

Zocherstraat 4 te Haarlem



Ruimtelijke onderbouwing conform de Wabo artikel 2.1, onder lid 1, sub a.



Document versie	0.1	Definitief d.d. 27-01-2017
Document versie	0.2	Herzien d.d. 07-04-2017
Document versie	0.3	Herzien d.d. 27-07-2018
Document versie	0.4	Herzien d.d. 12-11-2018

Colofon

Naam	: Zocherstraat 4 te Haarlem
Aanvraagnummer	:
Type	: Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en handelen in strijd met regel ruimtelijke ordening
Referentiecode aanvrager	:
Datum indiening	: januari 2017
Bevoegd gezag	: Gemeente Haarlem

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	4
2. PLANBESCHRIJVING	6
3. STEDENBOUWKUNDIG/PLANOLOGISCHE BEPALINGEN	8
3.1. STEDENBOUWKUNDIG	8
3.2. PLANOLOGISCHE BEPALINGEN	8
4. TOEPASSELIJK BELEID	9
4.1. TOEPASSELIJK BELEID	9
4.2. RIJKSBELEID: AMVB RUIMTE	9
4.3. PROVINCIAAL BELEID: STRUCTUURVISIE 2040	9
4.5. PROVINCIALE STRUCTUURVISIE 2014	10
4.6. PROVINCIALE WOONVISIE 2010-2020	10
4.7. GEMEENTE: PROGRAMMA 5 WONEN, WIJKEN EN STEDELIJKE ONTWIKKELING	11
4.7. WOONVISIE HAARLEM 2012-2020	11
5. VERKEER/PARKEREN	12
6. FLORA EN FAUNA	14
7. BEZONNING	15
8. BODEMONDERZOEK	15
9. ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK	16
10. KABELS EN LEIDINGEN	16
11. M.E.R.	16
12. EXTERNE VEILIGHEID	18
12.1. PLAATSGEBONDEN RISICO (PR)	18
12.2. GROEPSRISICO (GR)	18
13. GELUID	19
13.1. GELUID VANAF DE PLANLOCATIE	19
13.2. GELUIDBELASTING OP DE PLANLOCATIE T.G.V. WEGVERKEER	19
14. DUURZAAMHEID EN ENERGIE	21
15. LUCHTKWALITEIT	22
16. MILIEU	22
16.1. MILIEUZONERING	22
16.2. NOTA MILIEUZONERING HAARLEM	22
17. CULTUURHISTORISCHE WAARDEN	24
17.1. OUDE KAARTBEELDEN	24
17.2. HISTORISCHE GEOGRAFIE	26
17.3. BESCHERM STADSGEZICHT	27

18. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	28
18.1. INLICHTEN VAN DE OMGEVING	28
18.2. BURGERLIJK WETBOEK 5	28
19. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	30
19.1. PLANSCHADERISICOANALYSE	30

1. Inleiding

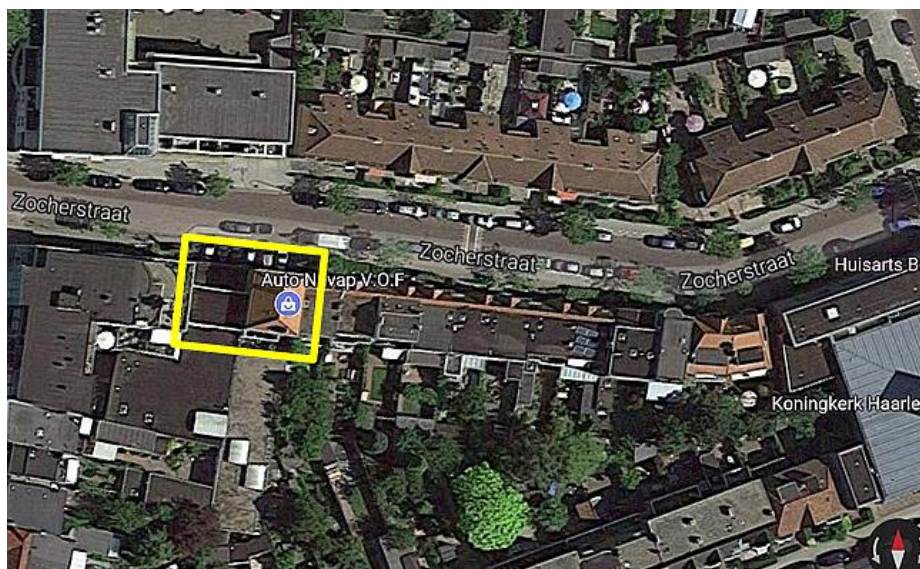
Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld voor de procedure aanvraag Omgevingsvergunning bouwen voor het realiseren van een 6-tal kleine appartementen op Zocherstraat 4. Het plan is ingediend op naam van Dhr. M. Ran, namens en zal worden uitgevoerd door:

Dhr. M. Ran
Dhr. D. Ran en
Dhr. S.J. Ran (senior)

Het huidige pand is eigendom van Dhr. S.J. Ran (Senior) Het pand wordt gehuurd door Dhr. M. Ran en D. Ran.

Momenteel bevindt zich op deze locatie een autoverkooppunt dat is gevestigd op Zocherstraat 4 en 6. Deze activiteit vindt plaats in de plint. Dit autoverkooppunt blijft bestaan. In het vigerende bestemmingsplan Frans Hals/Patrimonium heeft Zocherstraat 4 de bestemming “bedrijf” en heeft Zocherstraat 6 de bestemming “gemengd 4”. Het plan houdt in dat bovenop het huidige verkooppunt de appartementen worden gerealiseerd. Er ontstaat dan dezelfde situatie als nu op Zocherstraat 6 het geval is.

Het bestemmingsplan Frans Hals/Patrimonium is in 2009 vastgesteld en zal naar alle waarschijnlijkheid de komende jaren niet worden geactualiseerd.



Planlocatie aan de Zocherstraat 4.

Gezien het voornemen tot bouwen en de strijdigheid met de vigerende bestemming op Zocherstraat 4 is de aanvraag voor een omgevingsvergunning noodzakelijk. Bij de aanvraag hoort een ruimtelijke onderbouwing. Daartoe is deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

In het kader van de vergunningaanvraag is er al kort contact geweest met de gemeente Haarlem. Dit heeft geresulteerd in een aanwijzing voor de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwing is samengesteld conform de opgave van de gemeente Haarlem.

2. Planbeschrijving

Zocherstraat 4 en 6 zijn in eigendom van Dhr. S.J. Ran Senior. In de huidige situatie beslaat het autoverkoopbedrijf de aaneengesloten plint van Zocherstraat 4 en 6.

De bovenwoning op de Zocherstraat 6 is eigendom van Dhr. S.J. Ran en wordt momenteel verhuurd.

Op Zocherstraat 4 bevindt zich boven het bedrijf een ruimte in gebruik als kantoorruimte behorende bij het autoverkoopbedrijf.

Het onderhavige plan bestaat uit de realisatie van een 6-tal kleine appartementen die boven het bedrijfsdeel op Zocherstraat 4 gebouwd worden. Dit betekent een bouwkundige ingreep die start met funderingswerkzaamheden op de begane grond. Dit is nodig om het extra gewicht dat de 6 appartementen toevoegen naar de ondergrond te kunnen dragen.

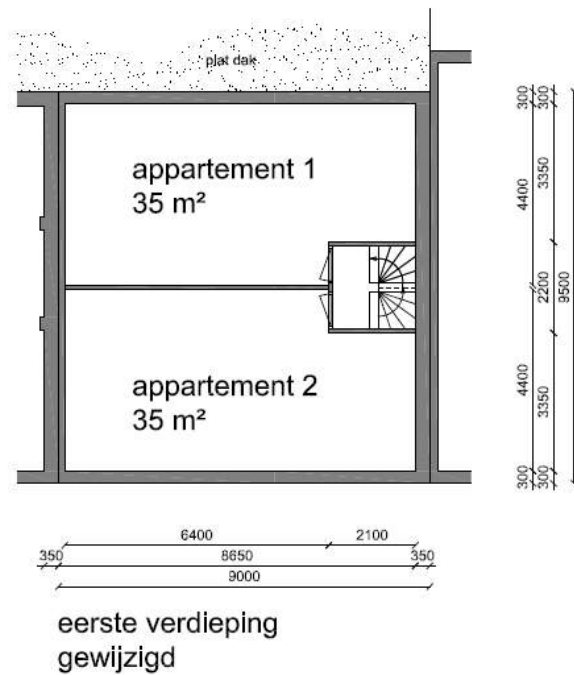
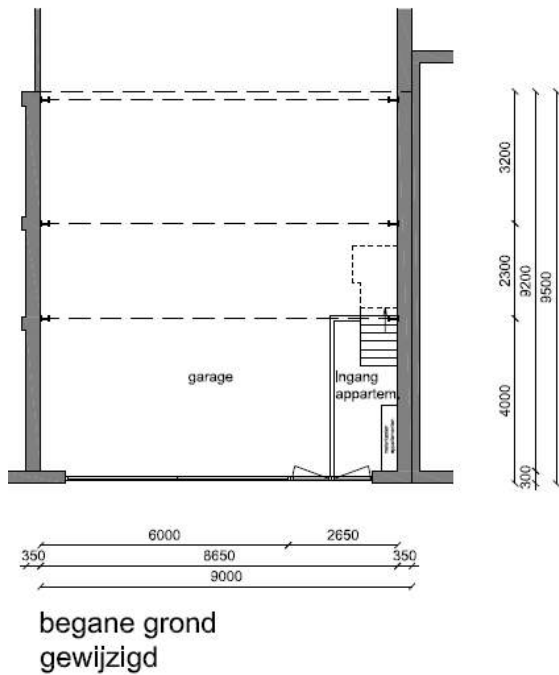
Op de begane grond wordt een kleine inpandige aanpassing gemaakt ten behoeve van een trapportaal waarlangs de 6 appartementen worden ontsloten. De huidige entree van nummer 4 wordt hiertoe aangepast.

De kantoorruimte boven het bedrijfsdeel op nummer 4 vervalt. Vanaf hier worden 3 verdiepingen opgezet met 2 appartementen per verdieping.

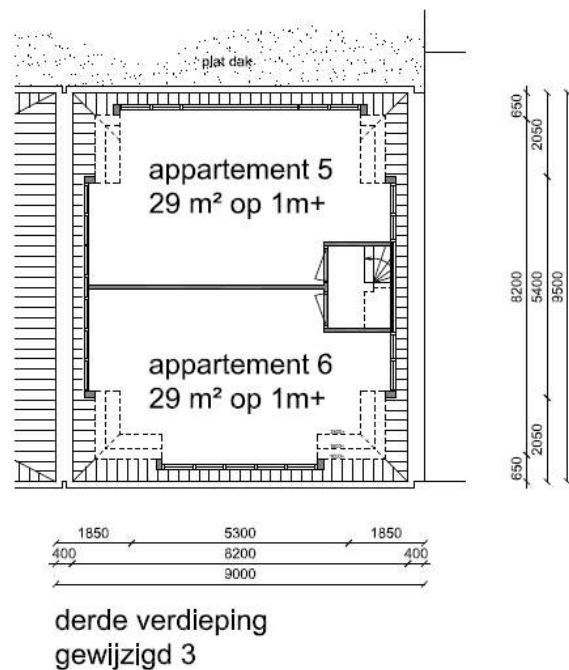
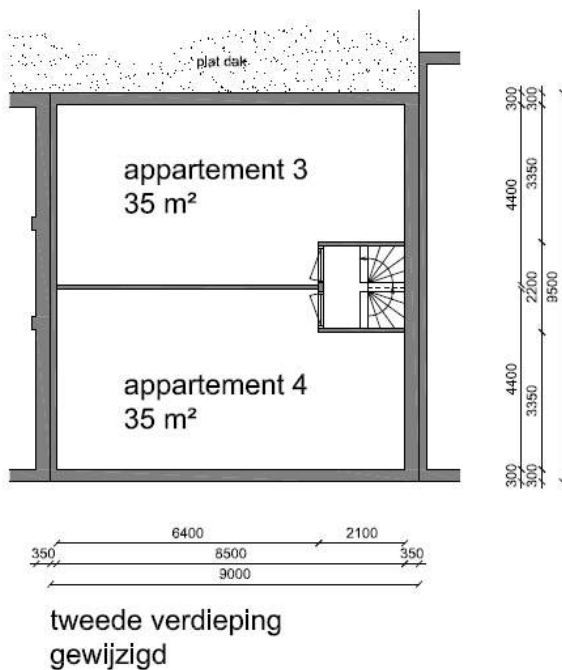


De bouwhoogte wijkt af van de bestemmingplan bepalingen. De maximale goot- en bouwhoogte van 8 en 12 meter wordt overschreden. Het plan gaat uit van een bouwhoogte van 12,3 meter en een goothoogte van 8,5 meter. In artikel 24 van het bestemmingsplan is een algemene ontheffingsregel opgenomen. Daarin staat dat Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn ontheffing te verlenen van de bepalingen van het bestemmingsplan voor wat betreft de goot- en bouwhoogte met 10%. Dit betreft een afwijkingsbevoegdheid.

Ruimtelijke onderbouw.
Omgevingsvergunning Zocherstraat 4 te Haarlem.



De initiatiefnemer beoogt met de realisatie van het plan de doelgroep starters op de woningmarkt te bedienen. De kleine appartementen hebben een betaalbare huur die door alleenstaanden goed is op te brengen.



3. Stedenbouwkundig/planologische bepalingen

3.1. Stedenbouwkundig

Zocherstraat 4 valt net buiten het goed bewaarde culturele erfgoed van Patrimonium. Het bestaande pand is na 1960 gebouwd. Door de huidige bedrijfsfunctie van Zocherstraat 4 wijkt het gebruik al jarenlang af van de overheersende woonfunctie van het gebied.

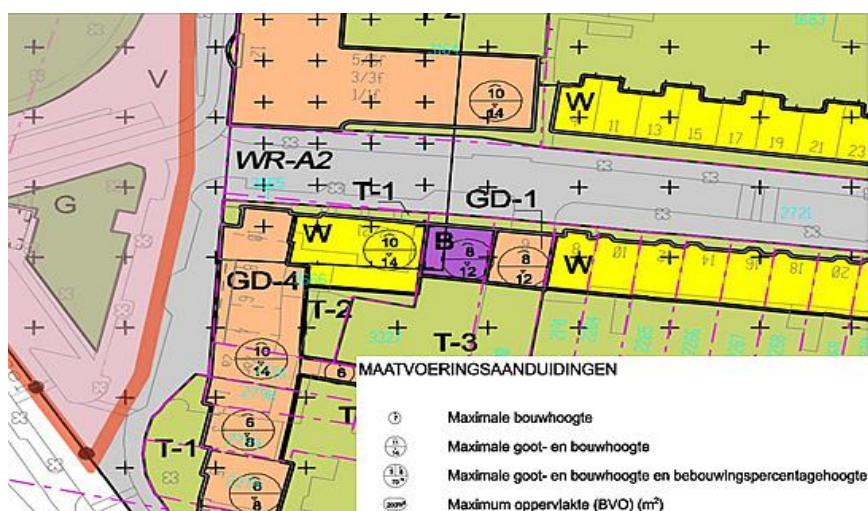
De Zocherstraat heeft aan de zuidzijde overwegend lage woonbebouwing van 1 verdieping hoogte. De laatste 100 meter richting Frans Halsplein wordt vanaf de jaren '60 gekenmerkt door een veel hogere bebouwing. In dit deel van de zuidelijke bebouwing wijkt Zocherstraat 4 duidelijk af door een lage bouwhoogte. Zocherstraat 4 wordt aan weerszijden geflankeerd met (woon)bebouwing tot 12 meter hoogte. Het optrekken van de bebouwingshoogte van Zocherstraat 4 past binnen het aanblik en de vorm van dit bouwdeel. Daarnaast verminderd het toevoegen van de woonfunctie het afwijkende gebruik van het perceel.

3.2. Planologische bepalingen

Het bouwen van een bouwwerk is een planologisch relevante activiteit die valt binnen de reikwijdte van het begrip planologisch gebruik in ruime zin. Ingevolge artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo is het bouwen aan een omgevingsvergunning gebonden.

Indien dit bouwen in strijd is met planologische regels uit het vigerende bestemmingsplan, is het bouwen daarnaast eveneens omgevingsvergunningplichtig ingevolge artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo. Het 'bouwen' in strijd met het bestemmingsplan is dan dus tegelijkertijd het realiseren van een planologisch strijdig 'gebruik' als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo. In de systematiek van de Wabo wordt dan gesproken van twee activiteiten die onlosmakelijk met elkaar samenhangen.

Zocherstraat 4 heeft bestemming "Bedrijf". Zocherstraat 6 heeft de bestemming "Gemengd 5". Na goedkeuring en realisatie van het plan ontstaat er de situatie gelijk aan Zocherstraat 6: wonen boven een bedrijf, of te wel er is dan sprake van een dubbele bestemming. Aanpassing van de bestemming op Zocherstraat 4 naar "Gemengd 5" ligt dan voor de hand. Het is aan de gemeente Haarlem om hier over te beslissen en, na goedkeuring, planologisch te verwerken.



Planlocatie op de verbeelding van het bestemmingsplan.

4. Toepasselijk beleid

4.1. Toepasselijk beleid

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 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 inspeland 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.

4.5. 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.

4.6. Provinciale woonvisie 2010-2020

Deze 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.

Duurzaamheid en transformatie

Het accent ligt vooral op bestaande bouw. Hier is de meeste winst te behalen. Voorbeelden van maatregelen zijn: verbeteren van isolatie, toepassing van zonnepanelen en het aanbrengen van zuinigere cv-ketels. Daarom zien wij graag dat energiebesparende maatregelen en toepassing van duurzame energie standaard onderdeel worden van een herstructurering of transformatie. Transformaties bieden kansen om bestaande bebouwde gebieden te revitaliseren. Te denken valt aan herstructureringen en het geven van nieuwe functies. Hiermee levert transformatie een bijdrage aan vitaal bestaand bebouwd gebied en tevens levert dit een bijdrage aan de

duurzaamheidsdoelstellingen zoals bovenstaand geformuleerd. Door transformatie kan de druk om buiten bestaand bebouwd gebied te bouwen worden verminderd.

4.7. 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 en bestaande bouw door de herbestemming en verkoop van gebouwen.

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. Verkeer/parkeren

In de Ministeriële Regeling Omgevingsrecht (Mor) van april 2010 staan de indieningsvereisten voor de omgevingsvergunning. In artikel 2.3. Planologische voorschriften en stedenbouwkundige voorschriften bouwverordening onder lid f, wordt vereist de inrichting van parkeervoorzieningen op het eigen terrein. Hiermee wordt bedoeld de opstelplaats(en) voor voertuigen op het bij het geplande bouwwerk behorende perceel.

Ook op grond van de Haarlemse bouwverordening dient er geparkeerd te worden op eigen terrein. In deze bouwverordening is sprake van een logische trits die in de aangegeven volgorde doorlopen moet worden tot er aan de parkeernormen voldaan wordt. De stappen zijn:

	stap	oplossing
1	Bezien mogelijkheden tot verkleining van het volume.	Het plan betreft de realisatie van 6 kleine appartementen. Verkleining van het toch al beperkte volume is niet mogelijk in verband met de woonkwaliteit.
2	Realiseer de benodigde parkeerplaatsen binnen het bouwplan of op eigen terrein.	Conform de parkeernorm moet voor de 6 kleine appartementen per appartement 1,2 parkeerplaats worden gerealiseerd. In totaal is dit 7,2 parkeerplaatsen. De benodigde ruimte voor deze parkeerplaatsen is niet in het plan te vinden daar de appartementen boven de plint van de bestaande bebouwing worden gerealiseerd.
3	In de buurt (binnen een straal van 500 m) door plekken te kopen of te huren (aantonen door contract, koop of huur voor 10 jaar),	Door de ligging van het plangebied in het centrumgebied van Haarlem is het is niet mogelijk om binnen de aangegeven afstand plekken te kopen of te huren.
4	Realiseer de plaatsen in de aangrenzende openbare ruimte.	De aangrenzende openbare ruimte bestaat concreet uit de Zocherstraat en de Schoterweg. In deze drukke straten in het centrumgebied heeft de initiatiefnemer geen posities om parkeerplaatsen te realiseren.

Aangetoond is dat het niet mogelijk is geheel of gedeeltelijk aan de normen te voldoen. Een bouwvergunning kan echter toch verleend worden met het argument gericht op het belang van het bouwplan voor de stedelijke ontwikkeling als geheel en het feit dat de genoemde trits is doorlopen. Met andere woorden er is getracht een goede oplossing voor het parkeren(norm) te vinden, maar dat dit niet gelukt is.

“De Haarlemse bouwverordening (art. 2.5.30 lid 1) en de beleidsregels parkeernormen 2015 (geldend voor bestemmingsplannen vastgesteld na 1-1-2015) verlangen dat: indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van

auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij een gebouw hoort. Om de omvang te bepalen wordt gebruik gemaakt van de tabel parkeernormen uit bijlage 13 van de bouwverordening. Door het onderhavige bouwplan ontstaan zes appartementen. De behoefte aan parkeerplaatsen neemt hierdoor toe met 7,2 parkeerplaatsen.

Omdat het bouwplan door de fysieke ruimtelijke omstandigheden geen mogelijkheid heeft om de vereiste 7,2 parkeerplaatsen aan te leggen op eigen terrein wordt afgezien van het recht op een parkeervergunning (het bouwplan ligt in Noord, parkeerzone C) door de vergunning-aanvrager. Deze beperking wordt opgenomen in de voor bewoning/gebruik noodzakelijke contracten. Een goede communicatie daarover met de toekomstige gebruikers/eigenaren is vanzelfsprekend en wordt te zijner tijd gedaan.

Het verlenen van vrijstelling kan niet zonder compenserende maatregel. Vrijstelling is hier niet aan de orde.

6. Flora en fauna

In het kader van de natuurtoets is nagegaan of het bestemmingsplangebied binnen een speciale beschermingszone valt. Op basis van gegevens van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplangebied geen deel uitmaakt van de Natura-2000 gebieden. Het plangebied heeft daarnaast ook geen significante gevolgen voor deze gebieden, en evenmin voor gebieden van de Provinciale Ecologische Hoofd Structuur.

Bij ruimtelijke ingrepen en bij (ver)bouwactiviteiten zal aan de hand van veldonderzoek nader geïnventariseerd moeten worden of beschermde fauna zoals huismussen en eventueel vleermuizen aangetroffen worden. Mocht dat het geval zijn dan zal de initiatiefnemer van de betreffende ruimtelijke ingreep een ontheffing van de Flora- en faunawet moeten aanvragen, waarin onder andere aangegeven wordt welke compenserende maatregelen genomen gaan worden.

Vleermuissoorten wonen in gebouwen. In de Patrimoniumbuurt is een gezonde kolonie huismussen aanwezig. De nestlocaties van de huismus en vleermuissoorten zijn strikt beschermd.

Gezien de planlocatie, in een drukke woonstraat nabij een verkeersplein, waarbij de bouwactiviteit vanaf de eerste verdieping plaatsvindt is de kans dat de voorgenomen bouwactiviteit een negatief effect heeft op beschermde flora zeer klein tot nihil is. Een veldonderzoek (Quick scan) wordt dan ook niet op voorhand uitgevoerd.

7. Bezoning

De impact van extra bouwvolume op de bezoning van de directe omgeving kan geïllustreerd worden door middel van 3D modellen. Bij de 3D modellering wordt uitgegaan van vaste momenten bij de verschillende dagen en jaargetijden. Als bijlage bij de Wabo aanvraag is een bezonningstudie opgesteld, welke de impact op de bezoning illustreert als gevolg van de toename van het bouwvolume.

Uit de simulatie blijkt dat de bebouwing invloed heeft op de bezoning van de omliggende gebouwen. De bezoning van de omliggende bebouwing voldoet echter aan de TNO norm. Voor de woning Zocherstraat 2C kan gesteld worden dat voldaan wordt aan de strenge TNO norm.

8. Bodemonderzoek

De bodemsamenstelling ter plaatse is geschikt voor de functie wonen. Vanaf 1960 staat het huidige pand op deze locatie in de Zocherstraat zijnde een typische woonstraat.

Het pand maakt deel uit van het bebouwingslint aan de zuidzijde van de Zocherstraat. Het plan voorziet in een aanpassing van de fundering binnen de huidige bebouwing. Dit om het extra gewicht van de appartementen goed naar de ondergrond te kunnen overbrengen.

De woonfunctie is een gevoelige functie waarvoor de hoogste kwaliteitseisen gelden. Gezien de historisch gebruik van het pand is niet uit te sluiten dat in de bodem onder het pand geen verontreiniging voorkomt.

Zodoende is een bodemonderzoek uitgevoerd door APS Milieu. De bevindingen zijn door middel van een rapportage vastgelegd. Rapport R17-2018.

De zintuiglijk niet verontreinigde grond uit het traject 0,2-0,5 m-mv (MM01, zand) is licht verontreinigd met minerale olie, zink, molybdeen, kwik, lood en PAK. Wat betreft hergebruik wordt de grond indicatief ingedeeld in de klasse 'industrie'. De plaatselijk zwak baksteenhoudende grond uit het traject 0,5-1 m-mv (MM02, zand) is maximaal matig verontreinigd met lood en zink en licht verontreinigd met koper en kwik.

Formeel gesproken dient een nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de matige verontreinigingen met lood en zink. Echter ter plaatse van de zone van de bodemkwaliteitskaart waarin de onderzoekslocatie ligt (zone 3) worden plaatselijk eveneens matige verontreinigingen met lood en zink aangetroffen. Een nader onderzoek wordt derhalve niet zinvol geacht. Aangenomen wordt dat de matige verontreinigingen homogeen op de locatie aanwezig zijn.

Conclusie:

Op grond van onderhavig bodemonderzoek zijn er milieu hygiënisch geen belemmeringen voor de voorgenomen bouwwerkzaamheden.

9. 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.

Realisatie van het plan heeft geen invloed op de ondergrond. Het pand wordt niet gesloopt.

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

10. Kabels en leidingen

Rond het perceel liggen in de straat kabels en leidingen. De realisatie van de verbouwing tot woning vindt binnen en vooral boven op het huidige pand plaats. Derhalve heeft de verbouwing geen invloed of risico voor de kabels en leidingen in de Zocherstraat.

Aansluiting van het verbouwde pand op riool en nutsvoorzieningen zal gebeuren door erkende bedrijven en door de nutsleveranciers zelf.

11. M.e.r.

De functie wonen valt strikt genomen onder categorie 11.2 van de D-lijst behorende bij het Besluit m.e.r. aangezien het hier gaat om de "aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject".

Lijst D geeft duidelijk wanneer ruimtelijke ingrepen en projecten m.e.r.-plichtig zijn.

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
	activiteiten	gevallen	plannen	besluiten

D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer , 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer .	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6 , eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.
-----------	---	---	---	---

Het project is getoetst op de 4 situaties die in de 4 kolommen worden genoemd.

- In kolom 1 onder activiteiten wordt aangegeven dat een m.e.r. nodig is bij een stedelijk ontwikkelingsproject waarbij inbegrepen een winkelcentrum of een parkeerterrein. Het plan betreft alleen de realisatie van een zestal kleine appartementen en hierdoor de kwalificatie van “stedelijk ontwikkelingsproject” wat te ruim bemeten. Daarbij voorziet het plan niet in de realisatie van een winkelcentrum en/of een parkeerterrein.
- In kolom 2 worden voor activiteiten een 3-tal normen aangegeven. Door de beperkte omvang van het bouwproject wordt aan geen van de 3 normen in deze kolom voldaan.
- Het plan is geen structuurvisie zoals in kolom 3 is aangegeven.
- In kolom 4 “besluiten” wordt getoetst aan artikel 3.6 van de Wro. Dit geeft:

Artikel 3.6

Lid 1

Bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat met inachtneming van de bij het plan te geven regels:

- a. burgemeester en wethouders binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen;
- b. burgemeester en wethouders het plan moeten uitwerken.

De onder a en b vermelde situaties zijn niet van toepassing op het onderhavige plan.

Omdat aan geen enkele voorwaarde genoemd in de 4 kolommen wordt voldaan is een nadere studie m.e.r. niet nodig.

12. Externe veiligheid

12.1. 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.

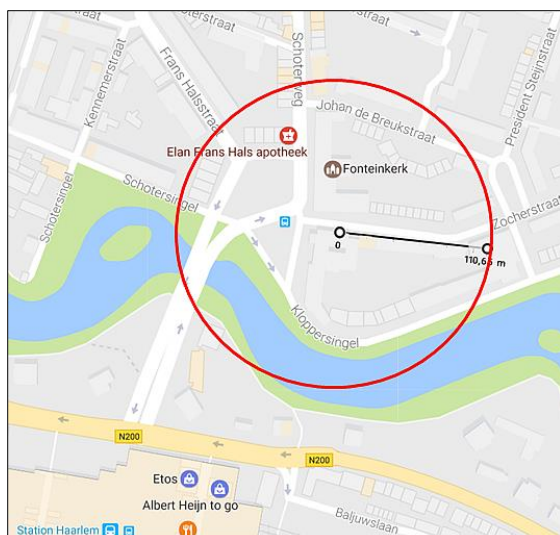
12.2. Groepsrisico (GR)

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.

Door het plan van 6 kleine appartementen zal de aanwas van personen in het plangebied met gemiddeld 6 personen toenemen.

In de onderstaande afbeeldingen geven de risicokaarten **geen** risicovolle activiteit binnen de 110 en 150 meter afstand tot de planlocatie aan.

Een QRA is derhalve niet nodig.



Risico-cirkel: straal 110 meter



Risico-cirkel: straal 150 meter

13. Geluid

13.1. Geluid vanaf de planlocatie

Het plan betreft de realisatie van een 6-tal kleine appartementen. Vanuit deze woningfunctie is geen structurele geluidsoverlast naar de directe omgeving te verwachten.

13.2. Geluidbelasting op de planlocatie t.g.v. wegverkeer

Woningen worden als (geluid)gevoelige functies beschouwd. Daarom is inzicht in hoogte van de geluidsbelasting op de gevel van groot belang. In het vigerende bestemmingsplan wordt veel aandacht aan dit aspect gegeven. Onderstaande teksten zijn dan ook overgenomen uit het bestemmingsplan Frans Hals/Patrimonium.

Door en langs het plangebied lopen een aantal wegen die een relevante geluidbelasting op het plangebied hebben. In onderstaande tabel is per weg(vak) de berekende geluidbelasting op de rooilijn van de woningen binnen het bestemmingsplan aangegeven. De genoemde geluidbelasting heeft steeds betrekking op het akoestisch maatgevende jaar 2018. De geluidbelasting bedraagt maximaal 62 dB en de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.



Afstand gevel nieuwe appartementen tot de as van de Schoterweg is bijna 50 meter.

Kritisch kan zijn het verkeersgeluid vanaf het Frans Halsplein / Schoterweg. De afstand (hemelsbreed) van de as van de Schoterweg tot het midden van de planlocatie bedraagt ruim 50 meter.



De locatie van de appartementen gezien vanaf de Schoterweg

Daarbij vangt de bouwmassa van Zocherstraat 2 een deel van het verkeersgeluid op waardoor op de planlocatie niet het volledige verkeersgeluid ontvangen zal worden.

Wegvak	Afstand weg-as bebouwing	Geluidbelasting Lden in dB*
Staten Bolwerk	98 meter	55
Kennemerplein	98 meter	55
Prinsen Bolwerk	80 meter	56
Spaardamseweg	13 meter	61
Kennemerbrug	26 meter	57
Frans Halsplein (zuid)	12 meter	63
Kennemerstraat	5 meter	59
Frans Halsstraat	6 meter	57
Schoterweg	7 meter	59
Schoterweg ten noorden van de Kennemerstraat	7 meter	60

Zoals de tabel uit het bestemmingsplan laat zien wordt de kritische waarde (68 Lden in dB) van de geluidsbelasting op de gevels van woningen nergens overschreden. Zocherstraat 4 ligt circa 50 meter van de Schoterweg. De geluidsbelasting op woningen vanaf de Schoterweg bedraagt 59 Lden in dB en vanaf het Frans Halsplein (zuid) 63 Lden in dB.

Het bestaande autoverkooppunt is een categorie B activiteit. Vanuit deze bedrijfsvoering is er tijdens de dagelijkse verkoopuren weinig geluidsdruk. Categorie B mogen in principe alleen **bouwkundig gescheiden van woningen** en kwetsbare bestemmingen worden uitgevoerd. De bedrijfsactiviteit in de plint onder de geplande woningappartementen is een verkooppunt van voertuigen (auto's). Deze bedrijfsruimte is door de bouwkundige kenmerken fysiek gescheiden van de woningappartementen.

Hieruit wordt geconcludeerd dat Zocherstraat 4 geen overlast van geluid zal hebben.

14. 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 streefqualiteit. De praktijkrichtlijn duurzame stedenbouw geeft uitgangspunten. Deze bestaat uit een checklist en uitgangspunten voor duurzame stedenbouw. De checklist bevat een opsomming van stedenbouwkundige maatregelen waarmee per project de basis- en streefqualiteit duurzame stedenbouw bepaald kan worden. De belangrijkste uitgangspunten voor duurzame stedenbouw relevant voor dit kleinschalig project zijn:

- Koppel stedelijke functies aan het stedelijke verkeersinfrastructuur (OV, fiets, auto)
- Betrek milieuranvoorwaarden in het stedenbouwkundig ontwerp
- Zorg voor een intensieve inrichting van het stedelijk gebied
- Zorg dat je wijken en gebouwen flexibel ontwerpt en herstructureert
- Tracht zongerichte verkaveling zo veel mogelijk in het ontwerp mee te nemen
- Bevorder door het stedelijk ontwerp het gebruik van fiets en openbaar vervoer
- Tracht sloop van kwalitatief goede wijken en gebouwen te vermijden.

In het ontwerp en de bouwkundige uitwerking van het project wordt met deze richtlijnen expliciet rekening gehouden.

15. Luchtkwaliteit

De Schoterweg doorkruist het bestemmingsplangebied en loopt op 50 meter afstand van de planlocatie. Deze weg is (ten behoeve van het bestemmingsplan) getoetst aan de grenswaarden in de Wet milieubeheer. Uit de resultaten van de berekening blijkt dat voor alle luchtverontreinigende stoffen voldaan wordt aan de normen uit de Wet milieubeheer. Voor de emissie van verontreinigende stoffen geldt dat door maatregelen de achtergrondconcentraties en uitstoot sneller dalen dan de toename door de autonome groei van het verkeer. Acties om de achtergrondconcentraties te verlagen worden door het Rijk ondernomen. Het bestemmingsplan Frans Hals / Patrimonium is een conserverend bestemmingsplan. Dit betekent dat het plan geen nieuwe ontwikkelingen toelaat die mogelijke negatieve gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit.

Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van 6 kleine appartementen. Deze ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit.

16. Milieu

16.1. Milieuzonering

Woningen zijn milieugevoelig. Belangrijk is om na te gaan of er in de omgeving milieubelastende bedrijven zijn die op de woningen van invloed zijn. Indien dat het geval is geldt in de regel de VNG-milieuzonering. De VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' is een handreiking van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Bij het mogelijk maken van milieubelastende functies (zoals bedrijven) kan op basis van die handreiking op hoofdlijnen bepaald worden welke afstand in acht moet worden genomen tot gevoelige functies (zoals woningen). De VNG milieuzonering is verwerkt in de Nota Milieuzonering Haarlem.

16.2. Nota Milieuzonering Haarlem

Het grondgebied van Haarlem is in de Nota Milieuzonering onderverdeeld in verschillende gebieden. Deze onderverdeling is bepaald op basis van de specifieke kenmerken van die gebieden (aanwezige functies, bebouwingsdichtheid, ligging ten opzichte van wegen en stations e.d.). Bij het plangebied Frans Hals / Patrimonium is sprake van verschillende gebiedstypes:

- In het plangebied komen gebieden voor waar de woonfunctie overheerst. Hier wordt uitgegaan van een maximaal toegestane bedrijfscategorie B (indien het bestemmingsplan die bedrijvigheid althans toe laat). In het plangebied is onderscheid te maken tussen de Frans Halsbuurt en een klein gedeelte van de Transvaalbuurt waar laagbouw in hoge dichtheid domineert en de Patrimoniumbuurt waar laagbouw in lage dichtheid domineert.

	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 centra	C
B	Werken		
	Corridors/ Gemengd gebied	Hoofd functie is werken. Bedrijven zijn gemengd met woningen. Werkfuncties langs stadsstructuurwegen.	C
	Bedrijvigheid	Bedrijven geconcentreerd in een gebied	C of D

Bron: Nota Milieuzonering Haarlem

Voor de drie eerstgenoemde woontypologieën zijn in principe categorie B bedrijven altijd toegestaan. Categorie B: activiteiten mogen in principe alleen **bouwkundig gescheiden van woningen** en kwetsbare bestemmingen worden uitgevoerd. De bedrijfsactiviteit in de plint onder de geplande woningappartementen is een verkooppunt van voertuigen (auto's). Deze bedrijfsruimte is door de bouwkundige kenmerken fysiek gescheiden van de woningappartementen.

In de omgeving van Zocherstraat 4 komen geen bedrijven geconcentreerd voor (categorie C en D).

Derhalve zijn er vanuit de milieuzonering geen bezwaren te formuleren tegen het voorgenomen plan.

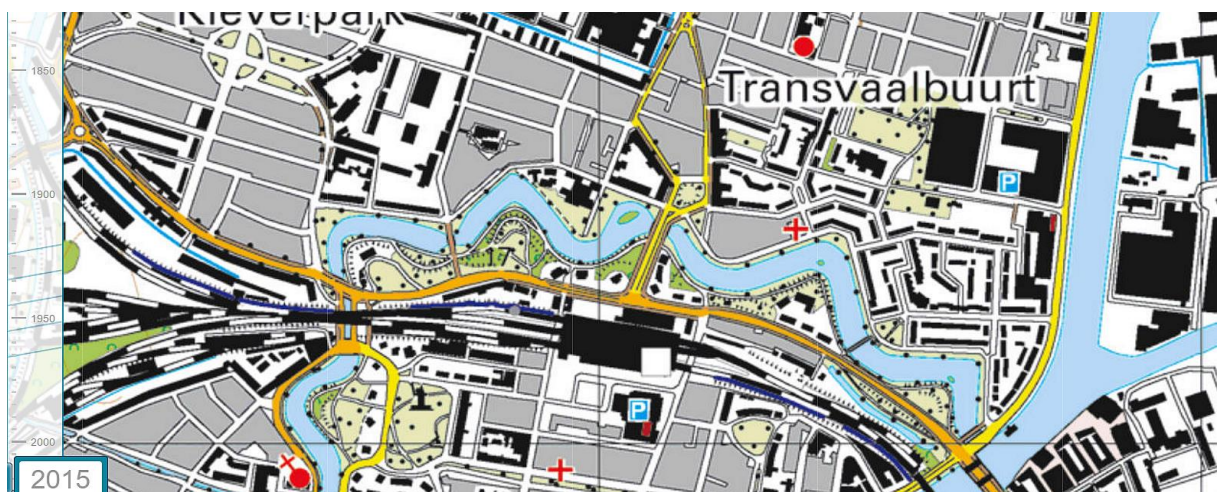
17. Cultuurhistorische waarden

17.1. Oude kaartbeelden

Korte studie van oude kaartbeelden leert dat de Zocherstraat pas tussen 1924 en 1926 haar eerste vorm heeft gekregen door de bouw van arbeiderswoningen door Patrimonium. Niet alle woonblikken zoals het nu bestaat zijn dan al gerealiseerd. Ook in 1950 lijkt er in de Zocherstraat nog niet veel te zijn veranderd. Pas in 1960 geeft het kaartbeeld een aaneengesloten bebouwingslint aan weerszijden van de Zocherstraat. Maar vanaf 1961 verandert het kaartbeeld niet veel meer.



Ruimtelijke onderbouwung.
Omgevingsvergunning Zocherstraat 4 te Haarlem.



Dit betekent niet dat er vanaf 1961 geen ruimtelijke ontwikkelingen zijn geweest. Kijken we wat nader naar de directe omgeving van de planlocatie dan leert dit dat er na 1960 wel ontwikkelingen zijn geweest. Een uitsnede van het kaartbeeld van de “Waarderingskaart Frans Hals / Patrimonium” geeft aan dat de huidige bebouwing op de planlocatie Zocherstraat 4 is gerealiseerd na 1960. De

direct aansluitende oostelijke bebouwing wordt beoordeeld als bebouwing zonder architectonische meerwaarde.



Met de realisatie van het plan wordt er geen architectonische meerwaarde verstoort. Niet op perceelniveau en ook niet in het totale bebouwingslint aan de zuidzijde van de Zocherstraat.

17.2. Historische geografie

Een brede strook rondom het Frans Hals plein is op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland weergegeven als “historische geografie vlakken van waarde” (zie de navolgende afbeelding). In de toelichting bij de Cultuurhistorische Waardenkaart wordt genoemd dat het betreffende gebied kan worden getypeerd als



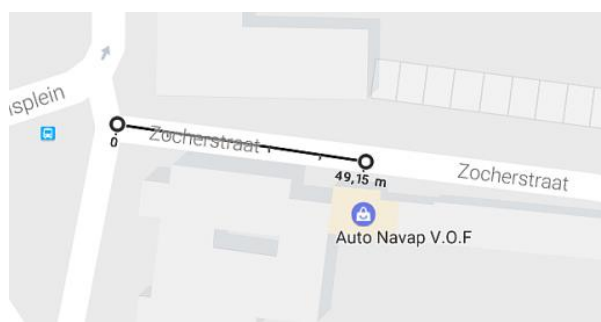
“Geestgronden”. Geestgronden zijn zeer kenmerkend voor Kennemerland. De voormalige geest werd begrensd door de Kruisweg en de Jansweg. Hoewel geheel bebouwd is de oorspronkelijke geest nog enigszins herkenbaar in het stratenpatroon. Geestgronden zijn zowel provinciaal als nationaal zeer zeldzaam. De Zocherstraat valt net binnen de contour die de provincie heeft getrokken. Echter het plan wordt gerealiseerd vanaf de 1^e verdieping. Derhalve betreft het geen concrete uitbreiding van bebouwingsoppervlak op maaiveldniveau.



17.3. Bescherm stadsgezicht

De Zocherstraat maakt deel uit van de Patrimoniumbuurt.

De Patrimoniumbuurt is een complexmatig opgezette tuinwijk naar een totaal ontwerp uit 1918 van de architecten T. Kuipers en A. Ingwersen, op basis van het Algemeen Plan van Uitbreiding van de gemeente Haarlem uit 1916.



De planlocatie bevindt zich circa 50 meter vanaf de hoek met de Schoterweg

De buurt ontstond in de periode 1918-1921 in opdracht van de gelijknamige gereformeerde woningbouwvereniging in het polderland tussen de strandwal van de Schoterweg en de rivier het Noorder Buiten Spaarne.

De Patrimoniumbuurt is een tuinwijk met eigen voorzieningen zoals een kerk, een school en winkels, alle geïntegreerd in het stedenbouwkundig en architectonisch plan van de buurt. De ruimer ontworpen middenstandswoningen staan aan de rand van de wijk. De kleinere arbeiderswoningen in het centrum. Het patroon van het verspringende stratenplan is georiënteerd op de vormen van het Prinsen Bolwerk en heeft hiermee een

sterke ruimtelijke relatie. Langere en kortere, rechte en gebogen straten wisselen elkaar af. De 399 woningen hebben vrijwel alle voortuinen, die door ligusterhagen van de openbare weg worden gescheiden.

Architectonische meerwaarde komt in de hele buurt voor. Deze buurt maakt deel uit van het gebied “Noord” dat medio eind 2016 is aangewezen als “beschermd stadsgezicht”.



Aanzicht Zocherstraat richting het oosten. De planlocatie is duidelijk zichtbaar direct achter de vlaggenmast rechts in beeld.

18. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

18.1. Inlichten van de omgeving

Door de initiatiefnemer is sprake geweest van de mogelijkheid tot inzage van het ingediende plan. Bij schrijven van 11-02-2017 is de buurt geïnformeerd over de mogelijkheid tot het inzien van de plannen.

Van 13 februari tot 17 februari 2017 hebben de stukken voor de buurtbewoners ter inzage gelegen in de showroom van 11.00 tot 16.00 bij Auto Navap aan de Zocherstraat 4 te Haarlem. Men heeft hier tevens de gelegenheid gekregen tot het stellen van vragen.

Door de beoordeling van de aanvraag om wabovergunning door de gemeente Haarlem, is het plan iets aangepast. Te weten op gronden van redelijke eisen van welstand in combinatie met stedenbouwkundige gronden. Het plan heeft een kwaliteitsverbetering gekregen als gevolg van deze beoordeling, echter is op hoofdlijnen hetzelfde gebleven.

18.2. Burgerlijk wetboek 5

Er zijn geen privaatrechtelijke belemmeringen doordat de initiatiefnemer eigenaar is van de percelen Zocherstraat 4 en 6. Er wordt daardoor niet gebouwd op andermans grond. Ook wordt er niet gebouwd binnen de 2 meter grens zoals vermeld in het **Burgerlijk wetboek 5 (zakelijk recht, titel 4: Bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven), artikel 50**. Dit artikel stelt:

1. Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven.
Dit is in het plan niet het geval.
2. De nabuur kan zich niet verzetten tegen de aanwezigheid van zodanige openingen of werken, indien zijn erf een openbare weg of een openbaar water is, indien zich tussen de erven openbare wegen of openbare wateren bevinden of indien het uitzicht niet verder reikt dan tot een binnen

twee meter van de opening of het werk zich bevindende muur. Uit dezen hoofde geoorloofde openingen of werken blijven geoorloofd, ook nadat de erven hun openbare bestemming hebben verloren of de muur is gesloopt.

De planlocatie grenst direct aan de straat, Zocherstraat 4.

3. De in dit artikel bedoelde afstand wordt gemeten rechthoekig uit de buitenkant van de muur daar, waar de opening is gemaakt, of uit de buitenste naar het naburige erf gekeerde rand van het vooruitspringende werk tot aan de grenslijn der erven of de muur.

Is niet aan de orde.

4. Wanneer de nabuur als gevolg van verjaring geen wegneming van een opening of werk meer kan vorderen, is hij verplicht binnen een afstand van twee meter daarvan geen gebouwen of werken aan te brengen die de eigenaar van het andere erf onredelijk zouden hinderen, behoudens voor zover zulk een gebouw of werk zich daar reeds op het tijdstip van de voltooiing van de verjaring bevond.

Is niet aan de orde.

5. Ter zake van een volgens dit artikel ongeoorloofde toestand is slechts vergoeding verschuldigd van schade, ontstaan na het tijdstip waartegen opheffing van die toestand is aangemaand.

Er ontstaat door realisatie van het onderhavig plan geen schade.

Conclusie:

Bij schrijven van 30 juli 2018 heeft de bewoner van het adres Zocherstraat 4 aangegeven geen bezwaar tegen het voorgenomen bouwplan te hebben.

19. Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft het plan doorgerekend en het economische beeld is positief.
Alle kosten voor de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

19.1. Planschaderisicoanalyse

In het kader van mogelijke planschade is een eerste verkenning gedaan op een aantal aspecten van waar uit jurisprudentie blijkt dat zij een grond kunnen vormen voor planschadetoekenning. Dit zijn:

- **uitzicht.**

Het uitzicht vanuit de directe omgeving op Zocherstraat 4 zal door het plan eerder verbeteren dan verslechteren. Het gelijk trekken naar de bouwhoogten van Zocherstraat 2 tot en met 6 doet de dissonante hoogte op nummer 4 teniet hetgeen een veel rustiger gevelbeeld geeft.
Ook doorkruist het optrekken van de bouwhoogte op nummer 4 geen bestaande zichtlijnen.

- **bezonning in eventueel voorkomende achtertuinen.**

Zie voor bezonning hoofdstuk 5. Gezien de ligging van de planlocatie aan de zuidelijke zijde van de Zocherstraat is de situatie van mogelijke belemmering van bezonning van achtertuinen niet aan de orde.

- **aantasting van privacy.**

De planlocatie ligt tussen Zocherstraat 2 en 6. Beiden hebben een hogere bouwhoogte en de functie wonen. Gezien deze situatie zal het verhogen van de bouwhoogte op Zocherstraat 4 niet leiden tot plotselinge (extra) aantasting van privacy in de directe omgeving.

- **toename van licht-, geluid- en stankoverlast.**

Het plan betreft de realisatie van een 6-tal kleine woonappartementen. Toename van licht, geluid en stankoverlast is hierdoor niet aan de orde.

- **toename van verkeers- en parkeerdruk.**

In het centrum van de stad geldt voor zowel voor het dure, midden en goedkope woningsegment de parkeernorm van 1,2 pp per woning. Het plan genereert op basis hiervan een extra parkeervraag van 7,2 parkeerplaatsen. Eigenaren van voertuigen kunnen geen parkeervignet aanvragen bij de gemeente Haarlem voor de parkeerzone Noord C. Deze mogelijkheid is nadrukkelijk door de initiatiefnemer uitgesloten middels schriftelijke bevestiging in het dossier

Om de gemeente Haarlem zekerheid te bieden en te vrijwaren van eventuele planschadeclaims sluit de initiatiefnemer met de gemeente Haarlem een planschadeovereenkomst.