtelijke ontwikkeling te motiveren en af te wegen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. *Het plan komt tegemoet aan de eisen uit de AMvB Ruimte door het intensiveren van de huidige woonfunctie, waardoor het huidig bebouwd stedelijk oppervlak beter wordt benut.*

4.3. Provinciaal beleid: Structuurvisie 2040

Na de twee laatste streekplannen, één voor Noord-Holland Noord en één voor Noord-Holland Zuid, heeft heel Noord-Holland nu één structuurvisie. Een structuurvisie die voldoet aan alle eisen en bedoelingen van de Wet ruimtelijke ordening. De Provincie Noord-Holland heeft aangegeven wat haar belangen zijn, en hoe die worden uitgevoerd. De Provincie Noord-Holland heeft gekozen voor drie hoofdbelangen: klimaatbestendigheid, duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit.

Voor het geldig worden van de Structuurvisie 2040 hebben Provinciale Staten van Noord-Holland, gelet op de maatschappelijke ontwikkelingen en inspeliend op toekomstig veranderend ruimtelijke ordeningsbeleid, het Streekplan Noord-Holland Zuid vastgesteld. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.



4.4. Provinciale Structuurvisie 2014

In de provinciale structuurvisie staat het provinciaal ruimtelijk beleid. De structuurvisie is een paraplu boven ons ruimtelijk economisch beleid. De structuurvisie voorziet dat de Metropoolregio Amsterdam uitgroeit tot een internationaal concurrerende duurzame stedelijke regio. De structuurvisie is uitgewerkt aan de hand van een drietal hoofdbelangen:

Klimaatbestendigheid: zorgen voor een gezonde en veilige leefomgeving, in harmonie met water en door gebruik van duurzame energie,

Ruimtelijke kwaliteit: zorgen voor behoud van het Noord-Hollandse landschap door verdere ontwikkeling van de kwaliteit en diversiteit ervan,

Duurzaam ruimtegebruik.

Dit betekent dat alle functies, waaronder bedrijvigheid en wonen, voldoende ruimte krijgen om zich verder te ontwikkelen. Uitgangspunt is om de woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het bestaand bebouwd gebied.

4.5. Provinciale woonvisie 2010-2020

Deze provinciale visie wordt gekenmerkt door een drietal speerpunten:

Afstemming van vraag en aanbod.

De praktijk leert dat bouwen voor specifieke groepen vaak een lastig proces is. Wij willen ruimte geven aan specifieke woonwensen, onder andere door kleinschalige woonvormen voor kwetsbare doelgroepen te subsidiëren. Maar ook door omkering van bouwprocessen te stimuleren. De toekomstige bewoners verschijnen niet aan het einde van het proces als koper, maar aan het begin als opdrachtgever. Deze omkering zorgt voor keuzevrijheid om de eigen woonwensen te realiseren. *Omkering van het bouwproces is de grondslag van particulier opdrachtgeverschap (PO) en collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)*¹⁰. Deze initiatieven zijn kansrijk voor alle groepen: starters, doorstromers en senioren.

Voorzieningen in de woonomgeving

Nagenoeg alle woonconsumenten hebben behoefte aan (voldoende) voorzieningen in de woonomgeving. Daarom streven we ernaar dat de fysieke en sociale leefomgeving beter op elkaar worden afgestemd. Algemene voorzieningen moeten voor iedereen toegankelijk en bruikbaar zijn. De verdichting maakt dit eenvoudiger omdat veel mensen in een relatief klein gebied bediend kunnen worden.

4.6. Gemeente: Programma 5 Wonen, Wijken en Stedelijke ontwikkeling

De hoofddoelen van dit gemeentelijk programma zijn:

1. Meer kwalitatief goede, duurzame en gedifferentieerde woningbouw, zodat de diverse wijken plek kunnen bieden aan mensen met verschillende inkomens,
2. Duurzame, toekomstbestendige bestaande woningvoorraad, die aansluit op de veranderende gedifferentieerde vraag. Hierbij is belangrijk de aandacht voor de particuliere woningvoorraad. De gemeente stimuleert, bevordert en bewaakt daarnaast, waar mogelijk, de kwaliteit en herstructurering,
3. Meer doorstroming op de Haarlemse woningmarkt waardoor meer Haarlemmers een passende woning vinden,

4. Sterke positie van specifieke groepen woningzoekenden, zodanig dat hun keuzemogelijkheden op de Haarlemse en regionale woningmarkt toenemen.

De sterke positie van specifieke groepen wordt gestimuleerd door samen met woningbouwcorporaties de herstructurering voort te zetten en leegstand van panden te voorkomen.

Daarnaast stimuleert de gemeente (collectief) particulier opdrachtgeverschap bij nieuwbouw.

4.7. Woonvisie Haarlem 2012-2020

Haarlem kiest in de Woonvisie Haarlem 2012-2020 (2012) voor behoud en versterking van de aantrekkelijkheid van Haarlem als kwalitatieve goede woonstad. Wonen vormt een belangrijke factor bij de duurzame stedelijke ontwikkeling in Haarlem. Ruimtelijke kwaliteit geldt als uitgangspunt en aantasting van het groen in en om de stad wordt niet geaccepteerd. In de Woonvisie zijn uiteenlopende maatregelen opgesomd die een bijdrage moeten leveren aan de doelstellingen. Daarbij wordt zorgvuldig omgegaan met behoud en versterking van historisch interessante woonwijken en beschermde stadsgezichten.

Haarlem is onderdeel van de Metropoolregio Amsterdam. In dat verband zijn afspraken gemaakt over de regionale woningbouwopgave in het Regionaal Actie Programma (RAP). Hieraan zal Haarlem ook moeten bijdragen.

De grootste uitdaging ligt binnen de bestaande woningvoorraad.

Het gaat om verduurzaming van deze voorraad en van de openbare ruimte, leefbaarheid en mobiliteit. Een kleinschaliger, meer organische aanpak past hierbij, met stapsgewijze, flexibele verbeteringen in plaats van grote masterplannen.

5. Aantoonbaar eigendom

De initiatiefnemer is eigenaar van Kleine Houtweg 17. Deze bebouwde kavel reikt tot de kavel waarop Korte Poellaan 3 staat. De ruimte tussen de woningen heeft de bestemming tuin en is als zodanig in gebruik inclusief een kleine houten schuur dat tegen de gevel van Korte Poellaan 3 is gebouwd.

Voor de realisatie van de stadswoning, inclusief 1 parkeerplaats, in de tuin is een bestemmingswijziging nodig inclusief een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Via de Basis Administratie Gemeente kan worden aangetoond dat kadastraal perceel 175, sectie K in eigendom van de initiatiefnemer is.

6. Risicoanalyse

6.1. Externe veiligheid

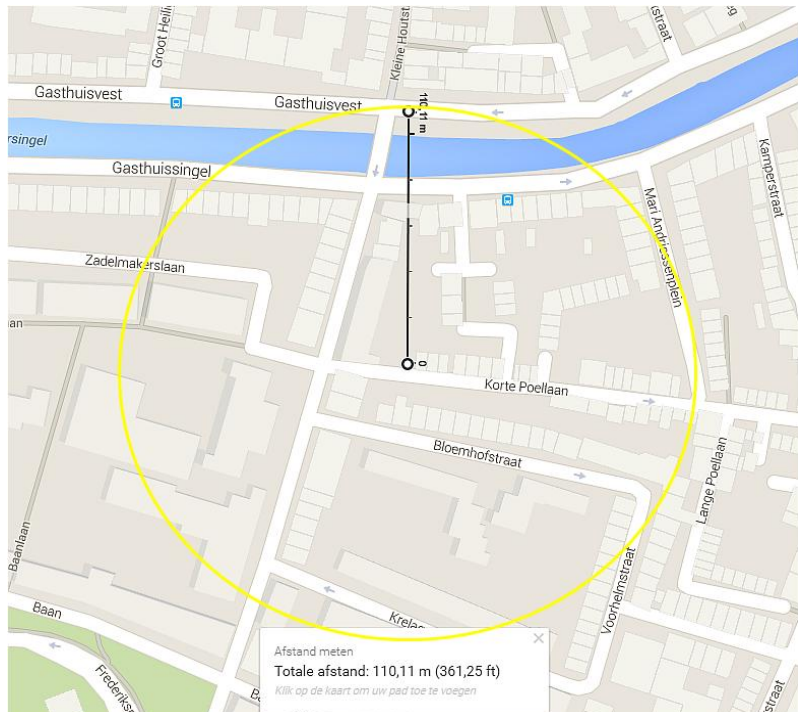
Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans om te overlijden, op een bepaalde plaats, ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} /jaar contour (wettelijk harde norm) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden.

Plaatsgebonden risico (10^{-6} /jaar):

- voor nieuwe situaties ligt de PR-contour op 110 meter.

Binnen deze risicocirkel bevinden zich geen risicovolle objecten (zie ook **bijlage 2**).



Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N), de fN- curve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. In de regel is de afstand van invloed 150 meter. In bijlage 2 geeft de risicokaart geen risicovolle activiteit binnen deze afstand tot de planlokatie aan.

Een kwantitatieve risico analyse (QRA) is derhalve niet nodig.

7. Anterieure overeenkomst

7.1. Inleiding

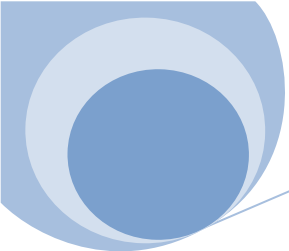
Conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In afwijking van het exploitatieplan kan de gemeente besluiten het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan of vergunning begrepen gronden anderszins te verzekeren. Dit kan bijvoorbeeld door het sluiten van een anterieure overeenkomst (overeenkomst over grondexploitatie) met een marktpartij.

7.2. De overeenkomst

De anterieure overeenkomst wordt gesloten, voorafgaand aan de procedure van een postzegelbestemmingsplan of in het kader van het vooroverleg, bij een omgevingsvergunning tussen de gemeente en een initiatiefnemer. In de anterieure overeenkomst worden diverse zaken worden geregeld, zoals:

- verhaal van kosten conform de kostensoortenlijst, art.6.2.3 t/m 6.2.6. Besluit ruimtelijke ordening (Bro),
- verhaal herstelkosten openbare ruimte,
- verhaal gemeentelijke (begeleidings)kosten al dan niet met verrekenbeding,
- bekostiging van het opstellen van een (voor)(ontwerp)bestemmingsplan door initiatiefnemer,
- bekostiging van het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing door initiatiefnemer,
- vastleggen afspraken m.b.t. (specifieke) woningcategorieën,
- een verkavelingskaart,
- nadere locatie-eisen,
- eisen met betrekking tot bouw- en woonrijp maken,
- aanleg nutsvoorzieningen,
- inrichting openbare ruimte in exploitatiegebied,
- regels voor de fasering,
- bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen volgens vastgestelde structuurvisie,
- verleggen van eventuele **planschadekosten** naar initiatiefnemer.

Voorafgaand aan de anterieure overeenkomst wordt een intentieovereenkomst opgesteld waarin principeafspraken tussen de gemeente Haarlem en de initiatiefnemer worden vastgelegd.



8. Milieu en omgeving

8.1. Bodemonderzoek

De bodemsamenstelling ter plaatse is geschikt voor de functie wonen. Uit historisch overzicht (zie paragraaf 2.2.) blijkt dat er op de lokatie, door de tijd heen, geen activiteiten hebben plaatsgevonden die een negatieve invloed op de bodemkwaliteit gehad kunnen hebben.

Omdat de nieuwe stadswoning geprojecteerd is tegen huisnummer 3, Korte Poellaan, en in de tuin van Korte Houtweg 17, mag worden aangenomen dat de bodem ter plekke geschikt is voor de meest gevoelige functie "wonen".

In overleg met afdeling Milieu zal een bodemtoets worden aangeleverd en, zo nodig, een verkennend bodemonderzoek.

8.2. Archeologisch onderzoek

Met de inwerkingtreding op 1 september 2007 van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is de gemeente primair verantwoordelijk voor de bescherming van archeologische waarden in haar bodem. De Beleidsnota Archeologie Haarlem, waarin de bovenstaande wetgeving en uitgangspunten zijn opgenomen is hiervoor de basis. Bij de nota hoort de Archeologische Beleidskaart Haarlem. Deze kaart hanteert een indeling in verschillende categorieën 'archeologisch waardevol gebied'. Voor elk van deze categorieën is bepaald vanaf welke planomvang rekening gehouden moet worden met het laten uitvoeren van archeologisch onderzoek, het zogenaamde regime.

De regimes gelden voor bodemroerende activiteiten die plaats zullen vinden in het kader van 'plannen' waarvoor het vereist is om aan te vragen, onder andere:

- een reguliere bouwvergunning;
- een sloopvergunning.

De op de sloop-, aanleg- of bouwaanvraag aangegeven oppervlakte, welke de bodem raakt of nagenoeg raakt, is de oppervlakte dat gehanteerd dient te worden voor de beoordeling voor noodzaak van een archeologisch onderzoek.

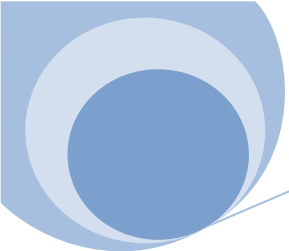
Ook geeft de archeologische waardekaart geen aanwijzing van archeologische waarde. Derhalve hoeft een archeologisch onderzoek niet te worden uitgevoerd.

8.3. Milieueffectrapportage

Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen van de (semi) overheid of grote particuliere ruimtelijke initiatieven die kunnen leiden tot nadelige gevolgen voor het milieu. Kenniscentrum Infomil heeft een snelle scan ontwikkeld waarmee direct getoetst kan worden of het ruimtelijke initiatief m.e.r. plichtig is. Uitvoering van deze scan leert al snel dat gezien de zeer kleine schaal van het onderhavige initiatief, zonder extra ruimtebeslag, een m.e.r. niet aan de orde is.

8.4. Akoestisch onderzoek

De verandering in functie en gebruik van tuin naar stadswoning kan niet als geluidsbelastende activiteit (functie) worden aangemerkt.



Het pand ligt binnen de geluidscontouren van de Kleine Houtweg en de Gasthuissingel. In de beide straten/wegen geldt een maximum snelheid van 50 km per uur.

In de directe omgeving, aan de Kleine Houtweg 15, is een kindercentrum gevestigd dat beschikt over een onherroepelijke vergunning. De afstand tussen de nieuwe pand en het kindercentrum bedraagt h.o.h 25 meter.

De afstand van het nieuwe pand tot de as van de Kleine Houtweg bedraagt 35 meter en tot de as van de Gasthuislaan, hemelsbreed, 80 meter. Omdat de nieuwe stadswoning gerealiseerd wordt te midden van bestaande woonbebouwing mag er van worden uitgegaan dat verkeers-geluid binnen acceptabele grenzen ligt.

Een akoestisch onderzoek is derhalve niet nodig.

8.5. Milieuzonering

Milieuzonering heeft betrekking op het ruimtelijk scheiden van milieubelastende (wettelijk toegestane) activiteiten waarbij geluid, geur, gevaar en stof hinderaspecten doe moeten worden voorkomen.

De huidige bestemming van de kavel verandert van "tuin-2" naar "wonen". *Vanuit de woonbestemming worden geen (wettelijk toegestane) activiteiten verricht waar hinderaspecten een gevolg van kunnen zijn.*

8.6. Luchtkwaliteit

Dit plan valt binnen de NIBM (Niet In Betekende Mate Bijdragen) regeling. Kleinschalige projecten, zoals de realisatie van 1 woning, worden niet gerekend tot ontwikkelingen die (sterk) zouden bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan zal door haar kleinschalige karakter geen invloed hebben op de verkeerbewegingen en verkeersintensiteit in de directe omgeving zodat er geen verandering in de huidige luchtkwaliteit zal optreden.

Er is geen onderzoek naar luchtkwaliteit nodig.

8.7. Luchthavenbesluit

De planlocatie ligt buiten de in het Luchthavenindelingbesluit (LIB) aangegeven zones waar beperkingen gelden ten aanzien van bouwen, verbouwen of uitbreiden van woningen.

8.8. Waterhuishouding

Indien een plan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, dan wordt de waterbeheerder altijd bij de planvorming betrokken. Het digitaal invullen van de Watertoets geeft het onderstaande toetsresultaat. De samenvatting van de ingevulde gegevens worden in **bijlage 4** gepresenteerd.

Datum 16-4-2016

Dossiercode 20160416-13-12819

Op basis van de gegeven antwoorden concluderen wij dat wij een waterbelang hebben bij uw plannen. Wij verzoeken u om uw plannen in te dienen bij ruimtelijke plannen @rijnland.net. Mogelijk nemen wij contact met u op. Indien u wenst kunt u zelf ook contact opnemen met de afdeling Plantoetsing & vergunningsverlening van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Wij verzoeken u te controleren of de in onze legger

<http://rijnland.esri.nl/legger/> en <http://rijnland.esri.nl/keringen>. De WaterToets 2014

Rond het perceel liggen in de straat kabels en leidingen. De realisatie van de nieuwe woning vindt op de kavel plaats. Onder kavel met perceelnummer 175 lopen geen kabels en leidingen. Derhalve heeft de nieuwbouw geen invloed of risico voor bestaande kabels en leidingen in de Korte Poellaan.

8.10. Cultuurhistorische waarden

Provincie Noord-Holland

Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie

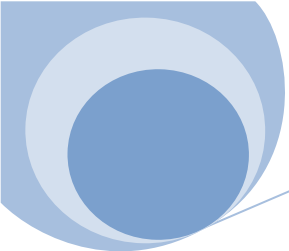
Zoeken...

Kaartlagenlijst

- Trekvaart Haarlem - Leiden >
 - ☒ Haarlem - Leiden >
 - ☒ Haarlem - Leiden >
 - Aanwezige trekvaart elementen... >
 - Verdwenen trekvaart elementen... >
 - Trekvaart Noorder- en Zuidere... >
 - Trekvaart Reevaart Nederhoort ... >
 - Trekvaart Weespertrekvaart (ge... >
 - Trekvaart Muidertrekvaart (ge... >
- ☒ Historische spoorwegen >
- ☒ Cultuurhistorische objecten >
- ☒ Openheid >
- ☒ Stille en donkere >
- ☒ Dorps-DNA >
- ☒ Beleid hogere overheden >

Toon legenda

Het onderhavige plan is een klein solitair woningproject (postzegelplan). *Extra
blusvoorzieningen zijn hier niet nodig.*



8.12. Afval

Het onderhavige plan is een klein solitair woningproject. Een afvalplan is derhalve niet nodig. De nieuwe woning valt onder het normale afvalregime zoals dat in de wijk Rozenprieel wordt gehanteerd.

8.13. Windhinder

De planlocatie ligt in stedelijk gebied omsloten door omringende bebouwing. Het pand is minder dan 15 meter hoog. *Het in kaart brengen van windhinder is hier niet relevant.*

8.14. Molen biotoop

Er staan geen molens in de nabijheid van de planlocatie. *De molenbiotoop is hier derhalve niet relevant.*

9. Flora en fauna

9.1. De wet

Bij ruimtelijke plannen dient te worden onderzocht of er gevolgen zijn te verwachten voor zowel flora als fauna. Deze verplichting is vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

De Wet Natuurbescherming 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 (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Dat betekent dat opzettelijke verstoring niet is toegestaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet er ook rekening gehouden worden met de juridische zwaarder beschermde soorten.

De onderhavige verandering in de tuin heeft geen negatieve effecten op de mogelijke aanwezige flora- en fauna in de omgeving.

9.2. Groentoets

Een duidelijke groenstructuur is in de straat niet aanwezig. In de Korte Poellaan zelf staan geen bomen. Het zichtbare groen staat in tuinen en op privégrond. Op de planlokatie staan geen bomen en struiken.

Er vindt geen kappen, verplanten of herplanting van bomen of struiken plaats.



10. Verkeer

10.1. Verkeer

De Korte Poellaan heeft een richtingsverkeer vanaf de Kleine Houtweg tot aan de Marie Andriessenplein. Vanaf de Kleine Houtweg is de Korte Poellaan een belangrijke straat ter ontsluiting van het noordelijke deel van het Rozenprieel. Een substantieel dagelijks verkeersaanbod is dan ook realiteit.

Het éénrichtingsregime verplicht bewoners (en de initiatiefnemer) om via de Mari Andriessenplein of de Linschotenstraat de wijk te verlaten.

10.2. Parkeren

In de regel geldt dat realisatie van een nieuwe stadswoning een extra parkeervraag genereert. Dit geeft verhoogde druk in de openbare ruimte.

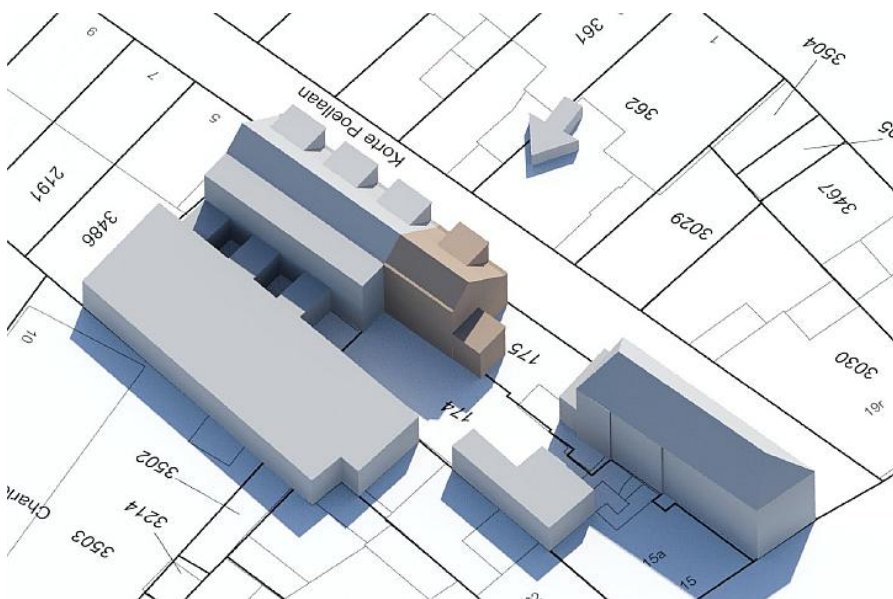
Nu is parkeren in de Korte Poellaan niet mogelijk door het smalle profiel van de weg. Ook verderop in de straat geldt een parkeerbeperking in de vorm van een tijdsraam (maandag – zaterdag van 09.00 – 21.00 uur) waarin een parkeervignet vereist is.

De initiatiefnemer biedt hiervoor een oplossing door expliciet af te zien van iedere vorm van het recht op zowel een parkeervergunning als voor bezoekersvergunning(en). En getekende verklaring is in **bijlage 8** toegevoegd. Er ontstaat met de realisatie van dit plan **geen verhoogde druk** in de openbare ruimte.

11. Bezoning

De planlokatie is aan de noordzijde van de Korte Poellaan gesitueerd. Ook ontbreken hoge gebouwen in de directe nabijheid.

Het plan voorziet in een bouwhoogte die gelijk is aan het aangrenzende pand met huisnummer 3. Derhalve is van de nieuwe woning geen bezwaar ten aanzien van de bezonning. In **bijlage 3** wordt het onderzoek naar de bezonningssituatie gepresenteerd.



12. Uitvoerbaarheid

12.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer is al lange tijd eigenaar van het pand Kleine Houtstraat 17. De aangrenzende tuin is al die jaren als zodanig in gebruik.

Door de jaren heen heeft de initiatiefnemer een goede relatie opgebouwd met de directe burens. Ook met de bewoners van Korte Poellaan 3. Met deze burens (direct betrokkenen) is in 2009 al uitvoerig overleg geweest over het plan. In 2009 is er door de direct betrokkenen op het positief gereageerd.

Op 19-09-2008 heeft de initiatiefnemer een brief ontvangen van bewoners en de participatiecommissie Rozenprieel inzake het braakliggen van de tuin van Kleine Houtweg 17 (zie **bijlage 6**). In dit schrijven wordt de initiatiefnemer gewezen op de slechte staat van onderhoud en de gevolgen hiervan voor de straat als geheel.

Het realiseren van een stadswoning geeft een revitalisering van de tuin en komt daarmee volledig tegemoet aan de (toenmalige) wensen van omwonenden en de participatieraad.

Nu in 2016 met het opnieuw actualiseren van het plan heeft de initiatiefnemer opnieuw het plan besproken met de direct betrokkenen. Wederom is de reactie op het plan positief. De direct betrokkenen hebben geen bezwaar tegen de verandering van een deel van de tuin naar woning. Ze juichen de verandering nog steeds toe, omdat dit feitelijk een verbetering van het uiterlijk van de tuin en daarmee van het betreffende deel van straat betekent.

12.2. Economische uitvoerbaarheid van het plan

Het plan betreft een particulier initiatief, dat geheel voor eigen rekening door de initiatiefnemer wordt uitgevoerd. Financieel is dit zeker gesteld. Het plan leidt ook niet tot kosten in het openbaar gebied. Omgekeerd geldt, dat de gemeente er een woning bij krijgt, waarop de reguliere belastingen van toepassing zijn.

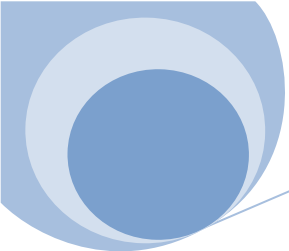
De gebruiksverandering van een deel van de tuin zal, gezien de huidige situatie, leiden tot een verbetering en verhoging van de kwalitatieve uitstraling van het bebouwingslint in dit deel van de Korte Poellaan.

De initiatiefnemer sluit met de gemeente Haarlem een planschade overeenkomst (in tweevoud opgemaakt) waarin onder andere staat dat alle, eventuele optredende en toegekende, planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

12.3. Privaatrechtelijke belemmeringen

De wetgever wenst vergunningverlenende instanties niet op te zadelen met de plicht om vast te stellen wat de rechtsverhouding tussen burgers onderling is als het gaat om de realisatie van een project. Die bevoegdheid is voorbehouden aan de civiele rechter wanneer burgers er onderling niet uitkomen.

Een uitzondering op deze regel wordt gevormd door Omgevingsvergunningen voor projecten die afwijken van een bestemmingsplan. In dat geval dient een belangenafweging plaats te vinden.

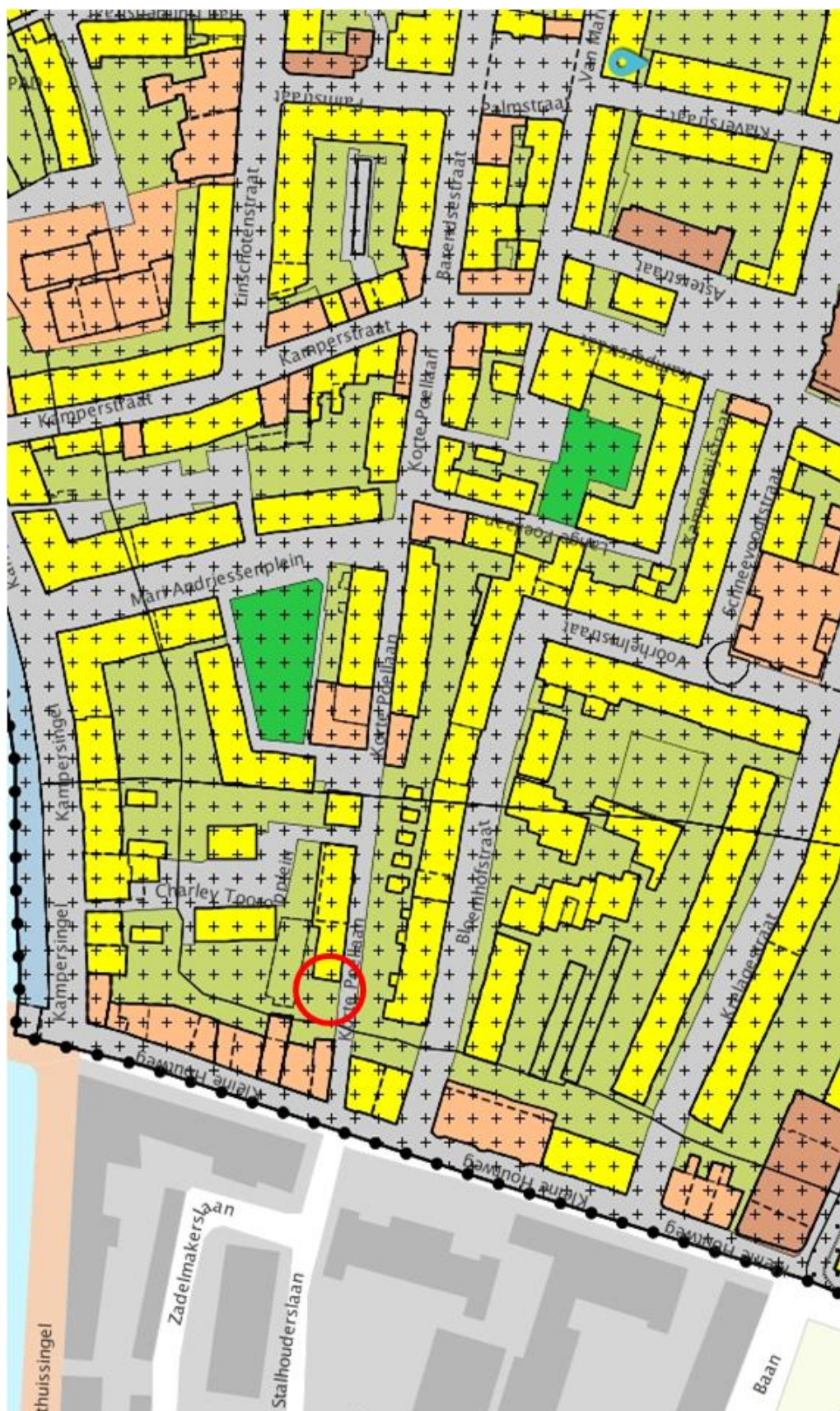


In dit project is de initiatiefnemer tevens eigenaar van het pand en de grond waarop het pand staat. Het project wordt binnen de huidige begrenzingen van de eigendomska­vel gerealiseerd.

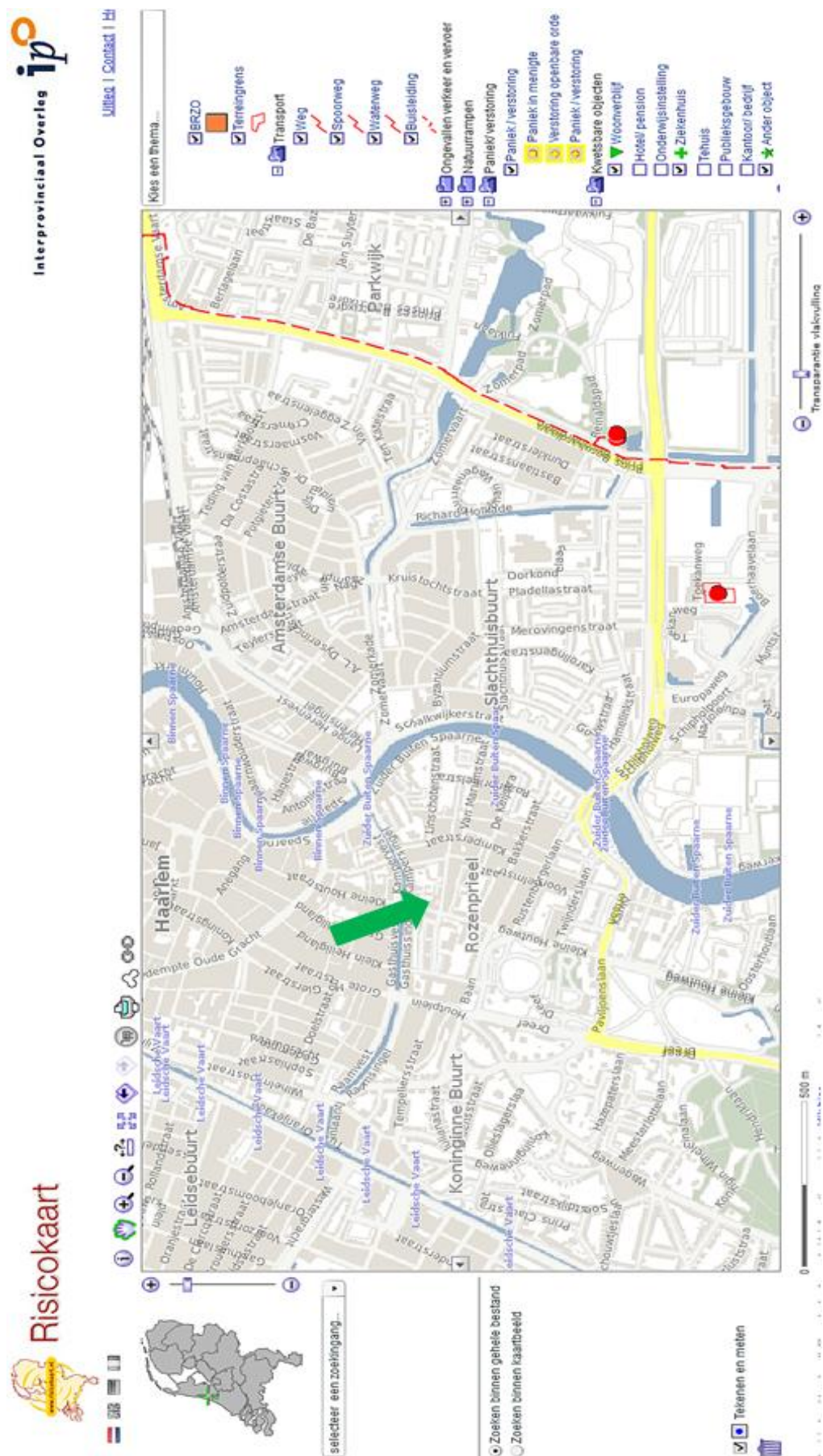
Op 11- 05 – 2011 is met de bure­n, het kindercentrum in het pand van **Cakirer**, een overeenkomst gesloten waarin de mogelijkheid om van de tuin van Kleine Houtweg 17 gebruik te maken als vluchtweg uit het kindercentrum (zie **bijlage 7**).

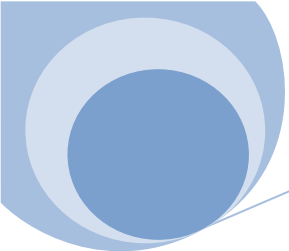
Privaatrechtelijke belemmering(en) zijn derhalve niet aan de orde.

Bijlage 1. Bestemmingsplankaart Rozenprieel



Bijlage 2. Risicokaart Provincie Noord-Holland.





Bijlage 3. Bezonningsstudie.



Zonnestudie

Korte Poellaan naast nr 3

11 juli 2017



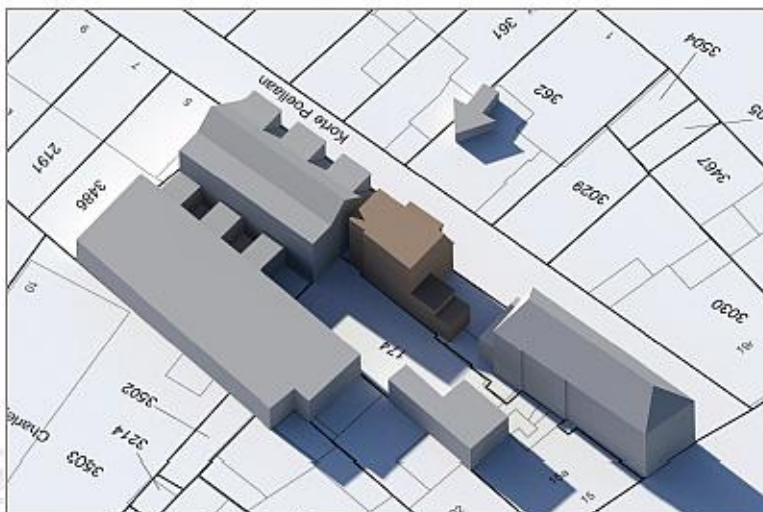
Zonnestudie Korte Poellaan naast nr 3

Situatie

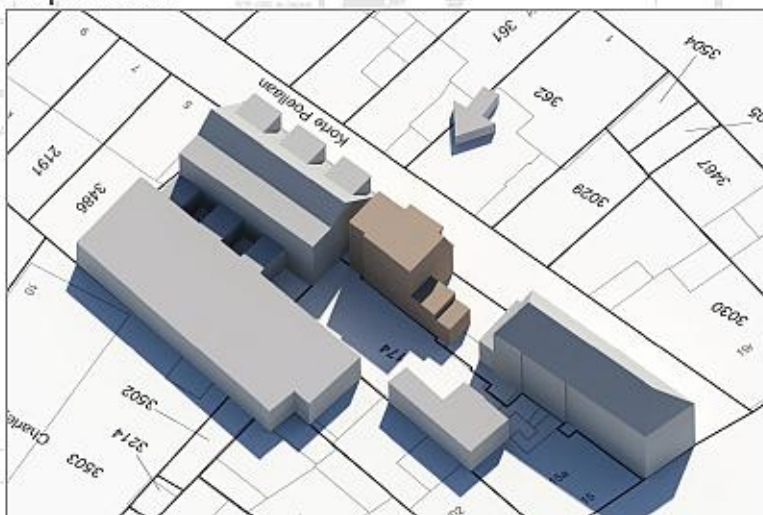


Zonnestudie Korte Poellaan naast nr 3

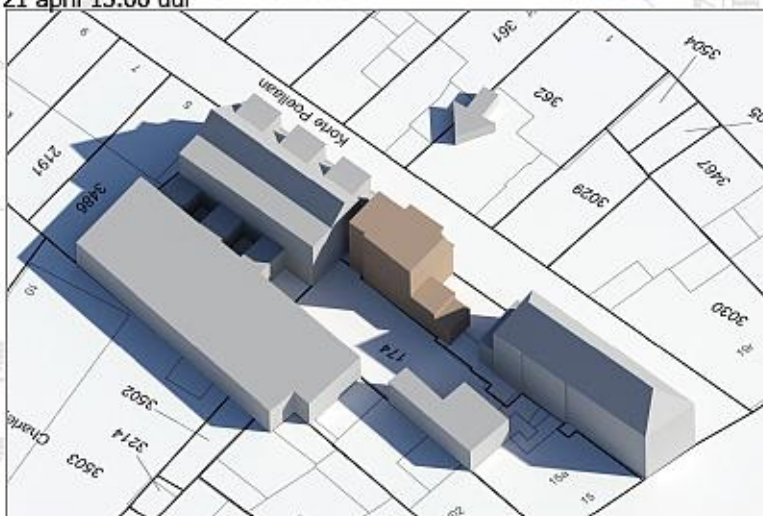
21 april



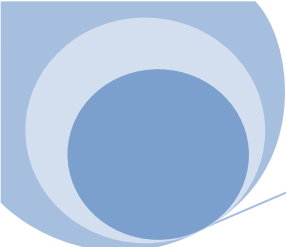
21 april 9.00 uur



21 april 13.00 uur

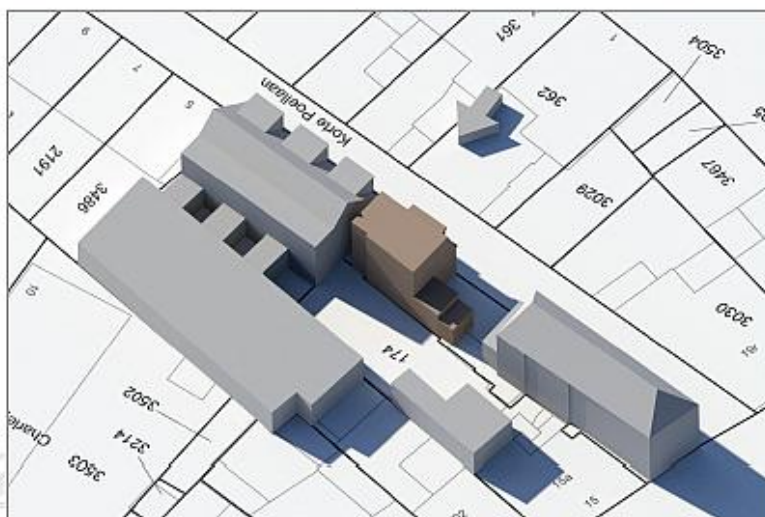


21 april 17.00 uur

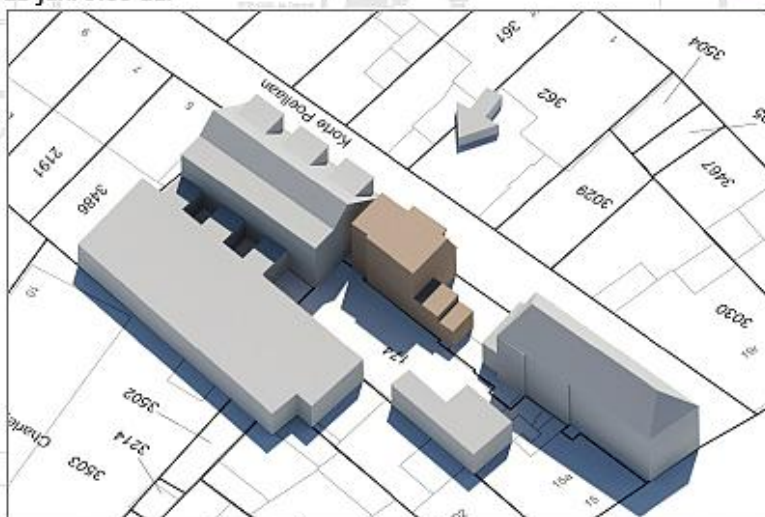


Zonnestudie Korte Poellaan naast nr 3

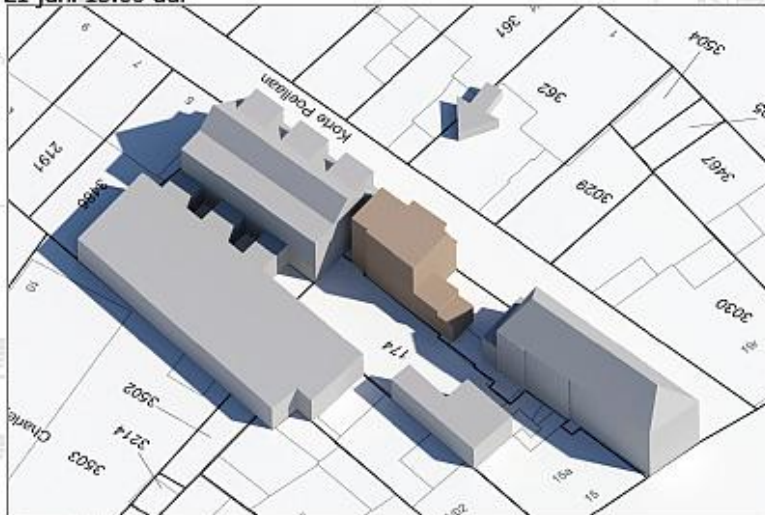
21 juni



21 juni 9.00 uur



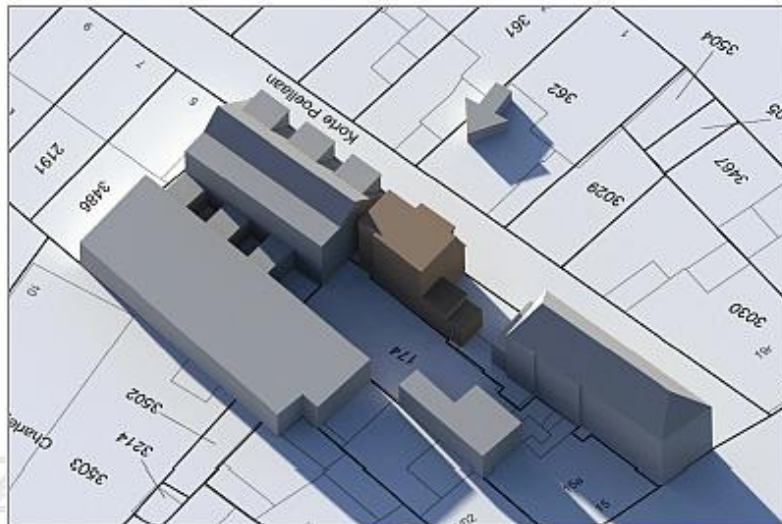
21 juni 13.00 uur



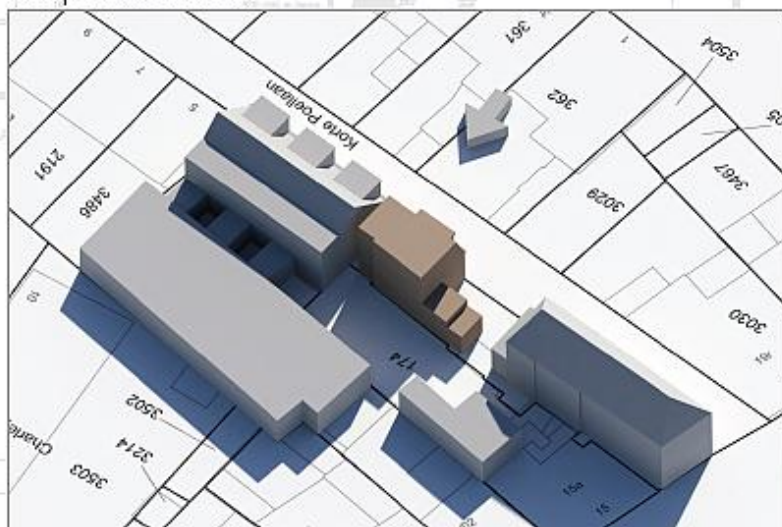
21 juni 17.00 uur

Zonnestudie Korte Poellaan naast nr 3

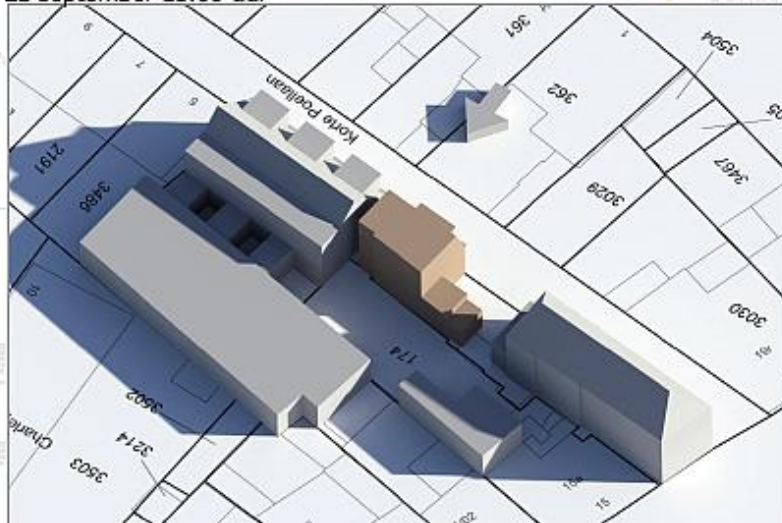
21 september



21 september 9.00 uur



21 september 13.00 uur



21 september 17.00 uur

Bijlage 4. Samenvatting Watertoets



datum 16-4-2016
dossiercode 20160416-13-12819

Tekenen:

Heeft u een beperkingsgebied geraakt?
nee

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?
Haarlem

Vragen:

Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt, zonder fysieke aanpassing ten opzichte van de bestaande situatie?

nee

Wordt als onderdeel van het plan riolering aangelegd/vernieuwd?

ja

Is er sprake van een toename van lozing [huishoudelijk of bedrijfsmatig afvalwater] in het landelijk gebied groter dan 5 huishoudens of in het stedelijk gebied groter dan 15 huishoudens?

nee

*Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast?*nee

Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 500m²?
nee

Maakt het plan deel uit van een groter plan dat in ontwikkeling is?
nee

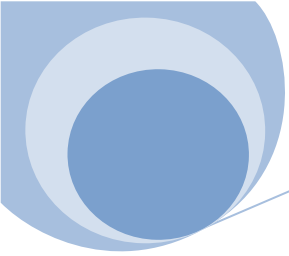
Worden er op bedrijfsmatige wijze activiteiten verricht waardoor het verharde oppervlak verontreinigd raakt?
nee

Wordt het waterpeil in het plangebied gewijzigd?
nee

Wordt er water gegraven en/of gedempt?

nee

De WaterToets 2014



Bijlage 5. Aanzichten en doorsneden Korte Poellaan.

Bij deze ruimtelijke onderbouwing hoort een goede en duidelijke tekening van zowel de bestaande als de nieuwe situatie. Voor de leesbaarheid van de tekening is deze als apart document (in PDF) aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

De naam van deze bijlage is: **Bijlage 5 Aanzichten en doorsneden.**

Bijlage 6. Aanschrijving door bewoners en participatieraad Rozenprieel

DRS ALBERTINE E.H. STRAATMAN
BLOEMHOFSTRAAT 7
2012 ZV HAARLEM
TEL.: 023 - 531 15 27

De heer R.D.F. Meijer,
Clematislaan 6
2111 BE Aerdenhout

HAARLEM, 19-9-08

Geachte heer Meijer,

Uw naam en adres hebben we gekregen van het kadaster. De toegezonden papieren geven aan dat u de eigenaar bent van het pand Kleine Houtweg 17 R, 2012 CA Haarlem. Op de bijbehorende plattegrond staat aangegeven dat het stuk grond en de garage die zich bevinden tussen uw pand en het pand Korte Poellaan 3 eveneens uw eigendom zijn. We gaan ervan uit dat deze gegevens juist zijn.

Namens de buurtbewoners en met het fiat van mevrouw Ellen Verheul, secretaris van de participatiecommissie van het Rozenprieel, benaderen we u over een kwestie die ons al lang verontrust: het braakliggende terrein dat eruit ziet als een bouwstortplaats, plus de ernaast gelegen garage die op instorten staat.

We vinden het jammer dat een pand dat geldt als beschermd stadsgezicht - een pand ook dat door u zo mooi is gerestaureerd - grenst aan een terrein dat het beeld van de straat bederft en bovendien gevaar oplevert. Er slaapt bijvoorbeeld regelmatig een zwerver, er is brandgevaar, spelende kinderen kunnen zich verwonden of lopen gevaar door de toestand van de garage. Ook wordt de hygiëne bedreigd.

Het terrein is overigens ook tijdens de recente „wijk-rondschouw” door B&W ter sprake gekomen, en zelfs middels een foto in een lijst van aandachtspunten terechtgekomen.

We brengen het bovenstaande graag onder uw aandacht en verzoeken u om een schriftelijke reactie. Ook vernemen we, liefst op korte termijn, welke maatregelen we van uw kant mogen verwachten, zodat we in staat zijn om vragen uit de buurt te beantwoorden. Mocht u een gesprek met ons op prijs stellen, dan zijn we daartoe vanzelfsprekend bereid.

Hoogachtend,

A.E.H. Straatman

Mw. A.E.H. Straatman
Adres: zie boven

A. de Jong

Mw. A. de Jong
Korte Poellaan 7

Bijlage 7. Afzien van recht op parkeervergunning.

BOUW OFFERTE WINKEL			
Ontwerpen	Bouwaanvragen	Bouwbegeleiding	Offertebemiddeling
De Ruijterweg 24 2014 AV, Haarlem Tel 023 5241408		Meubelmakerstraat 9E 1991 JD, Velsbroek Tel 023 8224358	

College Burgemeester en wethouders
Gemeente Haarlem
Antwoordnummer 238
2000 VB HAARLEM

Haarlem, 29 juli 2017

Betreft: afzien van recht op parkeervergunning voor de extra wooneenheid (nieuwbouw stadswoning) aan de Korte Poellaan naast nummer 3 te Haarlem / uw kenmerk 2016-02997

Geacht College,

Aan de Korte Poellaan naast huisnummer 3 in Haarlem wordt een zelfstandige stadswoning gebouwd. Door de toename van extra woonruimte ontstaat een toename van parkeerbehoefte in het vignettengebied.

In verband met het parkeerbeleid van de Gemeente Haarlem verklaart ondergetekende, L. Meijer van de Bouw Offerte Winkel Haarlem als gemachtigde en in overleg met opdrachtgever, dat de toename van deze wooneenheid niet automatisch tot een toename van het recht op een parkeervergunning zal leiden.

Voor de te realiseren extra wooneenheid op bovengenoemd adres wordt in overleg met opdrachtgever voor nu en in de toekomst afstand gedaan van het parkeerrecht voor de nieuwe woning. De bepaling zal contractueel met de toekomstige bewoner(s) worden opgenomen. Zij kunnen dus nimmer rechten claimen op de Gemeentelijke Parkeerregels.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd:

Met vriendelijke groet,

L. Meijer
BOW Haarlem

Namens opdrachtgever
R. Meijer
Duindoornlaan 29
2126 TK BENTVELD
rdfmeijer@hotmail.com
nieuw telefoonnummer 0611077191

Mail: info@bouwoffertewinkel.nl Web: www.bouwoffertewinkel.nl
BTW nr: 09606 9909 B01 KvK: 34098674 IBAN: NL47 INGB 0007544901 / NL84 RABO 0145878007

Bijlage 8. Overeenkomst recht van overpad kindercentrum Cakirer.

VASTSTELLINGSOVEREENKOMST, 11-05-2011

De ondergetekenden:

1. De heer Raymond Désiré Francis Meijer, wonende aan de Duindoornlaan 29, 2116 TK te Bentveld. Eigenaar van het perceel Kleine Houtweg 17, 2012 CA te Haarlem, kadastraal bekend onder sectie K nummer 175 gemeente Haarlem. Hierna te noemen "Meijer".
2. De heer H. Cakirer geboren op 25 maart 1970 te Cayiralan, wonende aan de Kleine Houtweg 15, 2012 CA te Haarlem. Hierna te noemen "Cakirer".

In aanmerking nemende:

- A. Dat Cakirer behoefte heeft aan een vluchtroute om bij calamiteiten over het perceel van Meijer en wel ten behoeve van het aanwezige kindercentrum in het pand van Cakirer.
- B. Dat Meijer de wens heeft om een deel van zijn perceel te bebouwen om een stadswoning te realiseren.

Partijen komen overeen:

1. Meijer toestemming verleent aan Cakirer om het perceel van Meijer te gebruiken als vluchtroute bij calamiteiten zoals weergegeven op de bijgevoegde en ingetekende kadastrale tekening.
2. Cakirer maakt op geen enkele wijze bezwaar te maken op de bouwplannen en/of het gebouwde van Meijer, zoals genoemd onder B, danwel aanspraak te maken op schadevergoedingen en of enige andere vorderingen en vergoedingen.
3. Indien geen definitieve (bouw)vergunningen, ontheffingen en/of toestemmingen door de gemeente Haarlem verleend zijn dan wordt de overeenkomst omgezet in het recht om gebruik te maken van het perceel van Meijer als vluchtroute en wel tegen betaling van een nader overeen te komen bedrag per jaar.

Aldus opgemaakt en ondertekend op 4 april 2011 te Bentveld.



R.D.F. Meijer

H. Cakirer



Bijlage: Getekend uittreksel uit de kadastrale kaart met weergave vluchtroute