

Ruimtelijke onderbouwing

Haarlem

Locatie 'Carpet Right' Spaarndamseweg 74/78

Herontwikkeling

April 2023



Huva Vastgoedadvies & Vastgoedontwikkeling
Overboslaan 18
2201 AM Heemstede

E: huva@hubrecht.nl
T: 06-55838884

Johan Galjaard Stede(n)bouw
Diamantweg 44
3817 GK Amersfoort

E: johan.galjaard@casema.nl
T: 06 28448536

Juridisch en Bestuurlijk Adviescentrum B.V.
Koninginneweg 245
1075 CT Amsterdam

info@jba-amsterdam.nl
T: 020-6764786

Amsterdam, 3 april 2023

INHOUDSOPGAVE

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1	Aanleiding voor het bouwplan;	6
1.2	Ligging van het plangebied;	6
1.3	Afwijking van het bestemmingsplan;	8
1.4	Leeswijzer.	9

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1	Omschrijving van het project	10
2.2	Huidige situatie plangebied;	10
2.3	Beoogde ontwikkeling;	15
2.4	Verkeer en parkeren	19
2.4.1	Toetsingskader	19
2.4.2	Toetsing	20
2.4.3	Conclusie	22
2.5	Duurzaamheid en energie	22

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader

3.1	Inleiding;	24
3.2	Rijksbeleid;	24
3.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en ruimte	24
3.2.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	24
3.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	24
3.2.4	Nationale Omgevingsvisie (ontwerp)	25
3.2.5	Conclusie Rijksbeleid	26
3.3	Provinciaal beleid;	26
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050	26
3.3.2	Omgevingsverordening NH2020	28
3.3.3	Conclusie Provinciaal beleid	29
3.4	Gemeentelijk beleid.	29
3.4.1	Structuurvisie openbare ruimte Haarlem 2040	29
3.4.2	Structuurplan Haarlem 2020	30
3.4.3	Hoogbouwprincipes	30
3.4.4	Nota Ruimtelijke Kwaliteit	31
3.4.5	Luchthavenindelingsbesluit	32
3.4.6	Woonvisie Haarlem 2017-2020	32
3.4.7	Ontwikkelvisie Spaarndamseweg	33
3.4.8	Startnotitie Spaarndamseweg 74-78	36
3.4.9	Conclusie Gemeentelijk beleid	38

Hoofdstuk 4 Toetsing aan de omgevingsaspecten

4.1	Milieueffectrapportage;	39
4.1.1	Toetsingskader	39
4.1.2	Toetsing	39

4.2	Bodem;	39
4.2.1	Toetsingskader	39
4.2.2	Onderzoek	39
4.3	Waterparagraaf;	40
4.3.1	Toetsingskader	40
4.3.2	Compensatieregeling	40
4.3.3	Toetsing	40
4.4	Luchtkwaliteit;	41
4.4.1	Toetsingskader	41
4.4.2	Toetsing	41
4.5	Geluid	42
4.5.1	Toetsingskader	42
4.5.2	Toetsing	42
4.5.2.1	Toetsing geluidbelasting	42
4.5.2.2	Toetsing cumulatie van geluidbelasting en geluidbelasting aan de gevel	43
4.5.3	Conclusie	44
4.6	Externe veiligheid	44
4.6.1	Toetsingskader	46
4.6.2	Toetsing	46
4.6.3	Conclusie	46
4.7	Kabels en Leidingen	47
4.8	Bedrijven en milieuhinder	48
4.8.1	Toetsingskader	48
4.8.2	Toetsing	48
4.8.3	Conclusie	49
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	49
4.9.1	Toetsingskader	49
4.9.2	Toetsing	50
4.9.2.1	Toetsing archeologie	50
4.9.2.2	Toetsing cultuurhistorie	51
4.9.3	Conclusie	55
4.10	Ecologie	55
4.10.1	Toetsingskader	55
4.10.2	Toetsing	55
4.10.2.1	Toetsing beschermde gebieden	55
	Berekening Stikstofdepositie	56
4.10.2.2	Toetsing beschermde houtopstanden	56
4.10.2.3	Toetsing beschermde soorten	57
	Jaarrond beschermde nesten	57
	Algemene vogels en niet jaarrond beschermde nesten	57
	Soorten Habitatrichtlijn vleermuizen	57
4.10.2.4	Nationaal beschermde soorten	58
4.10.2.5	Invasieve exoten	58
4.10.3	Conclusie	58
4.11	Hoogbouw Effect Rapportage	59
4.11.1	Toetsingskader Nota ruimtelijke kwaliteit	59

4.11.2 Toetsing	60
4.11.2.1 Hoogbouweffectrapportage	60
4.11.2.2 Beeld- en zichtlijnen	62
4.11.2.3 Bezinning en schaduwwerking	62
4.11.2.4 Uitzicht en privacy	63
4.11.2.5 Windhinder	63
4.11.2.6 Hoogtebeperking Schiphol	63
4.11.3 Conclusie	64
4.12 Groentoets	64
4.13 Lichthinder	64
4.14 Brandweervoorzieningen	64
4.15 Afvalverwerking	64
4.16 Molenbiotoop	65
4.17 Elektromagnetische straling	65
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	66
5.1 Economische uitvoerbaarheid;	66
Financiële uitvoerbaarheid	66
Planschaderisicoanalyse	66
Kostenverhaal	66
Anterieure overeenkomst	66
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.	67
5.2.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	67
5.2.2 Inspraak	67
5.3 Privaatrechtelijke belemmeringen	68
Hoofdstuk 6 Conclusie	69
Lijst met bijlagen	71

Hoofdstuk 1 Inleiding

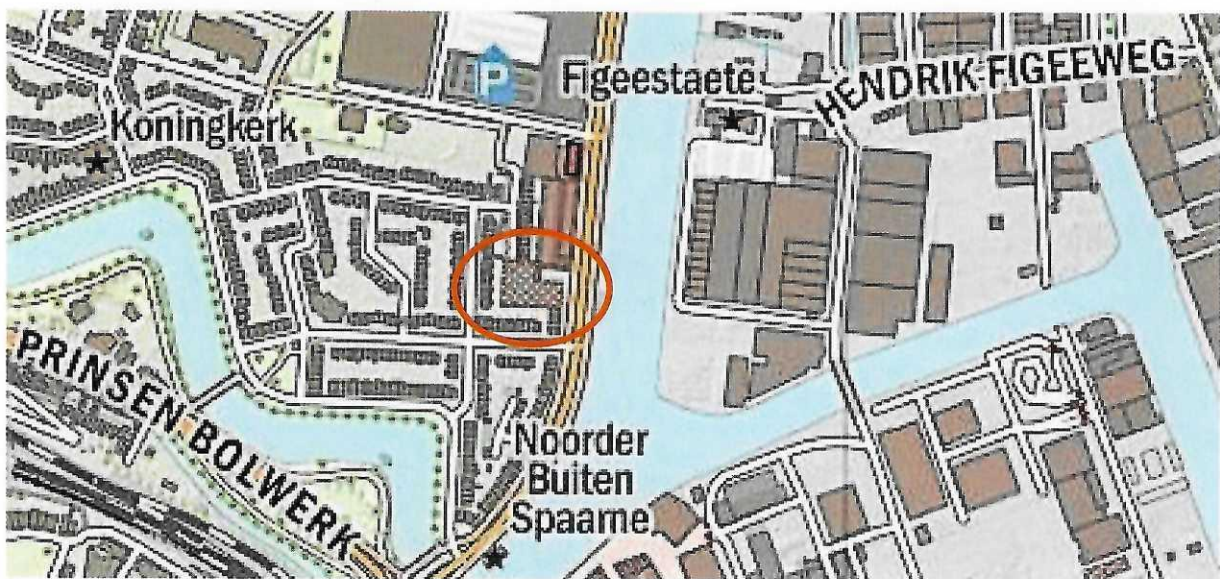
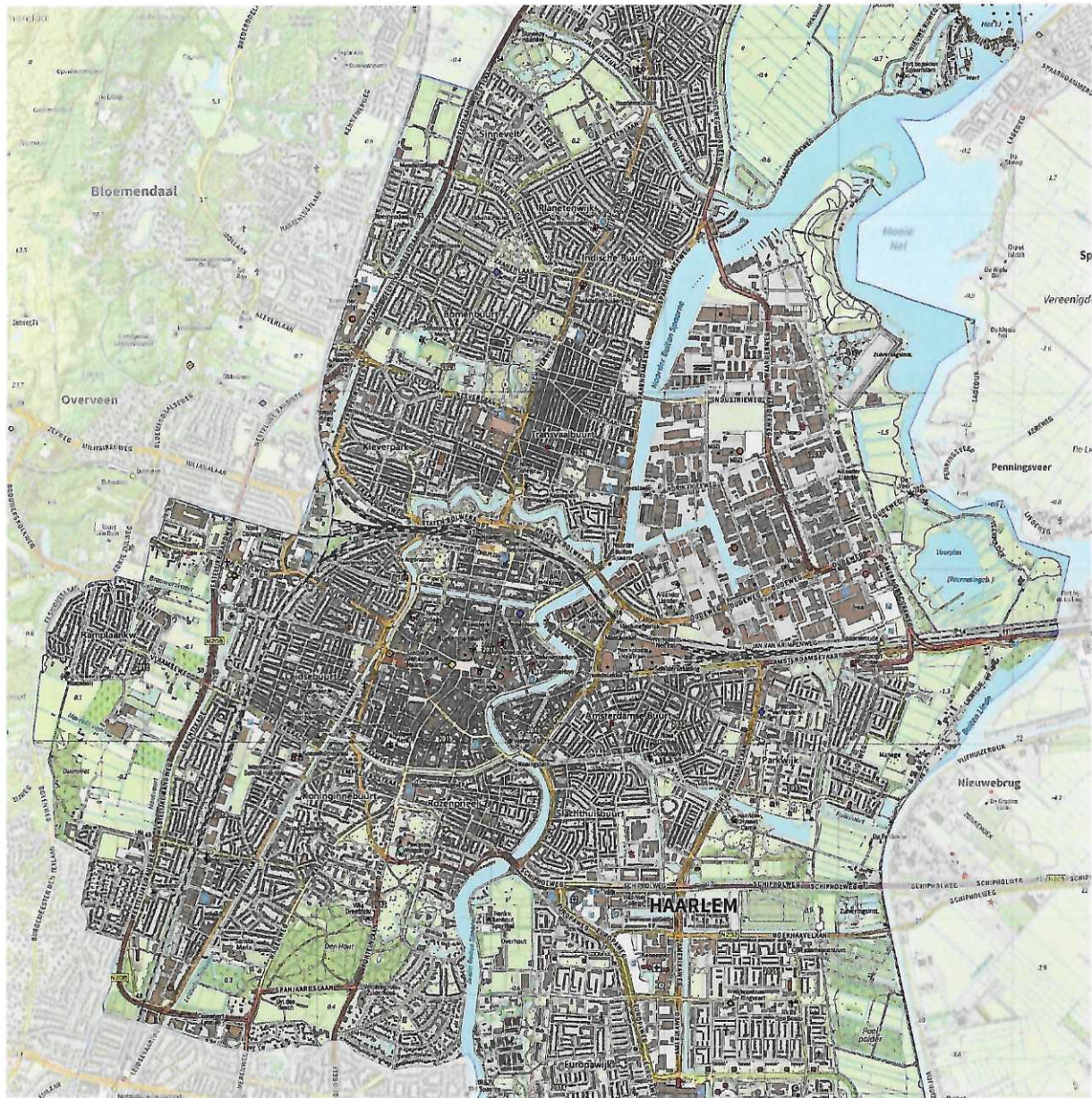
1.1 Aanleiding voor het bouwplan

De gemeente Haarlem heeft de ambitie om ca. 10.000 woningen te bouwen in de periode tot 2025. Er zijn daartoe door de gemeente 8 gebieden aangewezen om daarin het merendeel van deze woningen te bouwen. De ontwikkelzone Spaarndamseweg is één van deze gebieden. Het is de bedoeling dat hier de komende jaren 650 woningen gerealiseerd gaan worden. Het bouwplan Spaarndamseweg 74-78 maakt deel uit van de ontwikkelzone Spaarndamseweg en is onderdeel van de door de Raad vastgestelde Ontwikkelvisie Spaarndamseweg (Bijlagen 3 en 6).

Aanleiding voor het bouwplan is het initiatief van Spaarndamseweg Ontwikkeling B.V. te Haarlem voor de ontwikkeling van de locatie Spaarndamseweg 74/78 te Haarlem, ook wel de locatie 'CarpetRight' genoemd. Met deze ontwikkeling wordt 1.780 m² bestaande perifere detailhandel vervangen door bebouwing met 1.780 m² perifere detailhandel en parkeren in de plint en 29 woningen in een woontoren.

1.2 Ligging van het plangebied

De locatie Spaarndamseweg 74/78 ligt halverwege een bouwblok, tussen de Werfstraat aan de noord- en de Rozenhagenstraat aan de zuidkant. Het kavel is aan drie zijden ingesloten en grenst daardoor aan de achter- en zijtuinen van de omliggende woonhuiskavels. Het westelijke deel van de noordelijke zijgevel grenst echter aan openbaar gebied, de doodlopende Wethouder Roodenburgstraat. Het is een voorbeeld van een woonstraat die doorloopt tot aan een bedrijvenkavel zoals die in dit deel van Haarlem wel vaker voorkwamen. De Wethouder Roodenburgstraat is slechts aan één zijde bebouwd. De woningen aan de oostkant van de straat grenzen aan de locatie van de bebouwing van De Pionier, aan de westkant bevinden zich de achtertuinen van de woningen aan de Vredenburgstraat. Het doodlopende deel van de Wethouder Roodenburgstraat komt uit op een toegangsdeur van de locatie 'Carpet Right', zodat deze straat ook een bedrijfsfunctie heeft.



Fragment plattegrond Haarlem met locatie Spaarndamseweg 74/78

1.3 Afwijking van het bestemmingsplan

Ter plaatse van de locatie CarpetRight aan de Spaarndamseweg 74-78 zijn de bestemmingsplannen “Spaarndamseweg e.o.”, het “Reparatieplan B Haarlem 2019” en het “Reparatieplan C Haarlem 2020” van kracht.

In het bestemmingsplan “Spaarndamseweg e.o.” heeft de locatie de bestemmingen: ‘Detailhandel’ met functieaanduiding perifeer; en ‘Waarde-archeologie 4’.

De maximum bouwhoogte bedraagt 8 meter.

Het bouwplan is in strijd met dit bestemmingsplan voor wat betreft de toevoeging van de functie wonen en de hoogte van de bebouwing, te weten een woontoren van 32 meter hoog.

Het “Reparatieplan B Haarlem 2019” kent, voor zover relevant, voor de locatie de bestemming ‘Geluidzone-industrie’. De gronden met deze bestemming zijn, naast de aldaar voorkomende bestemmingen ‘Detailhandel’ en ‘Waarde-archeologie 4’ mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting als gevolg van het industrielawaai op nieuwe geluidsgevoelige bebouwing. Dit houdt in dat ter plaatse van de aanduiding ‘Geluidzone-industrie’ het niet is toegestaan om gebouwen ten behoeve van geluidsgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder te bouwen dan wel het gebruik van gebouwen ten behoeve van niet-geluidsgevoelige functies om te zetten in het gebruik van gebouwen voor geluidsgevoelige functies tenzij de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van de nieuwe gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde. Een en ander geldt met uitzondering van herbouw ten behoeve van een bestaande geluidsgevoelige functie.

Op 22 april 2021 is het Reparatieplan C Haarlem 2020 vastgesteld.

Dit reparatieplan geeft ter plaatse van de locatie Spaarndamseweg 74-78 de gebiedsaanduiding ‘overige zone – herziening planregels 7’ aan.

Ter plaatse van deze aanduiding zijn in aanvulling op de planregels van het bestemmingsplan “Spaarndamseweg e.o.”, de gronden, voor zover deze (mede) aangewend kunnen worden voor de functie Wonen, bedoeld als woning naast de reeds toegestane functies .

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is bedoeld als onderbouwing bij een aanvraag omgevingsvergunning om af te wijken van de geldende bestemmingsplannen. Een dergelijke afwijking is mogelijk met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3° Wabo, welk artikel een goede ruimtelijke onderbouwing vereist.

Omdat bij de onderhavige omgevingsvergunning (fase 1) nog een omgevingsvergunning dient te worden verleend voor concrete bouwplannen (fase 2), zal de verleende omgevingsvergunning 1^e fase op een later moment als planologisch toetsingskader dienen voor de bouwplannen.



Fragment bestemmingsplankaart 'Spaarndamseweg e.o.', vastgesteld op 6 juni 2013

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit:

- Een beschrijving van het project in hoofdstuk 2;
- De conclusies van het onderzoek naar het beleid en de omgevingsaspecten in de hoofdstukken 3 en 4;
- De maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid, inclusief kostenverhaal in hoofdstuk 5;
- Hoofdstuk 6 betreft de conclusies van deze ruimtelijke onderbouwing.

Hoofdstuk 2 **Planbeschrijving**

2.1 **Omschrijving van het project**

Het project betreft de realisatie van een nieuwbouwproject omfattende 29 vrije sector woningen, detailhandel, parkeervoorzieningen, bergingen en een vegetatiedak.

Het betreft een woongebouw op een plint met detailhandel, inpandig parkeren en laden & lossen. De plint met perifere detailhandel heeft een hoogte van 8 meter en past in het huidige bestemmingsplan. Het woongebouw is 32 meter hoog. Bijlagen 1 en 2 tonen de bestaande en de nieuwe situatie van het plangebied.

2.2 **Huidige situatie plangebied (Bijlage 1)**

Het plangebied betreft de 1.780 m² grote perifere detailhandelslocatie van de voormalige CarpetRight-vestiging en is gesitueerd aan de Spaardamseweg 74-78 tussen de woningen van de Patrimoniumbuurt en De Pionier. De detailhandelslocatie bestaat uit detailhandelsbebouwing tot 8 meter hoog, zie foto's op pagina 11 en 12.

Karakteristiek huidige bebouwing

De bestaande bebouwing op de locatie dateert uit 1975 en bestaat uit een enkelvoudige winkelruimte met opslag, waar destijds de tapijtwinkel 'Carpet Right' was gevestigd. De winkel heeft het karakter van een showroom met een glazen pui over de gehele breedte van de gevel. Daarboven bestaat de gevel uit geheel gesloten lichtgekleurde meanderplaten waarop destijds een lichtreclame was aangebracht. Dit deel van de gevel is hoger dan het dak van het bouwwerk. De dakrand ligt ongeveer een meter hoger dan de houten goot van de naastgelegen woonhuizen met kap.

Het kavel is niet geheel bebouwd. Tussen de showroom en De Pionier ligt een open terrein dat afgesloten is door een hek. Verder naar achteren is het kavel wel geheel bebouwd tot aan /op de erfgrenzen. Zo staat de bebouwing aan het einde van de Wethouder Roodenburgstraat tegen de kopgevel van de eindwoning. Naast de voortuin van deze woning bevindt zich de toegangsdeur tot de opslagruimte achter de showroom.

Stedenbouwkundige structuur

De locatie Spaarndamseweg 74-78 ligt in het noordelijk deel van Haarlem in de voormalige gemeente Schoten, direct ten noorden van de verdedigingswerken aan het Spaarne, in het bouwblok tussen de Rozenhagenstraat en Werfstraat. Van oudsher bevonden zich hier, buiten de stadswallen, hinderlijke bedrijven.

Ter plaatse van de planlocatie was voorheen de Meekrapfabriek gevestigd waar verfstoffen voor de textielindustrie werden vervaardigd. De afgelopen decennia heeft er langs de Spaarndamseweg een geleidelijke herstructurering van bedrijfsbebouwing naar woningen plaatsgevonden.



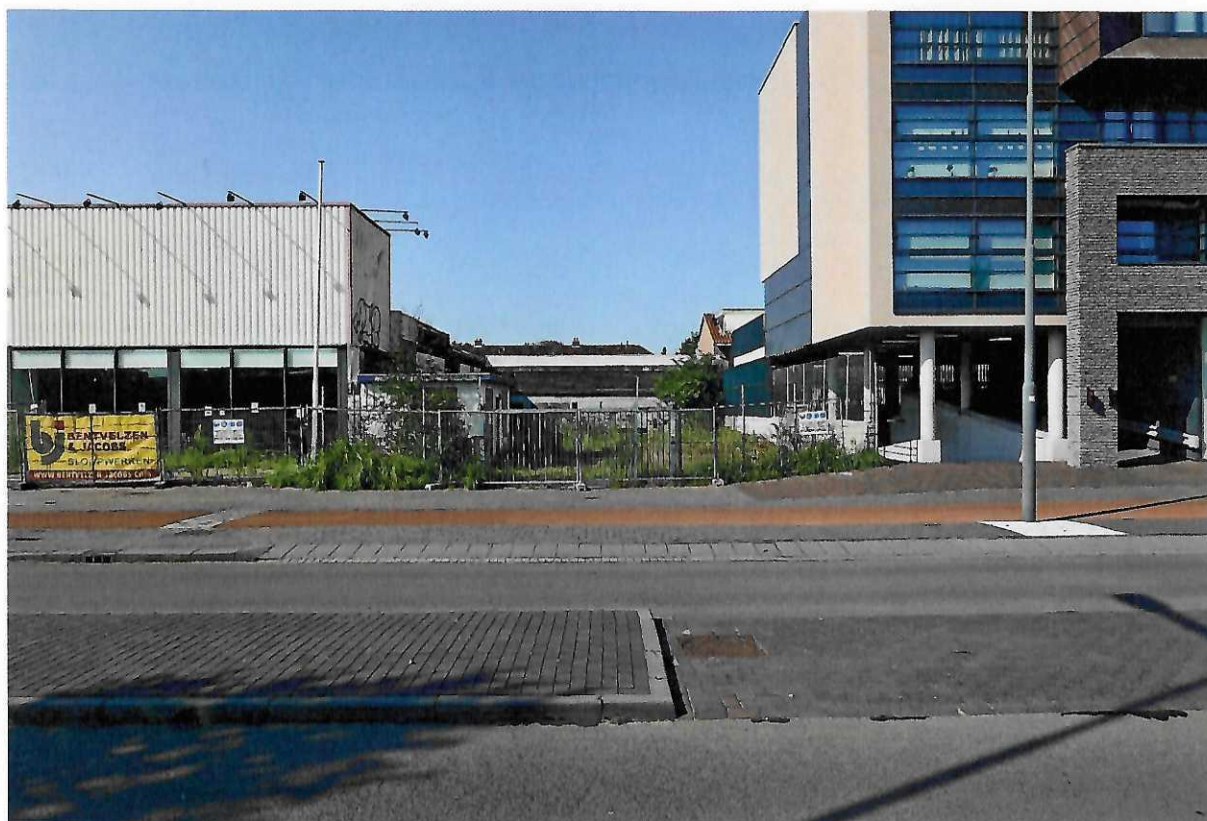
Bestaande situatie Spaarndamseweg 74/78



Locatie 'Carpet Right' in gevelwand Spaarndamseweg



Showroom en onbebouwde ruimte aan de Spaarndamseweg 74/78



Aansluiting locatie 'Carpet Right' op De Pionier



Zicht op de Wethouder Roodenburgstraat met achterzijde van De Pionier



De toegangsdeur van de opslagruimte achter de showroom vanuit de Wethouder Roodenburgstraat

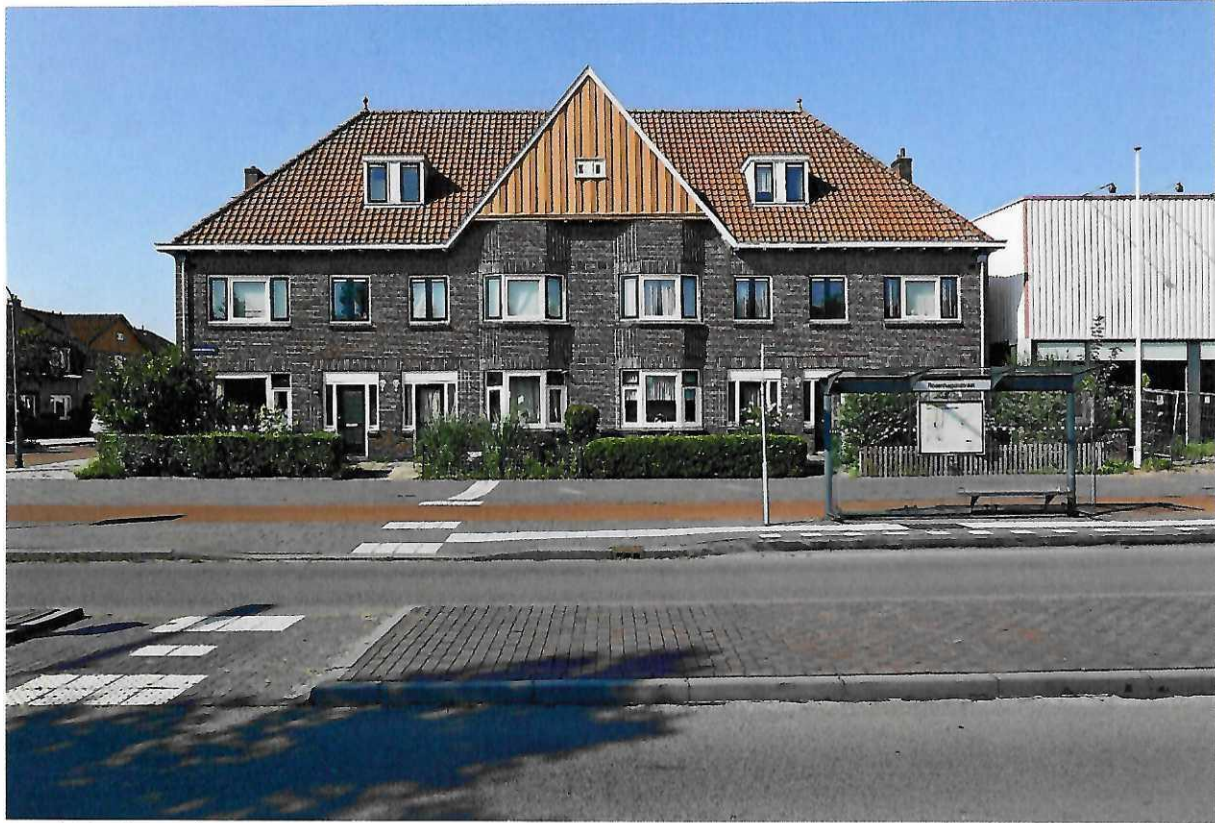
Rooilijn

De voorgevel van de showroom sluit aan op rooilijn van de woonbebouwing van de Patrimoniumbuurt, die van een voortuin is voorzien. De showroom maakt wel een kleine knik ten opzichte van de woonbebouwing. Het kavel heeft echter geen voortuin maar een stoepzone voor de bestaande bebouwing. Het hekwerk voor het ombebouwde deel staat in het verlengde van de voorgevel van de showroom en sluit aan op de zijkant van De Pionier. De Pionier staat op de grens van het kavel, op een nieuwe rooilijn in het verlengde van de voortuinen van de woningen aan de andere zijde van het kavel.

Uit overleg met de gemeente Haarlem is gebleken dat op de locatie 'Carpet Right' een nieuwe rooilijn in het verlengde van de voorgevel van De Pionier mag worden aangehouden zodat het bouwplan ook wat de rooilijn betreft, een passtuk vormt tussen de bebouwing aan weerszijden. Dat betekent dat een strook van circa 1,50 meter van de openbare ruimte mag worden benut.



Nog niet opgeloste verspringende rooilijn tussen de Patrimoniumbuurt en De Pionier



Aansluiting locatie 'Carpet Right' op Patrimoniumbuurt

De locatie CarpetRight aan de Spaarndamseweg 74-78 vormt nu een overgebleven restlocatie tussen de woningen van De Pionier en de Patrimoniumbuurt en is als zodanig een passtuk in de ontwikkeling van de Spaarne-oever van bedrijvenzone naar stedelijk woongebied. Het bouwplan dicht aldus het gat tussen de Patrimoniumbuurt en De Pionier en begeleidt de schaalsprong tussen de vooroorlogse woningen met hoge zadeldaken en het lagere bouwdeel van de grootschalige nieuwbouw met hoge woontoren. Door een afwijkende typologie en architectonische stijl blijft het oude industriële kavel herkenbaar.

Geconcludeerd moet worden dat de huidige bebouwing op de locatie 'Carpet Right' is geda-teerd en op geen enkele wijze bijdraagt aan de specifieke kwaliteiten van dit bijzondere kavel tussen de Patrimoniumbuurt en De Pionier. Nieuwbouw op deze locatie biedt een uitge-lezen kans om beide ensembles met elkaar te verbinden.

2.3 Beoogde ontwikkeling en stedenbouwkundige onderbouwing

Spaarndamseweg Ontwikkeling B.V. heeft als initiatiefnemer reeds in 2017 een steden-bouwkundige verkenning gedaan naar een sloop-nieuwbouwplan op de CarpetRightlocatie aan de Spaarndamseweg 74-78. Op verzoek van de gemeente Haarlem heeft de initiatief-nemer dit plan destijds gecombineerd met de voorgenomen bouw van een woontoren met circa 41 appartementen, waarvan een gedeelte voor sociale huurwoningen. Hierbij werd toen ingezet op de realisatie van maximaal 1.783 vierkante meter detailhandel (perifeer) op de begane grond, met daaronder een ondergrondse parkeergarage en parkeerplekken op het dak van de detailhandel.

Het in 2017 door de ontwikkelaar ingediende plan was gebaseerd op een eerdere Startnotitie Carpet Right maar is na communicatie met de buurt op 7 december 2017 op onderdelen afgekeurd door de Commissie Ontwikkeling. Zo waren er onder meer bezwaren tegen de hoogte van de woontoren en tegen de toegang tot het parkeerdek vanuit de Wethouder Roodenburgstraat. Besloten werd om eerst een Ontwikkelvisie Spaarndamseweg te vervaardigen. Deze ontwikkelvisie is inmiddels vastgesteld in de raadsvergadering van 30 januari 2020 (**Bijlage 3**). De visie is voorafgegaan door een uitgebreide inspraakprocedure zoals blijkt uit het Inspraakverslag d.d. 11 december 2019 en de bijbehorende Nota van Antwoord d.d. 16 december 2019 (**Bijlagen 4 en 5**). De oorspronkelijke Startnotitie is op 19 maart 2020 aangepast aan de door de raad vastgestelde Ontwikkelvisie waarna de aangepaste Startnotitie op 23 april 2020 door de Raad is vastgesteld (**Bijlage 6**). Deze Startnotitie dient nu als formele basis voor het indienen van een omgevingsvergunning.

Uitgangspunt voor de thans voorliggende ruimtelijke onderbouwing is het op 18 augustus 2020 met de gemeente Haarlem besproken voorstel voor de bouw van een slanke, middelhoge woontoren op een plint ten behoeve van detailhandel, waarin is opgenomen een parkeervoorziening voor zowel de appartementen als ook de winkel. Het schetsontwerp is vervaardigd door Appel Architecten te Leiden (**Bijlage 44**).

Op basis van de aangepaste Startnotitie is door de architect een nieuwe stedenbouwkundige verkenning gedaan. In de afgelopen periode heeft hierover intensief overleg plaatsgevonden tussen gemeente en initiatiefnemer, waarbij, in vervolg op de eerdere bezwaren van de Commissie Ontwikkeling en de inspraakreacties, de nodige aanpassingen zijn gedaan zodat het voorliggende schetsvoorstel volledig past binnen de vastgestelde Ontwikkelingsvisie Spaarndamseweg en de Startnotitie Spaarndamseweg 74-78 (**Bijlagen 3 en 6**). Het gaat om onder andere de volgende verschillen met het eerdere voorstel:

- de oorspronkelijke bouwhoogte van bijna 40 meter wordt verlaagd naar 32 meter;
- het aantal woningen is teruggebracht van 41 naar 29;
- de toren is aanzienlijk slanker geworden;
- het zichtbaar parkeren op het dak is verdwenen;
- het laden en lossen is niet meer aan de achterzijde geprojecteerd.

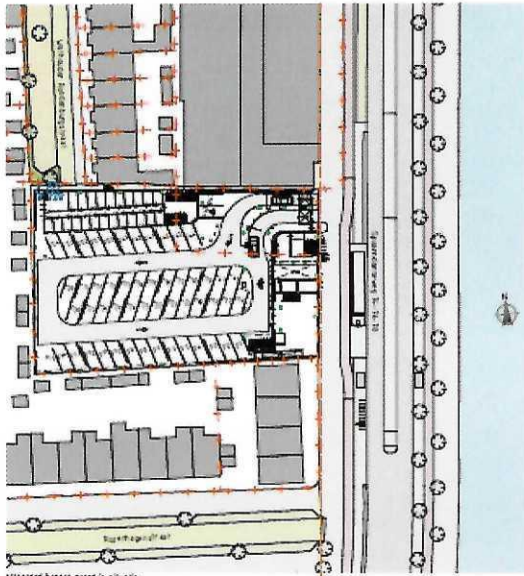
Aangepast bouwplan (Bijlage 2)

In nauwe samenspraak met de gemeente is een stedenbouwkundige ontwerp opgesteld en afgerond (**bijlage 7**).

Het nieuwe planvoorstel voor de locatie 'Carpet Right' bestaat uit een slanke, middelhoge woontoren op een plint ten behoeve van (perifere) detailhandel, met daarin een parkeervoorziening voor zowel de appartementen als de winkel, overeenkomstig het inrichtingsplan van **bijlage 45**. De plint met perifere detailhandel heeft een hoogte van 8 meter en past dus in het huidige bestemmingsplan. Het woongebouw is 32 meter hoog en vormt een nieuw element dat past binnen de Ontwikkelvisie Spaarndamseweg.

In tegenstelling tot de huidige situatie wordt het kavel in het planvoorstel geheel bebouwd, hetgeen nu planologisch ook al mogelijk is.

Wel wordt de gevel aan de zijde van de Wethouder Roodenburgstraat circa 1,50 meter teruggedroefd, waardoor een margestrook ontstaat naar de tuin van de burens.



Nieuwe situatie Spaarndamseweg 74/78

Het woongebouw

Het gebouwdeel met 28 appartementen is acht bouwlagen hoog (één appartement, een loft, bevindt zich in de plint) en heeft een getrapte opbouw met terrassen op het zuiden. De bouwmassa van 16 x 26 meter is geoptimaliseerd door de onderste bouwlagen breder te maken en de bovenste smaller. Door de slanke voetafdruk van de woontoren blijven de schaduweffecten voor de omliggende woningen beperkt. Bovendien levert het bouwplan een aantrekkelijke cascade van groene terrassen (**Bijlage 44**).

Per bouwlaag zijn er één tot 4 appartementen rond een centraal stijgpunt met liften en trappen. Alleen de liftkoker steekt met haar 33 meter iets uit boven de dakrand van het woongebouw. Deze staat echter terugliggend van de dakrand van het woongebouw en is daardoor nauwelijks zichtbaar

Een deel van de woningen kijkt uit op het dak van de plint. Hierop worden zonnepanelen en/of een daktuin (aan)gelegd. Er wordt in ieder geval niet op het dak geparkeerd. (**Bijlage 10**).

Geen toepassing 40-40-20-regel

De woningen worden zoveel mogelijk gedifferentieerd naar grootte en doelgroep. De gewenste differentiatie hangt echter volgens de door de Raad op 23 april 2020 vastgestelde 'Startnotitie Project Spaarndamseweg 74-78', af van de context en de grootte van het specifieke project. Overeenkomstig het collegebesluit 'Uitwerking coalitieprogramma woningbouwprogramma' d.d. 28 augustus 2018, neergelegd in de 'Woonvisie en uitvoeringsagenda 2021-2025', en de 'Nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment' (§ 4.5 en spelregel 2), geldt voor deze ontwikkeling, een project met minder dan 30 woningen, de zogenoemde 40/40/20-regel niet. Er hoeven daardoor met dit plan geen sociale huurwoningen te worden gerealiseerd.

De plint

Het gebouwdeel met detailhandel en overige niet-woonfuncties heeft twee bouwlagen: een begane grond en daarboven een verdieping. Op de verdieping is tevens 1 woning gesitueerd.

Deze plint geeft toegang tot een ruime winkel op de eerste verdieping en de appartementen in de woontoren. Deze bouwlaag is toegankelijk via een roltrap tussen de entreehal en de verdieping, een trap en een lift.

Op de begane grond bevindt zich een parkeergarage met een in- en uitgang aan de Spaarndamseweg, de bergingen bij de woningen, een fietsenberging voor bewoners en fietsparkeerplekken voor de werknemers van de winkel (**Bijlage 45**).

Aan de Spaarndamseweg is een opstelplaats voor de expeditie. Vanwege de verkeersdrukte van de Spaarndamseweg en de aard van de winkelfunctie (perifere detailhandel) is gekozen voor de meest verkeersveilige oplossing in de vorm van een parkeervak parallel aan de Spaarndamseweg (**Bijlage 46 en 13**). Goederen worden via een expeditiedeur en goederenlift naar de winkelverdieping getransporteerd.

Parkeren auto's en fietsen

Het parkeren van motorvoertuigen en fietsen gebeurt op de begane grond (**Bijlage 45**). Onderzoeksbureau Sparks heeft onderzoek gedaan naar de benodigde parkeervoorzieningen en heeft daartoe een parkeerbalans opgesteld. Deze parkeerbalans is bijgevoegd als **Bijlage 47**.

Rooilijn

Tussen de woningen van de Patrimoniumbuurt en De Pionier is sprake van een verspringende rooilijn als gevolg van het feit dat het woonwerk-complex van de Pionier met haar voorzijde op de terreingrens ligt en de woningen van de Patrimoniumbuurt een voortuin hebben. Bovendien heeft De Pionier een gelaagde voorgevel met een gemetseld scherm en een terugliggend deel met beglaasde en gesloten puiconstructies. Bij bouwen in de rooilijn zal op de locatie 'Carpet Right' dan ook een sprong in de bebouwing gemaakt moeten worden als overgang tussen de gevels van de woningen en die van het woonwerk-complex van de Pionier.

Allereerst wordt de plint over de tuindiepte naar voren geschoven, waardoor zowel de woningen als de voortuinen duidelijker worden beëindigd dan nu het geval is. De entreehal van de winkel is twee lagen hoog met vide en glaspui in de voorgevel en het startpunt van de roltrappen naar de winkelvloer.

Dit deel van de plint is transparant en richt zich vooral op de openbare ruimte.

Ter plaatse van de in- en uitgang van de parkeergarage springt de gevel naar achter.

Het bouwplan sluit aan bij en versterkt de nieuwe hoogbouwenclave langs de Spaarndamseweg. Als gevolg van de lagere woontoren met onderbouw, wordt De Pionier niet overstemd als landmark. Het oplopende ritme in hoogte maakt dat het bouwplan een verbindend element vormt tussen de historische woningen van de Patrimoniumbuurt en hoogbouw van De Pionier.

Groene gevel

De plint bestaat aan drie zijden uit blinde gevels langs de achter- en zijtuinen van de aangrenzende woningen. Aan de zuid- en westzijde ligt tussen de achtertuinten en de locatie een achterpad, aan de noordzijde wordt een margestrook van 1,50 meter aangehouden.

Langs de drie ingesloten zijden van de plint is er daardoor voldoende ruimte om een groene gevel te maken, bestaande uit een hekwerk met klimplanten.

Zo ontstaat een zachtere overgang naar de omliggende tuinen en een plezieriger uitzicht vanuit de woningen dan nu het geval is. In de margestrook op de kop van de Wethouder Roodenburgstraat komt de plint nu los van de zijgevel van de laatste woning en kan de bestaande boom behouden blijven. Tussen plint en zijgevel is ruimte beschikbaar voor een trap naar de dienstingang ten behoeve van de werknemers van de winkel. In de hoek van de plint is een nooduitgang van de parkeergarage voorzien (**Bijlage 44**).

Openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte voor de locatie is nu grotendeels gelijk aan die voor de voortuinen van de woningen van de Patrimoniumbuurt en bestaat uit een trottoir van lichtgrijze klinkers in elleboogverband.

Voor De Pionier is een stoepenzone aangelegd met antracietgrijze klinkers in halfsteensverband en vormt het trottoir de overgang naar het fietspad.

De stoepenzone loopt enkele meters door voor de locatie 'Carpet Right' en voorgesteld wordt om deze te verlengen tot het entreegebied van de winkelplint en daar de stoepenzone te beëindigen. Evenmin als bij De Pionier het geval is, worden de in- en uitgang naar de parkeergarage en de expeditiehof in de bestrating geaccentueerd. Een eenvoudige detaillering met brede, verlaagde opsluitbanden volstaat en past goed binnen de huidige 'shared space' inrichting.

Het ontwerp voor de locatie Spaarndamseweg 74/78 vormt met haar plint een goede aansluiting op de woningbouw van de Patrimoniumbuurt en met haar middelhoge woongebouw een goede overgang naar De Pionier.

2.4 Verkeer en parkeren

2.4.1 Toetsingskader

Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat er geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig moet zijn en dat de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.

De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de gemeentelijke parkeernormen (Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018 en de Beleidsregels parkeernormen 2015).

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken geldt dat in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht en in stand wordt gehouden op eigen terrein voor parkeer/stallinggelegenheid en laad- en losmogelijkheden overeenkomstig de 'Beleidsregels parkeernormen 2015'.

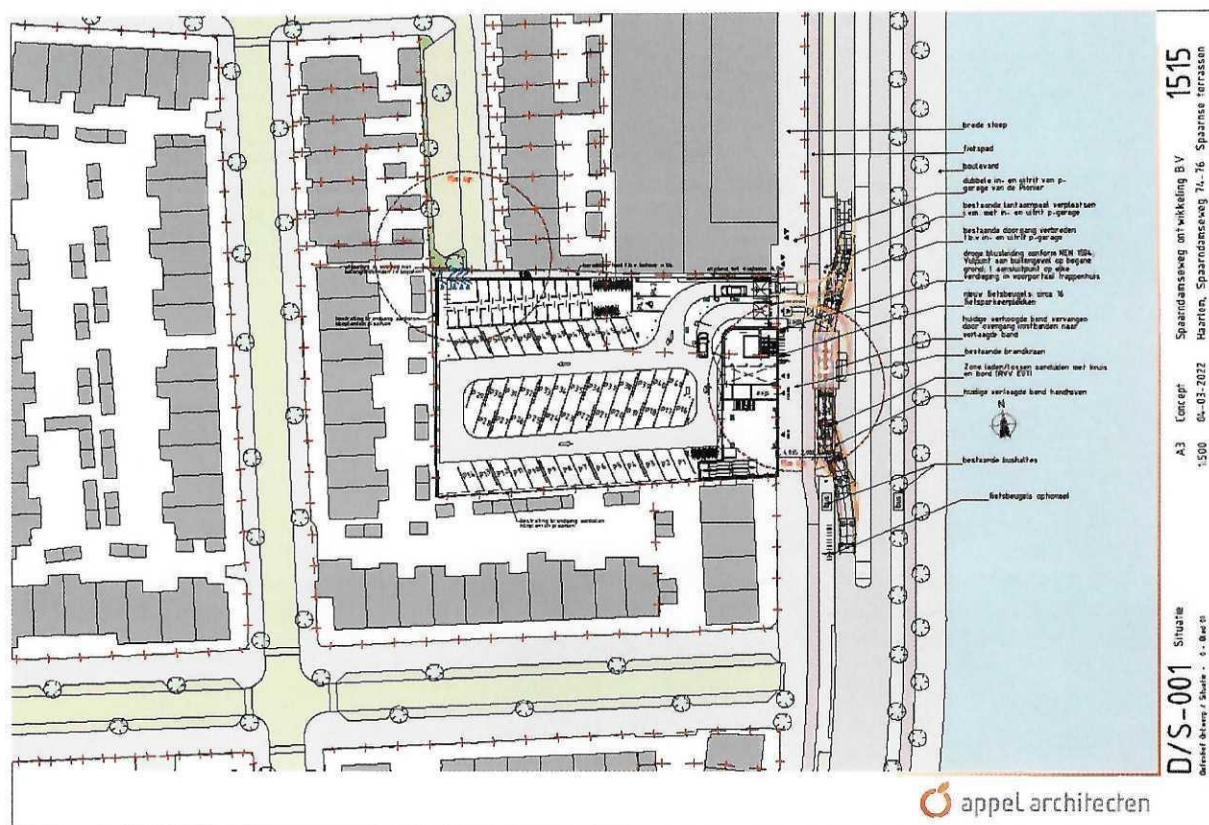
Als gevolg van de aanleg van de Schoterbrug is de hoeveelheid verkeer die gebruik maakt van de Spaarndamseweg afgenomen aangezien meer doorgaand verkeer rond het gebied wordt geleid. Het gevolg daarvan is een lagere verkeersintensiteit op de Spaarndamseweg.



Spaarndamseweg als verkeers-as

2.4.2 Toetsing

Het bouwplan voorziet in een beperkt aantal van 29 woningen met parkeren op eigen terrein. Ten aanzien van de detailhandel voorziet het bouwplan in parkeren op eigen terrein en in laden en lossen deels op eigen terrein. Ten behoeve van het laden en lossen in de openbare ruimte is door het bureau Goudappel het bouwplan beoordeeld en is tevens een stress-test verkeersafwikkeling uitgevoerd. Het bouwplan als zodanig leidt niet tot knelpunten in de verkeersafwikkeling (**Bijlagen 46 en 13**).



inrichtingsplan laden en lossen

Het parkeren wordt op eigen erf, onzichtbaar vanaf de openbare weg, opgelost op de begane grond (**Bijlagen 43, 44, 45 en 47 en 48**).

Uitgaande van de 'Beleidsregels parkeernormen 2015' en de vigerende jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, is er bij sloop en vervangende nieuwbouw van bestaande winkelfuncties geen sprake van aanvullende parkeereisen voor motorvoertuigen nu alleen rekening behoeft te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de realisering van het bouwplan. Nu de bestaande 1.780 m² detailhandel wordt vervangen door 1.780 m² nieuwgebouwde detailhandel is er geen toename van de parkeerbehoefte voor wat betreft de detailhandel en zijn er ten aanzien van de vervangende winkelruimte geen aanvullende parkeereisen.

Desondanks is er gekozen om het parkeren van auto's en fietsen geheel op eigen terrein op te lossen.

Het gemeentelijk parkeerbeleid in de 'Beleidsregels parkeernormen 2015' kent geen parkeernormering voor perifere detailhandel. Om deze reden is aansluiting gezocht bij het best passende parkeerkencijfer van het CROW (publicatie 381, december 2018): meubelboulevard/woonboulevard. Het kencijfer voor deze functie bedraagt 1,5 parkeerplaats per 100 m² b.v.o. (zeer sterk stedelijk, schil centrum, gemiddelde bandbreedte).

Uit de parkeerbalans, opgenomen in **Bijlage 47**, blijkt dat de normatieve parkeerbehoefte van het bouwplan 70,5 parkeerplaatsen bedraagt. Wanneer op deze waarde aanwezigheidspercentages worden toegepast, komt de maatgevende parkeerbehoefte uit op 54,2 parkeerplaatsen.

This detailed architectural site plan illustrates a parking lot and an adjacent building complex. The parking area is organized into several sections: a top row of stalls (P54 to P44), a large central curved section (P17 to P39), and a bottom row (P15 to P1). The building on the right features multiple entrances, including 'entree appartement', 'entree winkel', and 'entree bus'. The plan is overlaid with a grid system (A-H vertically, 1-8 horizontally) and includes various dimensions and labels such as 'installaties winkel', '23 Bergingen', and 'postbussen/bellefontaine'.

Fietsparkeren

2.4.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren staat het bouwplan niet in de weg.

Ten behoeve van het bouwplan wordt uitgegaan van een collectieve warmtepomp en toepassing van WTW-ventilatie.

Het dak van de plint wordt ingevuld met zonnepanelen en/of een daktuin.

Het hemelwater wordt op eigen terrein geïnfiltreerd of direct op boezemwater (Spaarne) geloosd. Een vegetatiedak alsmede beplanting op de terrassen bij de appartementen helpen eveneens bij het reduceren van de hemelwaterbelasting en zorgen voor een lagere omgevingstemperatuur tegen hittestress. De beplanting en de neerslag, die wordt vastgehouden door de vegetatie, zorgen voor een verkoelend effect.

De geplande groene gevels van de plint kunnen eveneens hittestress verminderen en dragen bij aan een hogere leefbaarheid.

Ook voor wat betreft toegepaste materialen worden bewuste keuzes gemaakt ten aanzien duurzaam materiaalgebruik en CO₂- en stikstofuitstoot.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het bouwplan getoetst aan het relevante beleidskader van rijk, provincie en gemeente.

3.2 Rijsbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het rijksbeleid voor de ruimtelijke ordening is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 14 nationale belangen. Ten aanzien van deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt niet alleen regels met betrekking tot de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen.

Toetsing

Voor dit project zijn geen aspecten aan de orde voor wat betreft de 14 aangewezen nationale belangen. Voor de overige regels verwijzen wij naar hoofdstuk 4: Toetsing aan de omgevingsaspecten.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, moeten worden getoetst aan artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (ladder voor duurzame verstedelijking). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet de behoefte aan de nieuwe ontwikkeling worden beschreven. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, dient bovendien te worden gemotiveerd waarom deze ontwikkeling niet binnen stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Toetsing

Uit jurisprudentie blijkt dat een woningbouwontwikkeling vanaf 12 woningen is aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Voor deze ontwikkeling op de locatie Spaarndamseweg 74-78 moet derhalve getoetst worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Ligt een plangebied echter in bestaand stedelijk gebied en voorziet de stedelijke ontwikkeling in een behoefte dan wordt voldaan aan de Ladder.

Haarlem maakt deel uit van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en de regio Zuid-Kennemerland en IJmond. In 2020 hebben het Rijk en de MRA afgesproken er naar te streven om de woningproductie versneld te verhogen naar 175.000 woningen tot 2030. Dit betekent dat er jaarlijks 17.500 woningen bij gebouwd moeten worden.

Conform de Woonvisie en uitvoeringsagenda Haarlem 2021-2025, de afspraken in het Regionaal Actieprogramma Wonen Zuid-Kennemerland en IJmond (RAP) en de Actieagenda MRA wenst de gemeente Haarlem tot 2030, 8.000 tot 10.000 woningen toe te voegen. Daarvan dienen 4.400 woningen in acht aangewezen ontwikkelzones te komen.

Eén van deze ontwikkelzones is de binnenstedelijke ontwikkelzone Spaarndamseweg waar de gemeente Haarlem 650 woningen wil realiseren. Het voorliggende bouwplan maakt deel uit van deze ontwikkelzone Spaarndamseweg en helpt aldus om in de behoefte van de gemeente Haarlem, MRA en RAP ter zake van de realisatie van 650 woningen in de ontwikkelzone Spaarndamseweg te voorzien. De behoefte aan woningen wordt tevens weergegeven in de gemeentelijke 'Ontwikkelvisie Spaarndamseweg' en de 'Startnotitie Spaarndamseweg 74-78'.

Nu de locatie van het bouwplan in bestaand stedelijk gebied is gesitueerd en er dringend behoefte aan nieuwe woningen bestaat in de ontwikkelzone waarvan de Spaarndamseweg deel uit maakt, moet worden geconcludeerd dat het woningbouwplan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2.4 Nationale Omgevingsvisie (ontwerp)

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden maar in samenhang. Zo kan er in gebieden tot betere, meer geïntegreerde keuzes worden gekomen. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld. Het Rijk wil sturen en richting geven op nationale belangen. Dit komt samen in 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's; en
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Bij voorkeur binnen de stadsgrenzen zodat de open ruimtes tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op, en investeringen in mobiliteit. Tegelijkertijd wil het Rijk de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen verbeteren. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen. Daarbij hoort een uitstekende bereikbaarheid en toegankelijkheid, ook voor mensen met een handicap. De leefomgevingkwaliteit en –veiligheid dienen verder toe te nemen. Dit betekent dat voorafgaande aan de keuze voor nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingkwaliteit en –veiligheid ter plaatse stellen en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locatie wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

De randvoorwaarden voor het onderhavige bouwplan zijn opgenomen in de door de Raad op 23 april 2020 vastgestelde Startnotitie Spaarndamseweg 74-78.

Omdat de druk op de fysieke leefomgeving in Nederland groot is, belangen kunnen botsen en er daardoor scherpe keuzes nodig kunnen zijn, kent de NOVI 3 afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Toetsing

1. Met het bouwplan worden er woningen en detailhandel gerealiseerd. De woningen leveren een bijdrage in het voorzien in de grote woningbehoefte in de gemeente Haarlem en in de regio. De detailhandel is reeds op de locatie bestemd. De combinatie van wonen en detailhandel maakt dat er sprake is van maximale combinatiemogelijkheden van functies voor deze locatie met als gevolg een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de beschikbare ruimte.
2. De bouwlocatie is gesitueerd op het terrein van de voormalige Meekrapfabiek. Dit industriële kavel blijft ook na realisatie van het bouwplan architectonisch als eenheid in de omgeving herkenbaar.
3. Het bouwplan voorziet in parkeren op eigen terrein, scheiden van schoon-, hemel- en afvalwater, geen gebruik van niet-duurzame (fossiele) energie, het plaatsen van zonnepanelen op het dak van de plint, het gebruik van een collectieve warmtepomp en de toepassing van WTW-ventilatie alsmede het verbeteren van de leefomgeving door het creëren van groene wanden op de blinde gevels op de grens van de plint met omliggende bebouwing en groenvoorzieningen op de terrassen bij de appartementen (**Bijlage 44**). Als zodanig wordt voorzien in mogelijkheden en behoeften van de –toekomstige– bewoners zonder dat deze worden afgewenteld op toekomstige generaties.

3.2.5 Conclusie Rijksbeleid

Het plan is niet strijdig met het Rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH 2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige omgeving die goed is voor mens, plant en dier is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving.

De hoofdambitie is opgedeeld in de volgende aspecten met bijbehorende ambities:

Leefomgeving:

- Klimaatverandering: een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland. Stad, land en infrastructuur worden klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Gezondheid en veiligheid: het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.
- Biodiversiteit en natuur: de biodiversiteit in Noord-Holland vergroten, ook omdat daarmee andere ambities/doelen kunnen worden bereikt.

Gebruik van de leefomgeving:

- Economische transitie: een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor. De provincie biedt ruimte aan ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten.
- Wonen en werken: woon- en werklocaties dienen beter met elkaar in overeenstemming te zijn. Woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends.
- Mobiliteit: inwoners en bedrijven van Noord-Holland kunnen zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt verplaatsen.
- Landschap: het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

Energietransitie:

- De ambitie van de provincie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal is en is gebaseerd op hernieuwbare energie.

Daarnaast wordt er met de Omgevingsvisie NH 2050 een richting uitgezet om houvast te bieden naar de onzekere toekomst toe. Daarvoor wordt een aantal bewegingen naar de toekomst toe benoemd:

1. Noord-Holland in beweging: Op weg naar een economisch duurzame toekomst;
2. Dynamisch schiereiland: Benutten van een unieke ligging;
3. Metropool in ontwikkeling: Vergroten agglomeratiekracht door het ontwikkelen van een samenhangend internationaal concurrerend metropolitaan systeem;
4. Sterke kernen, sterke regio's: Sterke kernen houden regio's vitaal;
5. Nieuwe energie: Economische kansen benutten van energietransitie;
6. Natuurlijke en vitale landelijke omgeving: vergroten van biodiversiteit en ontwikkelen van een economisch duurzame agrifoodsector.

Er wordt in de Omgevingsvisie NH 2050 uitgegaan van het principe 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'. Hierbij wordt gelet op de diversiteit aan regio's en wordt ruimte geboden aan maatwerk en ruimte om vorm te kunnen geven aan een wensbare samenleving.

Toetsing:

Het bouwplan voldoet aan de ambities uit de Omgevingsvisie NH 2050, vooral wat betreft:

- woonlocaties aansluitend aan bestaand stedelijk gebied, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends,
- energietransitie door middel van zonnepanelen op het dak van de plint en het gebruik van een collectieve warmtepomp;
- het parkeren geschiedt binnen het bouwplan op eigen terrein en uit het zicht van de openbare weg;
- de fysieke leefomgeving wordt verbeterd door het aanbrengen van een groene gevel op de drie ingesloten zijden van de plint bestaande uit een hekwerk met klimplanten, alsmede groenvoorziening op de terrassen bij de individuele appartementen.

Het bouwplan is niet in strijd met de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050.

3.3.2 Omgevingsverordening NH2020

Voorheen dienden ruimtelijke plannen in Noord-Holland te voldoen aan de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Ten aanzien van een nieuwe stedelijke ontwikkeling werden daarin regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moeten voldoen. Naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid werd deze PRV regelmatig aangepast

De PRV van Noord-Holland is op 17 november 2020 vervallen en opgevolgd door de Omgevingsverordening NH2020. Deze Omgevingsverordening vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving zoals onder meer de PRV, de provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. In de Omgevingsverordening zijn aldus de regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water.

Ingevolge de Omgevingsverordening NH2020 kan een ruimtelijk plan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Deze regionale afspraken betreffen woningbouw, bedrijventerreinen, kantoorlocaties, detailhandel en overige voorzieningen.

De Omgevingsverordening sluit voor wat betreft de nieuwe stedelijke ontwikkelingen aan op de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, het accent van de Verordening ligt echter op de regionale afspraken.

Deze regionale afspraken zijn neergelegd in het Regionaal actieprogramma van Zuid-Kennemerland en IJmond 2016-2020, thans geactualiseerd tot 2019-2024 en in de Actieagenda 2016-2020 Metropoolregio Amsterdam, geactualiseerd in de MRA Agenda 2020-2024. Tussen het Rijk en de MRA is afgesproken er naar te streven om de woningproductie versneld te verhogen naar 175.000 woningen tot 2030. Dit betekent dat er jaarlijks 17.500 woningen bij gebouwd worden.

De Ladder voor duurzame verstedelijking verstaat onder regio het marktgebied of verzorgingsgebied van de betreffende nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De inhoudelijke onderbouwing van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet zich dus richten op het markt- of verzorgingsgebied. De gemeenten overleggen in de regio over bovenlokale of regionale stedelijke ontwikkelingen en maken daar bestuurlijke afspraken in regionaal verband over.

In de Omgevingsvisie NH2050 is de doelstelling opgenomen om vraag en aanbod van woon- en werklocaties kwantitatief en kwalitatief beter met elkaar in overeenstemming te brengen. In de beweging 'Metropool in ontwikkeling' staan grote opgaven beschreven waarbij een zorgvuldig gebruik van de ruimte van belang is. Gekozen is voor het behouden van het metropolitane landschap maar met toevoeging of verandering van functies. Om het landschap te sparen is gekozen voor verdichting van de bestaande kernen. In de beweging 'Sterke kernen, sterke regio's' wordt het belang van krachtige centrumsteden benoemd als zijnde van cruciale betekenis voor de leefbaarheid van de hele regio.

De volgende ontwikkelprincipes zijn van toepassing:

- Wonen en werken worden zoveel mogelijk binnenstedelijk gerealiseerd en geconcentreerd;
- Nieuwe ontwikkelingen van woningbouw en voorzieningen worden geconcentreerd in kernen, passend bij de rol van de kernen in het regionale netwerk, en voegen zich naar de vraag op basis van de meest actuele cijfers.

Op grond van de Omgevingsverordening NH2020 overleggen de gemeenten over bovenlokale of regionale stedelijke ontwikkelingen en maken daarover bestuurlijke afspraken in regionaal verband. Aan deze regionale afspraken worden via nadere regels inhoudelijke en procedurele voorwaarden gesteld voor het borgen van het provinciale hoofdbelang van duurzaam ruimtegebruik.

Toetsing:

Het bouwplan betreft een binnenstedelijk woningbouwplan dat voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en aan desbetreffende regionale afspraken in het kader van MRA en RAP Kennemerland en IJmond en voldoet als zodanig aan de voorwaarden van de Omgevingsverordening NH2020.

3.3.3 Conclusie Provinciaal beleid

Het plan is niet strijdig met het Provinciaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie openbare ruimte Haarlem 2040

Haarlem ontwikkelt haar stedelijke visies en agenda in de bredere regionale context van de metropoolregio Amsterdam op gebieden als onder meer leefkwaliteit, ruimtelijke kwaliteit en het regionale schaalniveau.

Met de Structuurvisie openbare ruimte wil Haarlem de kwaliteit en beleving van de openbare ruimte verbeteren. Aandachtspunten hierbij zijn ondermeer de opvang van de groeiende woningvraag, levendige stadsstraten, energietransitie en het in goede banen leiden van de parkeerdruk in de binnenstad en omliggende wijken.

Haarlem heeft binnen haar gemeentegrenzen geen ruimte voor nieuwe woonwijken en kiest daarom voor stedelijke verdichting met behoud van kwaliteit. Als speerpunten worden daarbij genoemd herstructurering van bestaande locaties en het transformeren van leegstaande gebouwen in de stad.

De energietransitie is het overgangsproces waarbij het gebruik van niet-duurzame (fossiele) brandstoffen (olie, gas) wordt vervangen door het gebruik van energie uit duurzame (schone) energiebronnen (wind- en zonne-energie).

Haarlem wil een aantrekkelijke, gezonde en bereikbare stad zijn binnen een metropolitane economie. Aangezien Haarlem met de Structuurvisie openbare ruimte de kwaliteit en beleving van de openbare ruimte wil verbeteren, staat Haarlem voor de opgave om groeiende mobiliteit vanuit de regio in de stad op te vangen en tegelijkertijd de kwaliteit van de openbare ruimte naar een hoger plan te brengen:

Duurzame, regionale mobiliteit ten dienste van goed functionerende, leefbare, onderscheidende en kwalitatief hoogwaardige (economische) centra en woonwijken.

Toetsing:

Het bouwplan voorziet in stedelijke verdichting, energietransitie, parkeren op eigen terrein, verbetering van de leefkwaliteit en in de behoefte aan woningen door de realisatie van 29 woningen in de ontwikkelzone Spaarndamseweg.

Het bouwplan is daarmee niet in strijd met de Structuurvisie openbare ruimte Haarlem 2040.

3.4.2 Structuurplan Haarlem 2020

Op basis van dit structuurplan worden er keuzes gemaakt voor de verdeling van de ruimte die Haarlem heeft. De zone Spaarndamseweg is in het structuurplan aangewezen als verandergebied. Uitgangspunten voor dit gebied zijn onder andere een algehele upgrade tot een aantrekkelijk verblijfsgebied en identiteitsbepaler van Noord, waarbij wonen, werken en recreëren in een goede mix aanwezig is. De oever langs het Spaarne biedt de mogelijkheid om een sterke verblijfsfunctie te realiseren in combinatie met recreatieve routes.

Hoogbouw wordt hierbij kansrijk geacht.

Toetsing:

Het bouwplan voorziet in een verandering van perifere detailhandel in perifere detailhandel met wonen, in hoogbouw met inpandig parkeren en in een verbetering van de fysieke leefomgeving. Als zodanig is het plan niet in strijd met het Structuurplan Haarlem 2020.

3.4.3 Hoogbouwprincipes

De gemeente Haarlem heeft besloten dat de grenzen van de stad zijn bereikt en de groenzoom rond Haarlem behouden moet worden. Met de toenemende woonvraag dient de oplossing dan ook in de hoogte te worden gezocht. Met de hoogbouw moet er ook kwaliteit aan de stad worden toegevoegd zodat het mogelijk is om met relatief weinig grond een stedelijk gebied met veel woningen te realiseren.

De hoogbouwprincipes bieden een richtlijn voor gebouwen met meer dan 10 verdiepingen (vanaf 30 meter). Om hoogbouw toe te voegen dient er een proces van drie stappen te worden doorlopen:

1. Waar zijn hoogbouwinitiatieven kansrijk?
2. Waar kan hoogbouw op een specifieke plek historisch en stedenbouwkundig worden ingepast en wat zijn de effecten hiervan.
3. Hoe krijgt een gebouw vorm.

Toetsing:

- Ad. 1: De Spaarndamseweg is een locatie waar, volgens de gemeentelijke Ontwikkelvisie Spaarndamseweg en het Structuurplan Haarlem 2020, hoogbouw door de gemeente kansrijk wordt geacht. Deze hoogbouw zou bijdragen aan het stedelijk karakter van de Spaarndamseweg.
- Ad.2: De (middel)hoge accenten kunnen worden gebruikt om belangrijke dwarsstraten van de Spaarndamseweg, die zowel historisch als op stadsdeelniveau belangrijk worden geacht, te markeren.
- De middelhoge woontoren zorgt voor een glooiend verloop van De Pionier naar de lagere bebouwing van de achterliggende en naastgelegen woonwijken van de Patrimoniumbuurt waardoor tevens de overgang van de historische binnenstad naar het stedelijk gebied langs de Spaarndamseweg wordt versterkt. Het bouwplan vormt dan een pastuk tussen de woningen van de Patrimoniumbuurt en De Pionier.
- Ad. 3: Met de gemeente is het plan besproken voor een slanke, middelhoge woontoren op een plint met detailhandel met inpandige parkeervoorziening. Het bouwplan heeft een ingrijpende invloed op het bestaande silhouet aan de Spaarndamseweg en geeft een eenduidige betekenis aan de locatie, dit in tegenstelling tot de bestaande situatie. Daarnaast past het bouwplan binnen het door de gemeente gewenste beeld van de Spaarndamseweg zoals neergelegd in de Ontwikkelvisie Spaarndamseweg en blijft het oude industriële kavel van de meekrapfabriek herkenbaar.

Gelet op de hoogte van het bouwplan, 32 meter, is een Hoogbouw Effect Rapportage noodzakelijk. Hiertoe is voor het onderhavige bouwplan een geactualiseerde Hoogbouw Effect Rapportage opgesteld en opgenomen onder **bijlage 9**. De Hoogbouw Effect Rapportage is hierna als omgevingsaspect in hoofdstuk 4 (pagina 57 en volgende) nader uitgewerkt.

Het bouwplan voldoet aan de gestelde hoogbouwprincipes.

3.4.4 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

De ontwikkelzone Spaarndamseweg is benoemd als verandergebied. Een verandergebied vormt het zwaartepunt voor stedelijke ontwikkeling. Beide oevers van het Spaarne zijn benoemd als locatie voor verbetering en intensiever gebruik. Vanuit dit oogpunt is het in de ontwikkelzone mogelijk om bijvoorbeeld meer functies toe te voegen en ambitieuze, moderne gebouwen te realiseren. De achterliggende wijken behoren tot de regimes beschermde stad en de consoliderende stad. Ontwikkelingen aan de Spaarndamseweg moeten zich voegen naar de stedenbouwkundige context en beleidsregels die hiervoor gelden zoals bijvoorbeeld met betrekking tot zichtlijnen. Daartoe zijn zogenoemde belangrijke doorzichten gecreëerd. Daarnaast spelen de oost-weststraten een belangrijke rol in de verbinding van de buurt met het Spaarne.

Toetsing:

Het bouwplan voor de locatie CarpetRight voegt zich in het bestaande weefsel van de buurt en laat deze oost-weststratenverbinding van de buurt met het Spaarne en de zichtlijnen in tact. Een en ander vindt zijn uitwerking in de Ontwikkelvisie Spaarndamseweg en de Start-notitie Spaarndamseweg 74-78 (**Bijlagen 3 en 6**).

Het bouwplan voldoet als zodanig aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit

3.4.5 Luchthavenindelingsbesluit

Het luchthavenindelingsbesluit bepaalt hoe hoog er gebouwd mag worden rondom Schiphol. Dit landelijk beleid geldt naast het gemeentelijk beleid. Voor de zone Spaarndamseweg geldt dat de maximale bouwhoogte kan liggen tussen de 100 en 120 meter, afhankelijk van de locatie binnen de zone.

Het bouwplan heeft een hoogte van 32 meter en is daarmee niet in strijd met het Luchthavenindelingsbesluit (**Bijlage 9**).

3.4.6 Woonvisie Haarlem 2021-2025

De Woonvisie Haarlem 2021-2025 is een aanscherping van de Woonvisie 2017-2021. De Woonvisie 2017-2021 had de volgende doestellingen:

- Verbeteren van de beschikbaarheid van woningen voor verschillende doelgroepen door groei van het aanbod van woningen en inzet van instrumenten om de doorstroming en dynamiek te versterken;
- Voorkomen van tweedeling in de stad door een groot deel van de bouwopgave van sociale huurwoningen in Centrum, Zuidwest en Noord tot stand te brengen en meer (middel)dure huur en koop toe te voegen in Oost en Schalkwijk;
- Het werken aan een energieneutrale stad door warmtetransitie en verduurzaming van de woningvoorraad. Het uitgangspunt is om gasloos te gaan bouwen.

De huidige woonvisie zet in op het extra vergroten van de woningproductie en nadruk op ambities op het gebied van duurzaamheid.

Door de grote opgave om woningen te realiseren en de ruimtelijke beperking die Haarlem heeft, moet het toevoegen van extra woningen binnen het bestaand stedelijk gebied gaan gebeuren.

In 2030 is volgens de Woonvisie, het woningaanbod van Haarlem gegroeid en sluit het aanbod beter aan op de vraag, met behoud van de ruimtelijke kwaliteit van de stad. De Haarlemse woningmarkt wordt meer in balans gebracht door:

- Woningen toe te voegen, voornamelijk door nieuwbouw, maar ook door functieverandering, woningsplitsing en optoppen.
- Meer passende en betaalbare woningen te hebben voor lage en middeninkomens.
- De bestaande voorraad beter te benutten.

Om aan een groot deel van de huidige en toekomstige vraag te kunnen voldoen, worden in de periode 2020 tot 2030 8.000 tot 10.000 woningen toegevoegd waarvan 3.200 tot 4.000 sociale huurwoningen.

Tot 2040 is een groei mogelijk van circa 17.000 woningen waarvan 10.000 staan gepland in de ontwikkelzones waarvoor de ruimtelijke visies zijn vastgesteld. Het bouwplan maakt deel uit van een van de ontwikkelzones, te weten de ontwikkelzone Spaarndamseweg.

Het is de ambitie van de gemeente om, conform de gemaakte afspraken in het Regionaal Actieprogramma Wonen Zuid-Kennemerland en IJmond 2016-2020 (RAP) en de Actie-agenda 2016-2020 Metropoolregio Amsterdam (MRA), 10.000 woningen te realiseren. De RAP zet in op binnenstedelijk bouwen als uitgangspunt voor toekomstige woningbouw en door minimaal 20 % van de woningtoevoegingen te laten plaats vinden door transformatie.

De Woonvisie voorziet in de komende jaren voor de ontwikkelzone Spaarndamseweg een realisatie van 500 woningen.

Voor de MRA is de woningbehoefte voor de periode van 2017-2040 geraamd op 230.000, waarvan 175.000 woningen tot 2030 nodig zijn. Deze ramingen staan volgens de Rapportage Woningbouw Haarlem 2020 nog los van het huidige tekort op de woningmarkt. De woningbouwplannen van de gemeente Haarlem gaan voor de periode 2016-2025 uit van 11.438 op te leveren woningen waarvan 4.400 in de zogenoemde 8 ontwikkelzones moeten komen.

Toetsing:

Het bouwplan komt aan deze ambitie tegemoet en is niet in strijd met de Woonvisie Haarlem 2017-2020

3.4.7 Ontwikkelvisie Spaarndamseweg (Bijlage 3)

De Spaarndamseweg is aangewezen als een van de 8 ontwikkellocaties in de gemeente Haarlem. De Raad heeft 30 januari 2020 de Ontwikkelvisie Spaarndamseweg vastgesteld. De kavel van CarpetRight maakt deel uit van deze Ontwikkelvisie Spaarndamseweg.

Deze visie is bedoeld om lopende en toekomstige ontwikkelingen op elkaar af te stemmen en biedt een basis voor het maken van stedenbouwkundige plannen en buitenruimteontwerpen. In de ontwikkelvisie worden daartoe randvoorwaarden voorgesteld waarbinnen de ontwikkeling van de Spaarndamseweg kan plaatsvinden.

Aan het Spaarne wenst de gemeente een stedelijke uitstraling waarbij de bebouwing uit een basisrand van 4 tot 6 lagen bestaat. Bovenop deze basisrand zijn hogere accenten gewenst om op die manier belangrijke plekken aan het Spaarne te markeren. Door een afwijkende typologie en architectonische stijl dienen de oude industriële kavels herkenbaar te blijven.

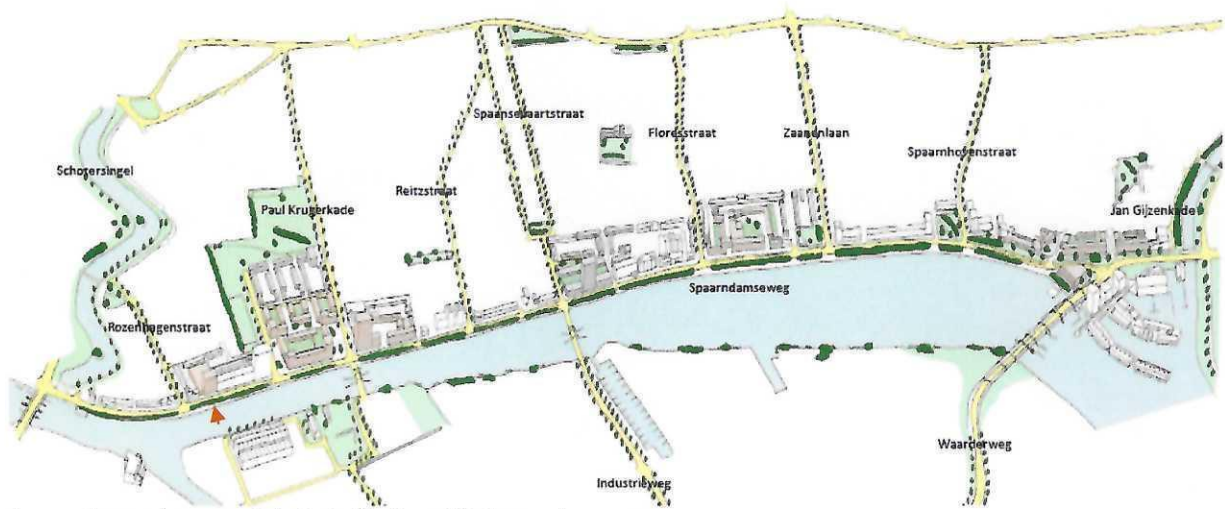
Hoge accenten (tot 60 meter) worden daarbij op hun plaats geacht bij de bruggen over het Spaarne. Middelhoge accenten (tot 30 meter) zijn mogelijk als markering van belangrijke dwarsstraten van de Spaarndamseweg. Ingeval van voorzieningen in de plint (met maatschappelijke of commerciële voorzieningen) kan volgens de ontwikkelvisie worden overwogen om de verdiepingshoogte van de eerste en tweede laag te verhogen waarbij de maximale bouwhoogte met 10 % mag worden overschreden.

In dat geval is dan ter plaatse van de locatie CarpetRight een toren tot 33 meter hoogte mogelijk.

Toetsing:

Volgens de Ontwikkelvisie is herontwikkeling van de CarpetRightlocatie gewenst. Het streven is om in dit zuidelijke deelgebied van de Spaarndamseweg een aantrekkelijke wand aan het Spaarne te maken waarbij een spannende hoogteopbouw van de bebouwing met (mid-)hoge accenten kan worden gerealiseerd.

Het bouwplan voor de CarpetRightlocatie, dat als zodanig op de verbeelding van de impressie van de zone van de gemeentelijke Ontwikkelvisie (bovenaanzicht zuidelijk deel ontwikkelzone) staat aangegeven, voldoet hier aan.



Impressie van de zone, uit de Ontwikkelingsvisie Spaarndamseweg



Spaarndamseweg als aantrekkelijke oever

Algemene bouwregels Ontwikkelvisie Spaarndamseweg

Bouwprojecten dienen zich in de eerste plaats te voegen naar vigerend beleid. Daarnaast:

1. is de bebouwing in beginsel alzijdig georiënteerd zodat er geen achterkanten van woningen of blinde gevels grenzen aan de openbare ruimte.
2. zijn plinten van hoge kwaliteit. Plinten vormen de randen van de openbare ruimte en een goede plint is daarom een cruciaal onderdeel van een goede openbare ruimte. Een goede plint bevat voordeuren, leefvertrekken en commerciële en maatschappelijke voorzieningen van waaruit ogen op de straat/openbare ruimte zijn gericht.
3. voegen nieuwe ontwikkelingen kwalitatief hoogstaande buitenruimte toe in de vorm van openbaar toegankelijke, groene verblijfsplekken.
4. wordt er gebouwd in de rooilijn tenzij nadrukkelijk anders vermeld.
5. worden de overgangen van openbaar naar privé helder en kwalitatief hoogwaardig vorm gegeven. Daarbij is het doel dat deze overgangszone uitnodigt voor actief gebruik.
6. hebben gebouwen een duidelijke beëindiging in hoogte. Met een duidelijke beëindiging in hoogte wordt bedoeld dat het bovenste deel van het gebouw duidelijk herkenbaar is vorm gegeven en daarmee afwijkend is van de rest van de gevel.
7. dienen de oude industriële kavels architectonisch als eenheid herkenbaar te blijven zodat recht gedaan wordt aan het industriële verleden.
8. worden daken benut voor duurzaamheidsdoelstellingen door middel van beplanting of installaties voor duurzame energieopwekking.
9. worden woningen zoveel mogelijk gedifferentieerd in grootte en doelgroep. De gewenste differentiatie hangt af van de context en grootte van het specifieke project.
10. dient parkeren van auto's en fietsen op eigen terrein, uit het zicht en bij voorkeur ondergronds te worden opgelost. De Haarlemse parkeernormen zijn hier leidend.

Bouwregel 6 is ter beoordeling van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Hierbij moet wel worden opgemerkt dat deze bouwregel bij andere projecten niet altijd even duidelijk is vorm gegeven.

Ten aanzien van de locatie Spaarndamseweg 74-78 gelden daarnaast de volgende kavelspecifieke bouwregels (**bijlage 3**):

- De Rozenhagenstraat is een belangrijke dwarsverbinding van de Spaarndamseweg omdat het de overgang van de historische binnenstad naar de stedelijke bebouwing langs het Spaarne markeert. Deze markering kan vorm krijgen met een (middel)hoog accent van zo'n 30 meter.
- De locatie grenst aan het beschermde stadsgezicht van de Patrimoniumbuurt zodat er een hoogte effectrapportage nodig is.
- De visie plaatst het hoogteaccent in de noordoostelijke hoek van de kavel om de gevolgen voor bezonning en privacy voor bestaande woningen zoveel mogelijk te beperken.
- De maximale bouwhoogte van de toren is 32 meter om ruimte te bieden aan de voorzieningen op de eerste en tweede bouwlaag.
- De achtergevel volgt de achtergevelrooilijn van het lage deel van De Pionier. De toren houdt zoveel mogelijk afstand van de naastgelegen bebouwing.
- De ontsluiting vindt zoveel mogelijk direct vanaf de Spaarndamseweg plaats.

Het bouwplan voldoet aan zowel de algemene als ook aan de kavelspecifieke bouwregels.

3.4.8 Startnotitie Spaarndamseweg 74-78 (Bijlage 6)

Op 23 april 2020 heeft de raad de Startnotitie Spaarndamseweg 74-78 vastgesteld. Met deze startnotitie worden de randvoorwaarden voor de bouwontwikkeling vastgesteld. De raad heeft ingestemd met :

- de realisatie van ca. 30 woningen in de vrije sector;
- ca. 1.780 m² perifere detailhandel;
- entreeruimte;
- (mogelijk verdiepte) parkeerplaatsen;
- bergingen en
- daktuin/zonnepanelen

Deze startnotie dient als formele start van het project en als basis voor het indienen van een omgevingsvergunning conform de uitgebreide Wabo-procedure waarbij de raad om een 'Verklaring van geen bedenkingen' gevraagd zal worden.

Het beoogde resultaat is volgens de startnotitie 'het realiseren van ca. 30 vrije sector woningen in een toren van max. 32 meter hoog, perifere detailhandel, entreeruimte, (mogelijk verdiept) parkeren op eigen terrein, bergingen en een daktuin en/of zonnepanelen. De omvang van de detailhandel is ca. 1.780 m² BVO, gelijk aan de reeds aanwezige detailhandel. De bouwhoogte bedraagt, met uitzondering van de woontoren, conform het vigerende bestemmingsplan, maximaal 8 meter'.

Argumenten van de gemeente voor het vaststellen van de Startnotitie:

1. Met de startnotitie worden de randvoorwaarden voor de ontwikkeling vastgesteld. De startnotitie dient als formele start van het project. Na vaststelling van de startnotitie zal de initiatiefnemer in samenspraak met de gemeente een stedenbouwkundig ontwerp maken waarna een anterieure overeenkomst gesloten kan worden.
2. Het besluit past in het ingezette beleid. Als gevolg van de grote druk op de Haarlemse woningmarkt, heeft de gemeente de ambitie om 10.000 woningen te bouwen in de periode tot 2025 in onder meer de ontwikkelzone Spaarndamseweg waar 650 woningen gerealiseerd gaan worden. De ontwikkeling van de Spaarndamseweg 74-78 maakt onderdeel uit van de door de raad vastgestelde Ontwikkelvisie Spaarndamseweg. Op verzoek van de gemeente heeft de ontwikkelaar een woontoren in het plan opgenomen. Naar aanleiding van de bezwaren van de Commissie Ontwikkeling is de bouwhoogte van de toren verlaagd van 40 meter naar 32 meter en is de toren slanker geworden. Het parkeren vindt niet meer zichtbaar op het dak plaats. De hoogte van de toren past binnen de voorgestelde hoogtestructuur. Als gevolg van de relatief hoge bouwkosten in relatie tot het kleine woonprogramma zullen er in de toren geen sociale huurwoningen gerealiseerd worden. De voorzieningen in de plint zijn ook conform de ontwikkelvisie.
3. De ontwikkeling draagt bij aan een beter straatbeeld en aan een aantrekkelijker stad. Door de aard van de huidige bebouwing op de onderhavige locatie is er nu sprake van een uiterst matig straatbeeld. Na het vaststellen van de startnotitie zal een hoogbouweffectrapportage (HER) opgesteld worden.

Onderdeel van de HER is een cultuurhistorische effectrapportage waarin het effect van de toren op de omgeving wordt geanalyseerd. Omdat de grens van 30 meter met minder dan 10% wordt overschreden, kan dit gebouw worden gezien als een middel-hoog accent, overeenkomstig de vastgestelde Ontwikkelvisie Spaarndamseweg.

4. Financien

De ontwikkeling is voor risico van de ontwikkelaar. Om de ambtelijke kosten te dekken is met de ontwikkelaar een voorschotovereenkomst afgesloten en zal na vaststelling van de startnotitie een anterieure overeenkomst worden gesloten. De anterieure overeenkomst wordt ter besluitvorming voorgelegd aan het college. Hierin worden o.a. afspraken gemaakt over de aansluiting op en inrichting van de openbare ruimte.

5. Communicatie

In 2017 heeft de initiatiefnemer de contouren van het plan geïntroduceerd tijdens een wijkraadvergadering. Daarnaast is er in 2017 een inloopavond georganiseerd waarbij 80 bewoners aanwezig waren. In vervolg op daar geuite zorgen en de daaropvolgende afwijzing van de plannen door de Commissie Ontwikkeling is het ontwikkelplan aangepast waarbij de omvang en de hoogte van de toren zijn teruggebracht en het dak-parkeren, waartegen vooral vanuit De Pionier bezwaren waren gemaakt, er uit is gehaald. De hoofdontsluiting en/of logistiek via de Wethouder Roodenburgstraat is ook verwijderd naar aanleiding van de participatie en de bespreking in de Commissie.

De gewijzigde plannen zijn opgenomen in de Ontwikkelvisie Spaarndamseweg. Het concept van de visie is in samenspraak met belanghebbenden gemaakt (**bijlagen 4 en 5**).

Veel bewoners, ondernemers en belanghebbenden hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot participeren op de navolgende wijzen:

- Er zijn aparte besprekingen geweest met vertegenwoordigers van de wijkraden in deze zone;
- Er zijn verschillende drukbezochte bijeenkomsten georganiseerd. Gemiddeld waren er zo'n 40 bezoekers per avond;
- Er zijn schetskaarten gemaakt en tijdens de bijeenkomsten konden reacties op zogenoemde post-its worden achtergelaten.

De ingediende inspraakreacties hebben niet geleid tot aanpassingen van de Ontwikkelvisie Spaarndamseweg in het algemeen en de daarin opgenomen ontwikkelrichting van de Spaarndamseweg 74-78 in het bijzonder.

Ook de door de gemeenteraad op 23 april 2020 vastgestelde Startnotitie Spaarndamseweg 74-78 heeft voor belanghebbenden ter inzage gelegen. De hiertegen ingediende inspraakreacties hebben evenmin geleid tot aanpassing van de Startnotitie.

Inmiddels is in nauwe samenspraak met de gemeente een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld en afgerond (**Bijlage 7**).

Het bouwplan is niet in strijd met de Startnotitie Spaarndamseweg 74-78.

3.4.9 Conclusie Gemeentelijk beleid

Het plan is niet strijdig met het Gemeentelijk beleid en past binnen het 'ingezette' gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Toetsing aan de omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Toetsingskader

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit Mer is aangegeven welke activiteiten in het kader van de omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit Mer drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten, die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- De kenmerken van de projecten;
- De plaats van de projecten;
- De kenmerken van de potentiële effecten.

4.1.2 Toetsing

Het voorliggend plan maakt de nieuwbouw van 29 woningen mogelijk. Dit valt onder de activiteit 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen' genoemd in onderdeel D, onder D11.2 van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. De ontwikkeling blijft wel onder de drempelwaarden. Er moet daarom beoordeeld worden of belangrijke nadelige milieueffecten kunnen worden uitgesloten door middel van een zogenoemde vormvrije m.e.r.-beoordeling.

In **bijlage 15** is de aanmeldnotitie voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Hierin is vastgesteld dat er geen MER nodig is voor dit project. Uit deze aanmeldnotitie blijkt dat er, gelet op de kenmerken van het (kleinschalige) bouwplan, de plaats van het bouwplan en de kenmerken van de potentiële effecten, geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. De aanmeldnotitie is beoordeeld door de gemeente Haarlem en als zodanig akkoord bevonden. (**Bijlage 58**).

4.2 Bodem

4.2.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid van het plangebied. Bij een functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig gesaneerd dient te worden dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

4.2.2 Onderzoek

Met het voorliggend bouwplan wordt een functiewijziging van detailhandel naar detailhandel en wonen mogelijk gemaakt. Er is vanwege deze functiewijziging een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek, zoals neergelegd in **bijlagen 16 en 17**, is gebleken dat er op grond van het onderzoek geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bestaan bij het huidige bedrijfsmatige (detailhandels)gebruik.

Op basis van de nu bekende onderzoeksgegevens moet echter worden gesteld dat op de locatie vermoedelijk sprake is van een ernstige bodemverontreiniging die het gebruik van de locatie voor wonen in de weg zou kunnen staan.

Bij de uitvoering van het bouwplan wordt rekening gehouden met te treffen saneringsmaatregelen ter plaatse van de geplande nieuwbouw waardoor het aspect bodem geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling van de locatie.

4.3 Waterparagraaf

4.3.1 Toetsingskader

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het hoogheemraadschap van Rijnland. De gemeente Haarlem en het hoogheemraadschap hebben het Integraal Waterplan Haarlem (IWP) vastgesteld. Dit waterplan anticipeert op een toenemende vernatting als gevolg van de verwachte klimaatsverandering, verdergaande bodemdaling en toename van het bebouwd oppervlak. Het gemeentelijk grondwaterbeleid richt zich op het opheffen dan wel voorkomen van grondwateroverlast op openbaar terrein door de aanleg van drainagesystemen die op het Spaarne lozen. De ontwateringsdiepte is over het algemeen voldoende en levert geen aanleiding tot verdergaande maatregelen.

De gemeente heeft onder de Spaarndamseweg een bergbezinkbassin gerealiseerd. Hiermee is een aantal van de op het Spaarne lozende overstorten gesaneerd.

4.3.2 Compensatieregeling

Bij een aanwijsbare toename van het verhard oppervlak moeten waterhuishoudkundige maatregelen worden getroffen. Indien er gebouwd wordt en hierbij meer dan 500 m² onverhard oppervlak omgezet wordt naar verhard oppervlak, dient 15 % van de verharding als oppervlaktewater te worden aangebracht. De omvang van dit, uiteindelijk te compenseren, oppervlak hangt tevens af van overige maatregelen die de waterhuishouding in het gebied ten goede kunnen komen.

4.3.3 Toetsing

Het hoogheemraadschap Rijnland heeft geen bezwaar tegen het bouwplan aangezien er geen waterhuishoudkundige belangen in het geding zijn (**Bijlage 19**). Het bouwplan zelf heeft geen toename van het verhard oppervlak tot gevolg aangezien de locatie reeds volledig verhard is. Er behoeven dan geen compensatiemaatregelen te worden getroffen ten behoeve van de realisatie van het bouwplan.

Het hemelwater wordt niet afgevoerd maar op eigen terrein geïnfiltreerd of direct op boezemwater (Spaarne) geloosd en dus gescheiden van het vuilwater. Een vegetatiedak en groenbepantingen op de terrassen bij de appartementen helpen bij het reduceren van de hemelwaterbelasting.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Toetsingskader

In de Wet Milieubeheer zijn regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen.

De Wet Luchtkwaliteit stelt dat plannen doorgang kunnen vinden als aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

1. De plannen leiden niet tot het overschrijden van de grenswaarde;
2. De luchtkwaliteit verbetert per saldo en blijft tenminste gelijk ten gevolge van de plannen;
3. De plannen dragen niet in betekenende mate (NIBM = minder dan 3% van de grenswaarde) bij aan de concentratie NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht.
4. Het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL)

NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

Een project wordt onder meer als NIBM beschouwd ingeval van 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg. Daarnaast is een anti-cumulatiebepaling opgenomen die zegt dat de effecten van de beoogde ontwikkelingen in het plan moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Daarmee wordt voorkomen dat verschillende NIBM projecten tezamen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.4.2 Toetsing

De toetsing van de luchtkwaliteit is weergegeven in de **bijlagen 20 en 21**.

De luchtkwaliteit voldoet in Haarlem, ook bij extra groei van de ontwikkelzones, aan de wettelijke grenswaarden.

Gelet op de beperkte omvang van het bouwplan, kan het plan worden aangemerkt als zijnde een project dat niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit waardoor toetsing van het aspect luchtkwaliteit niet noodzakelijk is en er niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden.

De huidige en te verwachten concentraties van toetsingsrelevante stoffen in het invloedsgebied van het bedrijventerrein Waarderpolder, dus ook langs de Spaarndamseweg, voldoen met ruime marges aan de geldende grenswaarden. In opdracht van de gemeente Haarlem heeft Tauw in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Waarderpolder', onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van de herstructurering van het bedrijventerrein Waarderpolder voor de luchtkwaliteit (**bijlage 21**). Uit dit onderzoek is gebleken dat de luchtkwaliteitsituatie na realisatie van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Waarderpolder' ook bij directe toetsing, ruim aan de grenswaarden van de luchtkwaliteit voldoet.

Geconcludeerd moet dan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het beoogde bouwplan.

4.5 Geluid

4.5.1 Toetsingskader

Het bouwplan voorziet in de realisatie van 29 woningen. Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen aangewezen als geluidgevoelige objecten.

Het woningbouwplan aan de Spaarndamseweg ligt voornamelijk binnen twee geluidzones, te weten die van de Spaarndamseweg en die van het bedrijventerrein Waarderpolder. Daarnaast treedt er geluidbelasting op vanwege het spoorwegtraject Amsterdam-Haarlem.

4.5.2 Toetsing

Het aspect geluid is getoetst in **bijlagen 22, 23, 24, 59 en 60**.

4.5.2.1 Geluidbelasting

Spoorweglawaaai

De geluidbelasting die wordt veroorzaakt door het spoorwegverkeer bedraagt maximaal 52 dB Lden op de gevels van de te realiseren woningen. Deze geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB.

Wegverkeerslawaaai

Hoewel nergens de maximale ontheffingswaarde voor wegverkeerslawaaai (63 dB) wordt overschreden, wordt de voorkeursgrenswaarde van wegverkeerslawaaai van 48 dB wel overschreden. Gezien het beperkte aantal te realiseren woningen, zijn bron- of overdrachtmaatregelen niet doelmatig. Er dient derhalve uitvoering te worden gegeven aan het Haarlemse hogere waardenbeleid en dienovereenkomstig een hogere grenswaarde te worden aangevraagd.

Industrielawaaai

De te realiseren woningen liggen binnen de geluidzone van het wettelijk gezoneerde bedrijventerrein Waarderpolder. De voorkeursgrenswaarde bedraagt hier 50 dB (A).

Binnen de 55 dB(A) contour zijn geen woningen toegestaan. In Haarlem waren er in 2006 geen woningen met een geluidsbelasting vanaf 55 dB(A). Nieuwe situaties worden sindsdien voorkomen door regulering en handhaving bij nieuwe bedrijven.

Voor het onderhavige bouwplan is een geluidsbelasting op de te realiseren woningen vanwege het gezoneerde bedrijventerrein berekend variërend van 49 dB(A) tot 52 dB(A), afhankelijk van de locatie van de toetspunten (**Bijlage 59**). Nu geluidreducerende maatregelen bij de betreffende bedrijven niet zonder meer mogelijk zijn, dient ook hier een hogere grenswaarde te worden aangevraagd overeenkomstig het Haarlemse hogere waardenbeleid.

Ingevolge het Hogere Waardenbeleid van de gemeente Haarlem dient onderzocht te worden welke maatregelen er mogelijk zijn om de geluidbelasting te reduceren.

Omdat het hier om een beperkt aantal van 29 woningen gaat, is het treffen van bron- of overdrachtsmaatregelen om de geluidbelasting te reduceren, niet reëel en niet doelmatig. Wel dient er in het kader van het Bouwbesluit een onderzoek plaats te vinden naar de geluidwering van de gevels van de woningen.

In het kader van de Beleidsregels Hogere Waarden van de gemeente Haarlem is onderzocht op welke wijze er bij de woningen een geluidsluwe zijde kan worden gerealiseerd waarbij de geluidsbelasting van elke afzonderlijke geluidsbron (weg-, rail-, en industrielawaai) niet hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde (**Bijlagen 60 en 59**)

4.5.2.2 Cumulatie van geluidbelasting en geluidbelasting aan de gevel

In het kader van een goede ruimtelijke ordening (goed woon- en leefklimaat) en voor het berekenen van de geluidwering van de gevels van de woningen dienen de geluidsbelastingen van de diverse geluidsbronnen (weg-, rail- en verkeerslawaaai) met elkaar gecumuleerd te worden.

De gecumuleerde geluidbelasting als gevolg van wegverkeer, railverkeer en industrielawaai bedraagt maximaal 67,5 dB (Lden) op de voorgevel (oostgevel) van het woongebouw (**Bijlage 59**). Op de overige gevels ligt de geluidsbelasting lager.

Teneinde te voldoen aan de door het Bouwbesluit 2012 gestelde eisen ten aanzien van de karakteristieke gevelgeluidwering van een verblijfsgebied, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar deze gevelgeluidwering (**Bijlage 60**).

Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat, gezien de ruimtelijke situatie ter plaatse, bron- en overdrachtsmaatregelen niet realistisch zijn en gevelmaatregelen noodzakelijk zijn.

Beleidsregels hogere waarden geluidhinder

Ingevolge het hogere waardenbeleid van de gemeente Haarlem moet een woning bij een geluidbelasting hoger dan 48 dB vanwege wegverkeer of 50 dB(A)-etmaalwaarde vanwege industrielawaai, tenminste één geluidsluwe zijde hebben en moeten de buitenruimten die als buitenruimte worden gebruikt, aan de geluidsluwe zijde zijn gelegen.

Bij een geluidbelasting groter dan 53 dB vanwege wegverkeer dienen bovendien de verblijfsruimten zoveel mogelijk aan de geluidsluwe zijde te liggen en moet tenminste één slaapkamer aan de geluidsluwe zijde liggen (artikel 12 en 13 van dit beleid).

De woningen beschikken over een geluidsluwe zijde voor zowel wegverkeerslawaaai als industrielawaai ter plaatse van de buitenruimten. Daartoe is wel nodig dat de balkons aan de zuidgevel worden voorzien van een 1,1 meter hoge, gemetselde balustrade.

De appartementen in de noordoosthoek van het gebouw hebben een gebruiksoppervlakte kleiner dan 50 m² waardoor een eigen (niet)gemeenschappelijke buitenruimte niet verplicht is. Wel is er ten behoeve van deze appartementen een gemeenschappelijk buitenruimte voorzien van 6 m². Daarnaast beschikken deze appartementen over elektrisch schuivende ramen in de woonkamer.

Na het aanbrengen van de berekende gevelvoorzieningen, bedraagt het binnenniveau van de woningen niet meer dan 30 dB waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit en aan de binnenwaarde op grond van de Wet geluidhinder van 33 dB.

Deze gevelvoorzieningen bestaan uit 2-zijdig gelamineerd dubbel glas, schuiframen van metaglas Methermo XL, speciale kozijnen, dubbele kierdichting, gebalanceerde ventilatie (geen natuurlijke toevoer van lucht via roosters of suskasten) en steenachtige spouwmuur met ca. 400 kg/m² minerale wol in de spouw.

De gevelvoorzieningen worden met de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen (2^e fase) uitgewerkt en in de plannen meegenomen.

Daarnaast zorgt de gemetselde balustrade van 1,1 meter hoog, aan de balkons aan de zuidgevel er voor dat de ruimte daarachter is aan te merken als een geluidluwe gevel.

Al deze maatregelen tezamen zijn aan te merken als een gelijkwaardige oplossing die maken dat het geluidsniveau binnen de woningen niet meer dan 30 dB bedraagt, hetgeen zo'n 3 dB lager ligt dan voorgeschreven en er aldus een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd wordt.

4.5.3 Conclusie

De voorkeursgrenswaarde voor spoorwegverkeer van 55 dB wordt niet overschreden.

Uit de bijgevoegde akoestische onderzoeken in **bijlagen 59 en 60** blijkt dat de voorkeursgrenswaarden voor wegverkeerslawaai en industriegeluid wel, en de hoogst toelaatbare waarde van respectievelijk 63 dB en 55 dB(A) niet worden overschreden. De gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt echter maximaal 67,5 dB waardoor er maatregelen nodig zijn ten behoeve van de geluidwering aan de gevel.

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat eventuele bron- of overdrachtsmaatregelen ten behoeve van het wegverkeerslawaai en het industrielawaai, gelet op de beperkte hoeveelheid te realiseren woningen, niet doelmatig zijn.

Met gevelmaatregelen en een gemetselde borstwering aan de balkons aan de zuidgevel is echter een goed woon- en leefklimaat te realiseren dat ruimschoots voldoet aan de gestelde eisen.

Derhalve wordt de gemeente verzocht om ter zake van het wegverkeerslawaai en het industriegeluid, zo nodig met toepassing van de afwijkmogelijkheid van artikel 17 van het Hogere geluidswaardenbeleid, hogere grenswaarden te verlenen conform artikel 10a, lid 5 Wgh.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- Bedrijven waar activiteiten plaats vinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water en buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval indien hij zich onafgebroken, dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar, en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur.

Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.

De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

Risicovolle inrichtingen

Het besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen.

Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan ongeacht of het een bestaande of een nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de regeling Basisnet in werking getreden. Het Bevt vormt de wet- en regelgeving, de concrete uitwerking volgt in het Basisnet.

Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van gevaarlijke stoffen, en de bijbehorende risico's die een dergelijk transport mag veroorzaken. Het Basisnet is verdeeld in drie onderdelen:

1. Basisnet Spoor;
2. Basisnet Weg;
3. Basisnet Water.

Het Bevt en het bijbehorende Basisnet maken ter zake van het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} -waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtgebieden benoemd voor transportroutes waarbinnen beperkingen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gelden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in beginsel geen beperkingen behoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Op grond van het Bevt geldt voor het GR slechts een oriënterende waarde en is het doen van een verantwoording van een toename van het GR alleen in bepaalde gevallen verplicht.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Bevi zodat ook ten aanzien van buisleidingen normen voor het PR en GR gelden. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

4.6.2 Toetsing

Een woning is een kwetsbaar object. De realisatie van woningen dient dan getoetst te worden aan de wetgeving inzake externe veiligheid. De zogenoemde professionele risicokaart geeft aan of er in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig zijn.

In **bijlage 20** (onderzoeksrapportage naar luchtkwaliteit, milieuzonering en externe veiligheid) is onderzoek uitgevoerd naar voor het bouwplan relevante risicovolle inrichtingen en transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

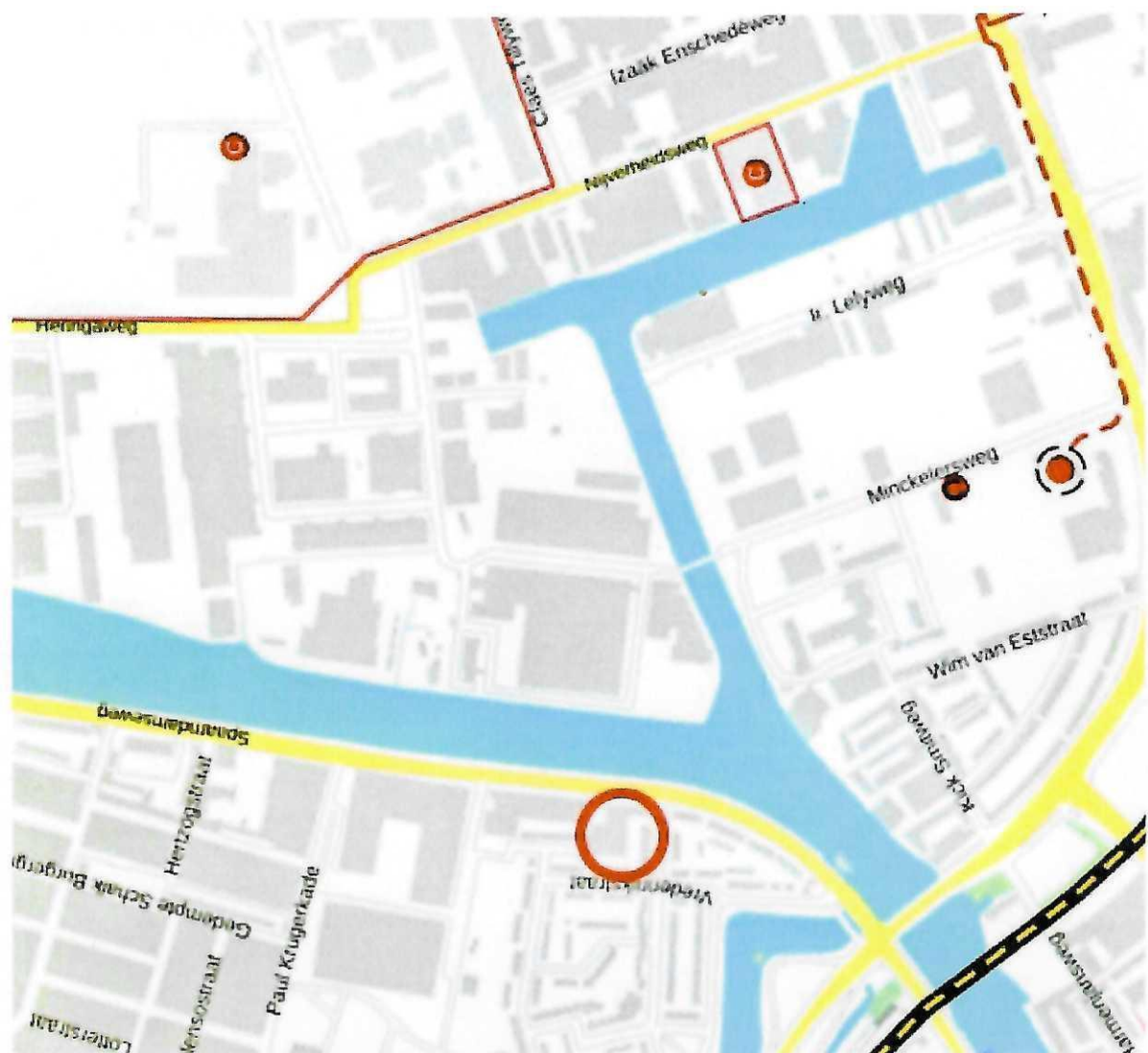
Dit onderzoek heeft aangetoond dat er in de directe nabijheid van het plangebied (binnen 200 meter) geen autoweg, hoofdvaarweg of spoorbaan is waarover transport van gevaarlijke stoffen plaats vindt. Evenmin bevindt zich in of nabij het plangebied een buistransportleiding met een PR 10^{-6} contour.

Op ruime afstand van het plangebied (450 meter en verder) zijn enkele externe veiligheidrelevante inrichtingen gevestigd. Het plangebied bevindt zich echter niet binnen het invloedsgebied van een risicobron. Er is geen sprake van enig plaatsgebonden risico. Aangezien het plangebied buiten het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen valt, is het verantwoorden van het groepsrisico niet nodig.

Het bouwplan is evenmin een risicovolle inrichting in het kader van Bevi zodat het bouwplan geen gevaar vormt voor de omgeving.

4.6.3 Conclusie

De locatie van het bouwplan ligt buiten de invloedsfeer van risicovolle bronnen in de omgeving. Het aspect externe veiligheid vormt zodoende geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van de locatie.



uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (bron: www.risicokaart.nl)

4.7 Kabels en leidingen.

Met 'planologisch relevant' worden de belangrijkste verbindingen bedoeld die in het bestemmingsplan vastgelegd moeten worden. Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante buisleidingen, kabels, hoogspanningsverbindingen, straalpaden of radarverstoringsgebieden aanwezig.

Ten behoeve van het bouwplan is een zogenaemde Klikmelding uitgevoerd (**bijlage 25**). Uit deze melding blijkt dat er nutsleidingen langs het plangebied lopen. Een deel van deze nutsleidingen maakt ter hoogte van de noordelijke perceelsgrens een scherpe bocht naar de voorgevel.

De gemeente heeft proefsleuven gemaakt om de positie van de nutsleidingen vast te stellen. De inmeting daarvan is op tekening weergegeven (**Bijlage 25**).

Indien de bestaande scherpe bocht in de leidingen enigszins zuidwaarts verlegd moet gaan worden, is er naar alle waarschijnlijkheid geen extra leidinglengte nodig en kunnen de werkzaamheden eenvoudig en zonder significante dienstonderbreking worden uitgevoerd. Dit verleggen van de nutsleidingen wordt in overleg met de nutspartijen bepaald.

Tracés die in samenwerking met de eigenaar/nutspartij nader beoordeeld moeten worden, zijn:

- Liander N.V. Pac 2Ai68G2 middenspanning;
- Liander N.V. Pac 2Ai68G2 datatransport;
- Liander N.V. Pac 2Ai68G2 laagspanning;
- KPN B.V. datatransport;
- Ziggo B.V. datatransport.

Het aspect kabels en leidingen staat het bouwplan niet in de weg.

4.8 Bedrijven en milieuhinder

4.8.1 Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het belangrijk dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals wonen:

- ter plaatse van naastgelegen woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruik gemaakt van de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaats gevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en fijn stof.

De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven.

4.8.2 Toetsing

In **bijlage 20** is onderzoek uitgevoerd naar de uitvoeringsaspecten van het bouwplan, waaronder onderzoek naar het aspect 'Bedrijven en milieuhinder'. Ingevolge deze rapportage kan de omgeving van het plangebied, gelet op de ligging aan de Spaarndamseweg met de afwisseling van de functies 'Wonen', 'Gemengd', 'Bedrijf' en 'Detailhandel', worden gekarakteriseerd als gemengd gebied. Voor het bouwplan dient te worden onderzocht of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid.

De woonfunctie wordt niet gezien als een milieubelastende functie. De beoogde woonfunctie veroorzaakt in het kader van milieuzonering geen hinder voor omliggende gevoelige functies. De functie detailhandel is reeds toegestaan op deze locatie en zal blijven bestaan.

Het realiseren van 29 woningen leidt niet tot milieutechnische problemen voor de omliggende milieugevoelige functies.

Ten aanzien van in de omgeving aanwezige bedrijven zoals een tandartsenpraktijk, diëtistenpraktijk, bruiloftservice en softwarebedrijf wordt voldaan aan de richtafstand van ten minste 10 meter nu deze bedrijven op minimaal 35 meter van de locatie zijn verwijderd.

4.8.3 Conclusie:

Het aspect milieuhinder vormt geen belemmering voor de beoogde bouwontwikkeling.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Toetsingskader

Erfgoedwet:

De Nederlandse bodem zit vol met archeologische waarden. Met de ondertekening van het Verdrag van Valletta in 1992 hebben de lidstaten zich tot doel gesteld om het bodemarchief te beschermen. Met ingang van 1 september 2007 is het Verdrag van Valletta geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving door middel van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz). Daarmee kreeg het verdrag een juridisch fundament. Deze wijzigingswet heeft onder meer wijzigingen aangebracht in de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die in 2023 overgaan naar de Omgevingswet, blijven echter van kracht totdat de Omgevingswet in werking treedt.

De Monumentenwet is op 1 juli 2016 deels vervangen door de Erfgoedwet. Deze wet handelt over het aanwijzen van te beschermen cultureel erfgoed. De Erfgoedwet vervangt daarnaast ook andere wetten zoals bijvoorbeeld de Wet tot behoud van cultuurbezit. De Erfgoedwet kent een aantal nieuwe bepalingen zoals het vaststellen van een gemeentelijke erfgoedverordening en het bijhouden van een erfgoedregister. Daarnaast dienen burgemeester en wethouders, alvorens cultuurgoederen en -verzamelingen te vervreemden, het voornemen daartoe bekend te maken.

De Erfgoedwet bevat bovendien diverse veranderingen met lokale gevolgen zoals de vervanging van de landelijke aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten door een Rijksinstructie aan gemeenten.

Besluit ruimtelijke ordening:

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen, het aspect cultuurhistorie expliciet moeten meewegen. Het besluit regelt dat de effecten van een initiatief op cultuurhistorische waarden in een gebied inzichtelijk worden gemaakt en ruimtelijk worden afgewogen. Eventuele waarden kunnen door middel van specifieke regels in het plan worden vastgelegd.

Gemeentelijk archeologiebeleid:

De uitgangspunten voor gemeentelijke beslissingen zijn in Haarlem vastgelegd in de beleidsnota archeologie.

De archeologische verwachtingen voor het Haarlems grondgebied zijn vertaald naar de voorlopige Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH). De kaart geeft aan in welke gebieden bodemversturende activiteiten van een bepaalde omvang vergunningplichtig zijn. Dit wordt aangegeven in de vorm van verschillende categorieën.

Voor elk van deze categorieën heeft de gemeente bepaald vanaf welke planomvang rekening gehouden moet worden met het (laten) opstellen van een waardestellend archeologisch rapport, het zogenoemde regime.

De regimes gelden voor bodemroerende activiteiten die plaats zullen vinden in het kader van plannen waarvoor het volgende is vereist:

- een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk;
- een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk binnen beschermd stadsgezicht.

Op de planlocatie is van toepassing:

Archeologische waarde (regime) 4:

Dit houdt in dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij oppervlakken groter dan 2.500 m² en dieper dan 30 cm.;

en

Archeologische waarde (regime) 2 op een strook van 340 m² aan de zuidzijde van het plangebied:

archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij oppervlakken groter dan 50 m² en dieper dan 30 cm.

4.9.2 Toetsing

4.9.2.1 Archeologie

De geplande herontwikkeling van de locatie bestaat uit de sloop van de huidige bebouwing en de bouw van een woongebouw met een hoogte van 32 meter. Het plangebied is ca. 2.040 m² groot en zal vrijwel geheel worden bebouwd.

Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart ligt het plangebied voor het grootste gedeelte in een zone met een archeologische waarde 4. Een strook van ca. 340 m² aan de zuidzijde ligt echter in een zone met archeologische waarde 2. Indien in een plangebied meerdere waardes gelden dan wordt gewoonlijk voor het gehele gebied de kleinste vrijstelling aangehouden. Het deel van het plangebied dat binnen de vrijstellingsnorm van 2.500 m² ligt, categorie 4, is dan ook meegenomen in het bureauonderzoek als zone met archeologische waarde 2.

Bijlage 26 bevat de bevindingen van het archeologisch (bureau)onderzoek. Dit onderzoek heeft het volgende aangetoond:

Boorgegevens uit de omgeving (ca. 100 meter ten noorden van het plangebied) tonen aan dat vanaf 1,25 meter onder het maaiveld er sprake is van een 0,75 meter dikke kleilaag. Onder deze kleilaag is sprake van een afwisseling van veen en zand tot 5,2 meter diep.

In deze zandlagen, hoogst waarschijnlijk bestaande uit strandafzettingen, kunnen nog archeologische resten bewaard zijn gebleven omdat deze zijn afgedekt door een laag veen en daardoor waarschijnlijk niet zijn geërodeerd.

Op basis van historische kaarten zijn er geen directe aanwijzingen voor gebouwen in het plangebied vanaf de 16^e eeuw.

In de 19^e eeuw werd het plangebied in gebruik genomen door de boomkwekerij van de firma J.D. Zocher. Niet eerder dan in het begin van de 20^e eeuw, na de liquidatie van deze firma, raakte het plangebied bebouwd.

Ten zuiden van het plangebied zijn vondsten gedaan uit de nieuwe tijd (vanaf 1500 tot heden) bestaande uit runderschedels, tinnen lepel, roodbakkend aardewerk, die mogelijk afkomstig zijn uit aanplempingslagen langs het Spaarne. Oudere archeologische resten zijn in het plangebied en de nabije omgeving niet bekend.

In de bovenste meters van het plangebied kunnen nog resten worden aangetroffen uit de nieuwe tijd van mogelijke woonplaatsen en de bedijking. Deze resten bestaan uit afval zoals onder meer aardewerkscherven, metaal en botmateriaal. Van mogelijke woonplaatsen, die niet zijn weergegeven op historische kaarten, kunnen onder andere funderingsresten en bouw materiaal worden aangetroffen. Omdat er ten zuiden van het plangebied vondsten uit de nieuwe tijd zijn gedaan, is er een hoge kans op materialen uit deze periode.

Oudere resten (neolithicum tot middeleeuwen) kunnen op grotere diepte (waarschijnlijk vanaf 2 meter beneden maaiveld) worden aangetroffen. Deze kunnen bestaan uit nederzettingen en dijkresten uit de middeleeuwen. Archeologische indicatoren kunnen bestaan uit aardewerk, metaal, vuursteen en houtskool.

De kans op resten uit deze vroege periode wordt echter als laag ingeschat omdat er geen aanwijzingen voor zijn in de nabije omgeving en bewoning hoogst waarschijnlijk hoger op de strandwal heeft plaats gevonden.

Uit het uitgevoerde bureauonderzoek blijkt dat er een hoge kans is op archeologische resten uit de nieuwe tijd en er een lage kans is op oudere resten. Het plangebied is thans nog volledig bebouwd c.q. verhard waardoor de archeologische waarde van het terrein niet daadwerkelijk kan worden vastgesteld.

De onderzoeksrapporteur adviseert derhalve om in het plangebied een vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een verkennend booronderzoek waarmee de gaafheid en opbouw van de bodem bepaald kan worden en aldus uitsluitsel gegeven kan worden over de aanwezigheid en diepte van mogelijke archeologische resten en niveaus.

De definitieve besluitvorming daartoe ligt echter bij de gemeente Haarlem.

4.9.2.2 Toetsing cultuurhistorie

De ontwikkelzone aan de westzijde van het Spaarne wordt gedomineerd door de loop van de rivier het Spaarne. Daarnaast heeft de landschappelijke ondergrond een belangrijke invloed gehad op de ontwikkeling van de gebieden aan weerszijden van het Spaarne.

Aan de westzijde lag de strandwal. Tot in de 19^e eeuw was de strandwal, aan de noordzijde van de stad, agrarisch gebied met een aantal buitenplaatsen en kwekerijen en dicht bij de stad een aantal stedelijke functies. De verkaveling volgde de richting van de strandwal en dwars daarop.

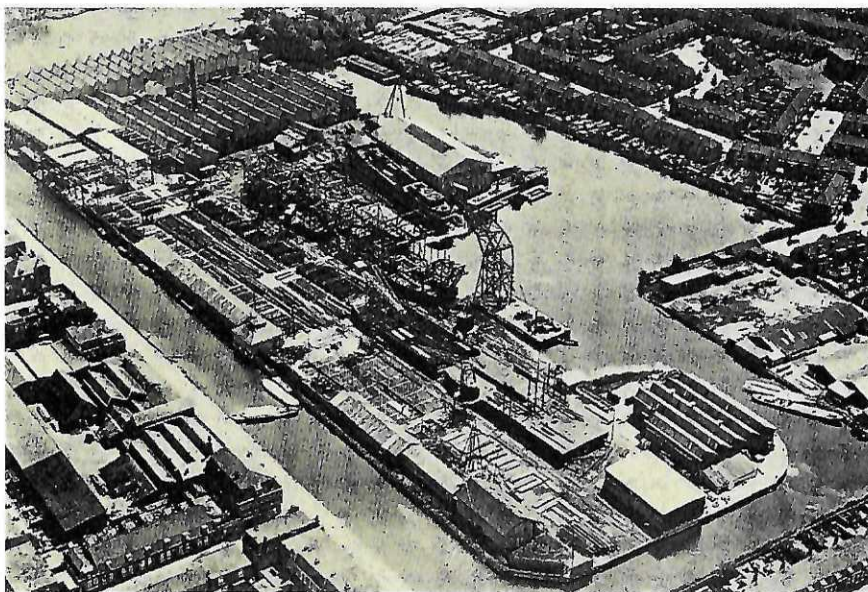
Aan de westzijde van het Spaarne vestigde zich vanaf de late 19^e eeuw industriële bedrijvigheid zoals scheepswerven en fabrieken waaronder de Conrad scheepswerf aan een inmiddels gedempte havenarm.

Rondom en ten noorden van de bedrijvigheid aan de westzijde van het Spaarne werden vanaf 1900 arbeiders- en middenstandsbuurtten gebouwd in de vorm van kleinschalige of groot-schalige seriematige woningbouw van één of twee bouwlagen. De Spaarndamseweg, die aan het begin van de 20^e eeuw nog een smalle route was, werd in de loop van deze eeuw steeds belangrijker en verbreed.

De afgelopen decennia heeft er een geleidelijke herstructurering van de bedrijfsbebouwing langs de Spaarndamseweg plaatsgevonden. Fabrieken vertrokken, de bedrijfspanden kwamen leeg te staan, kregen een andere functie of werden gesloopt. Eén van de eerste firma's die zich hier vestigden was de Vomar supermarkt, aanvankelijk aan de Werfstraat, later aan de Spaarndamseweg en uiteindelijk in een nieuw winkelcentrum, De Spaarneboog. Eén van de laatste herstructureringsprojecten is De Pionier, waarvoor historische bebouwing is gesloopt, waaronder de voormalige directeurswoning van de Werf Conrad. De locatie 'Carpet Right' vormt een overgebleven restlocatie tussen De Pionier en de Patrimoniumbuurt.

Spaarndamseweg

De weg naar Spaarndam was oorspronkelijk niet meer dan een smal jaagpad langs de onverharde oever van het Spaarne. Na de komst van de industrieën ontstonden er laad- en loskades, waar bijvoorbeeld wijnvaten en oliedrums werden opgeslagen. Tot ver in de jaren 50 van de vorige eeuw had de weg een wisselend profiel met hier en daar nog een smalle kas-seienstrook. De smalle bruggen bij Werf Conrad geven een goed beeld van het vroeg-industriële karakter van de weg. In de jaren 60 werd de binnenhaven gedempt en de Spaarndamseweg verbreed en kreeg ze een neutraal, technisch verkeersprofiel met brede asfaltbaan en kasseien naast de kade. Begin deze eeuw is het profiel opnieuw ingericht en is meer aandacht geschonken aan de verblijfskwaliteit van de weg, waar steeds meer woning-complexen verrijzen.



Werf Conrad met zicht op de Patrimoniumbuurt



Werfstraat met binnenhaven Werf Conrad in 1962 (Foto: Zilver Rupe, Willem Marloed, Noordhollands Archief)



Spaarndamseweg in de jaren 50 met de bruggen van Werf Conrad



Bedrijfsbebouwing aan de Spaarndamseweg in de jaren 60



Verbreiding Spaarndamseweg ter hoogte van de Hertzogstraat (Foto: Adrianus Peperkamp, Noordhollands Archief)

De verschillende cultuurhistorische karakteristieken van de gebieden ten westen en ten oosten van het Spaarne alsmede de historische verkavelingspatronen, zijn nog altijd zeer herkenbaar. Het stratenpatroon in de buurten aan de westzijde van het Spaarne volgt de richting van de historische, agrarische verkaveling en de strandwal.

De belangrijkste oost-weststraten zijn opgespannen tussen de Rijksstraatweg en de Spaarndamseweg, de historische hoofdroutes.

Ook het onderscheid tussen de oude industrie aan de westzijde van de rivier met daarachter de fijnmazige woonbuurten is nog steeds goed te zien.

Het bouwplan sluit aan op de historische verkavelingspatronen en volgt de richting van de historische verkaveling. Tevens blijft met het bouwplan het onderscheid tussen de oude industrie aan de westzijde van de rivier met de daarachter gelegen fijnmazige woonbuurten goed zichtbaar. De oude industriële kavels blijven ook na realisering van het bouwplan architectonisch als eenheid herkenbaar.

4.9.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de planologische procedure van het bouwplan. Wel wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen (2^e fase) een verkennend booronderzoek naar gaafheid en opbouw van de bodem geadviseerd.

4.10 Ecologie

4.10.1 Toetsingskader

Met de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet.

De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving zoals de Vogelrichtlijn en Habitat-richtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Bescherming van natuurgebieden wordt gewaarborgd door de Wet natuurbescherming en de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Natura 2000-gebieden worden beschermd door de Wnb, het natuurnetwerk Nederland (NNN) wordt beschermd door de Wro.

4.10.2 Toetsing

4.10.2.1 Toetsing Beschermd gebieden

Bijlage 27 bevat een rapportage betreffende de ecologische effecten van het bouwplan. Het plangebied maakt geen deel uit van een natuur- of groengebied met een beschermde status zoals Natura 2000.

Het voorgenomen bouwplan, sloop en nieuwbouw, kan binnen het plangebied wel schadelijke gevolgen hebben voor beschermde soorten en natuurgebieden. Om de mogelijke effecten van het bouwplan en de wijze waarop gehandeld dient te worden te onderzoeken, is een zogenoemde quickscan uitgevoerd voor het plangebied. Deze quickscan is beschreven in **bijlage 27**.

Het doel van de quickscan is om door middel van oriënterende bronnen- en veldonderzoek te onderzoeken of het voorgenomen bouwplan kan leiden tot:

- overtreding van verbodsbepalingen voor (potentieel) aanwezige soorten flora en fauna in het kader van de Wnb;
- een (significant) negatief effect op instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden in het kader van de Wnb;
- overtreding van verbodsbepalingen voor (potentieel) aanwezige houtopstanden in het kader van de Wnb;

- een (significant) negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of negatief op anderzijds beschermde natuurgebieden op provinciaal niveau (o.a. bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen in het kader van de Omgevingsverordening NH2020).

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Kennemerland op 2,6 km ten westen van het plangebied. De werkzaamheden binnen het plangebied behelzen de sloop van bebouwing en nieuwbouw van een complex met 29 appartementen, detailhandel, overdekte parkeergarage, bergingen en expeditie.

Berekening Stikstofdepositie

In het kader van de planontwikkeling is een AERIUS-berekening uitgevoerd waarbij zowel de gebruiksfase als ook de realisatiefase is meegenomen.

Volgens de berekeningen, neergelegd in **bijlagen 52, 53, 54, 55, 56 en 57**, vindt geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar op Natura 2000-gebieden plaats zodat de grenswaarde niet wordt overschreden en het aanvragen van een ontheffing op grond van de Wnb niet nodig is.

Overige negatieve effecten op instandhoudingsdoelstellingen door bijvoorbeeld trillingen of geluid zijn op voorhand uitgesloten wegens de grote afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied.

Het plangebied is niet gelegen in het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen onderdeel van het NNN is de Waarderpolder op ca. 1,4 km ten oosten van het plangebied. De planlocatie en deze Waarderpolder worden bovendien gescheiden door het industrieterrein Waarderpolder.

De dichtstbijzijnde ecologische verbindingszone betreft de Ringvaart op 2,3 km ten zuidoosten van het plangebied.

Op basis van de afstand tot het plangebied en de aard van de werkzaamheden valt op voorhand uit te sluiten dat de activiteiten negatieve effecten hebben op het NNN. Nader onderzoek is niet noodzakelijk en het aanvragen van een vergunning is niet nodig.

4.10.2.2 Toetsing Beschermde houtopstanden

Ten aanzien van beschermde houtopstanden is van belang dat het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt. De Wet natuurbescherming met betrekking tot het onderdeel houtopstanden is dan niet van toepassing.

Op de planlocatie zijn daarnaast geen houtopstanden en/of bomen aanwezig. De bomen staan op ruime afstand en behoeven niet te verdwijnen tengevolge van het bouwplan. Het bouwplan voorziet daarnaast in het met 1,5 meter terugleggen van de gevel van de plint op de grens met de Wethouder Roodenburgstraat waardoor een daar aanwezige boom kan blijven staan en de gevels van de plint vergroend kunnen worden.

4.10.2.3 Toetsing Beschermde soorten:

Jaarrond beschermde nesten:

De twee direct aan het plangebied grenzende woningen zijn geschikt voor jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen van huismus en gierzwaluw. Wanneer het nieuw te bouwen complex binnen 4 meter van de dakrand van het huis aan de Wethouder Roodenburgstraat 15 (zuidzijde) wordt gebouwd, kunnen theoretisch de invliegmogelijkheden van mogelijk aanwezige gierzwaluwen worden geblokkeerd en de verbodsbepalingen van de Wnb worden overtreden.

In een dergelijk geval dient een ontheffing c.q. vergunning te worden aangevraagd. Tevens dienen er dan minimaal 3 maanden voorafgaande aan de werkzaamheden mitigerende maatregelen te worden getroffen.

Als er een afstand van minimaal 4 meter wordt aangehouden tussen het nieuw te bouwen complex en de dakrand van de Wethouder Roodenburgstraat 15 (zuidzijde), dan worden de verbodsbepalingen van de Wnb niet overtreden en is een nader onderzoek en het vragen van ontheffing niet nodig.

De bebouwing in het plangebied wordt gesloopt en ter plaatse van de Wethouder Roodenburgstraat vervangen door een bebouwingsplint die qua oppervlakte en hoogte gelijk is aan de te slopen bebouwing maar waarbij de bebouwing 1,5 meter verder terugligt van de omringende bebouwing dan in de bestaande situatie het geval is. Een en ander heeft tot gevolg dat eventueel aanwezige aanvliegroutes worden verruimd ten opzichte van de bestaande situatie.

Algemene vogels en niet jaarrond beschermde nesten:

In gebruik zijnde vogelnesten mogen in beginsel nooit worden verstoord. Tijdelijke schadelijke effecten op bezette nesten van vogels met niet jaarrond beschermde nesten en algemene vogels door uitvoering van werkzaamheden, zijn te voorkomen door buiten het broedseizoen te werken (het broedseizoen is grofweg tussen 1 maart en 15 augustus).

Werken binnen het broedseizoen is alleen mogelijk als er geen bezette nesten worden verstoord. Daartoe is voorafgaande aan de werkzaamheden een controle door een deskundig ecooloog noodzakelijk.

Soorten habitatrichtlijn:

Vleermuizen

De twee direct aan het plangebied grenzende woningen zijn geschikt voor jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen.

Wanneer het nieuw te bouwen complex binnen 2 meter van de dakrand van het huis aan de Wethouder Roodenburgstraat 15 (zuidzijde) wordt gebouwd, kunnen de invliegmogelijkheden van mogelijk aanwezige vleermuizen worden geblokkeerd en de verbodsbepalingen van de Wnb worden overtreden.

In dat geval dient een ontheffing c.q. vergunning te worden aangevraagd. Tevens dienen er dan minimaal 3 maanden voorafgaande aan de werkzaamheden mitigerende maatregelen te worden getroffen.

Als er een afstand van minimaal 2 meter wordt aangehouden tussen het nieuw te bouwen complex en de dakrand van de Wethouder Roodenburgstraat 15 (zuidzijde), dan worden de verbodsbepalingen van de Wnb niet overtreden en is een nader onderzoek en het vragen van ontheffing niet nodig.

Echter de bebouwing in het plangebied wordt gesloopt en ter plaatse van de Wethouder Roodenburgstraat vervangen door een bebouwingsplint die qua oppervlakte en hoogte gelijk is aan de te slopen bebouwing maar waarbij de bebouwing 1,5 meter verder terugligt van de omringende bebouwing dan in de bestaande situatie het geval is. Een en ander heeft ook hier tot gevolg dat eventueel aanwezige invliegmogelijkheden worden verruimd ten opzichte van de bestaande situatie.

Strijd met andere Habitatrichtlijnen wordt niet verwacht.

4.10.2.4 Toetsing nationaal beschermde soorten

Het plangebied is geschikt voor Nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Noord-Holland een vrijstelling geldt zoals algemene (spits)muizen, egel, gewone pad en bruine kikker.

Nader onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk, wel geldt ten alle tijde de zorgplicht en is een meldplicht voor deze soorten van kracht. Een schadelijk effect van het bouwplan op deze soorten dient zoveel mogelijk te worden voorkomen.

4.10.2.5 Toetsing invasieve exoten

Er werden geen groeiplaatsen van exoten als bijvoorbeeld Japanse duizendknoop en reuzenberenklauw aangetroffen.

4.10.3 Conclusie

Om negatieve effecten op beschermde soorten uit te sluiten, zou een afstand van minimaal 4 meter dienen te worden aangehouden tussen het nieuw te bouwen complex en de dakrand van de Wethouder Roodenburgstraat 15 (zuidzijde) dan wel een nader onderzoek plaats te vinden naar het voorkomen van huismus, gierzwaluw en vleermuizen ter plaatse van het dak van Wethouder Roodenburgstraat 15 (zuidzijde).

Het bouwplan bestaat echter uit het vervangen van de bestaande bebouwing door een plint met dezelfde omvang en hoogte van deze bestaande bebouwing waardoor aanvliegroutes en invliegmogelijkheden van mogelijk aanwezige huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen naar het dak van de locatie Wethouder Roodenburgstraat 15 in beginsel niet wijzigen en er dienaangaande geen negatieve effecten zouden kunnen optreden.

Doordat de bebouwing in de nieuwe situatie 1,5 meter verder van de omringende bebouwing af komt te liggen, wordt er ook meer ruimte gecreëerd voor aan- en invliegroutes ten opzichte van de bestaande situatie.

Het bouwplan heeft geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden en aan- en invliegroutes.

4.11 Hoogbouw Effect Rapportage

4.11.1 Toetsingskader

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Volgens deze nota vormen het stedelijk weefsel en de karakteristiek van een gebied de basis voor gebiedsdifferentiatie op stadsniveau waar bij drie regieniveaus worden onderscheiden, te weten beschermende, consoliderende en transformatieregie.

De planlocatie maakt deel uit van de zogenoemde consoliderende regie. Dit houdt in dat behoudend wordt omgegaan met hoogbouwinitiatieven.

De gemeente Haarlem heeft 13 november 2018 de beleidsnotitie Hoogbouwprincipes vastgesteld. Dit beleid maakt onderscheid tussen gebouwen hoger dan 10 bouwlagen (30 meter) en gebouwen hoger dan 6 bouwlagen (20 meter). Hoogbouw wordt daarin gekwalificeerd als gebouwen hoger dan 10 bouwlagen (30 meter).

Ingevolge de beleidsnotitie Hoogbouwprincipes kan door het toepassen van hoogbouw op specifieke plaatsen, de leesbaarheid en ruimtelijke samenhang van de aan de wijken grenzende ruimtelijke hoofdstructuur op een hoger schaalniveau worden versterkt.

Deze specifieke plaatsen worden getoetst aan de hand van beschreven hoogbouwprincipes. Deze principes maken onderscheid tussen principes op niveau stad, principes op niveau omgeving en principes op niveau gebouw.

Op niveau stad kan, volgens de nota Hoogbouwprincipes, zorgvuldig ingepaste hoogbouw in de aan de lage bebouwing grenzende ruimtelijke hoofdstructuur, de leesbaarheid en de ruimtelijk/historische samenhang, binnen de wijk en daarbuiten, versterken. Bij de herontwikkeling van eigenstandige terreinen, zoals de fabrieksterreinen aan de Spaarndamseweg, kan hoogbouw worden gebruikt om markante plekken te versterken als ruimtelijk herkenbare eenheden die zich onderscheiden van hun omgeving. Breuken in het bestaande stadspatroon worden daarbij onacceptabel geacht.

Op niveau omgeving wordt, afhankelijk van de omgeving, uitgegaan van hoogbouw als onderdeel van een bouwblok waarbij kan worden uitgegaan van een wand, samengesteld bouwblok met een toren of een vrije vorm. Inpassing van een gebouw met een duidelijk afwijkende hoogte heeft een onmiskenbaar effect op de directe omgeving. Door middel van een stedenbouwkundige inpassing wordt in beeld gebracht hoe het initiatief zich verhoudt tot de principes van het gebied en het patroon van de hoogteaccenten in de omgeving. Daarnaast spelen ook technische omgevingseffecten van wind en schaduw, uitzicht en privacy, de hoogtebeperkingen als gevolg van de luchthaven Schiphol, straalpaden en zendstations een rol.

Op niveau gebouw wordt van de initiatiefnemer extra inspanning verwacht ten aanzien van de architectonische kwaliteit en inpassing van het gebouw, hetgeen wordt uitgewerkt in een voor het plangebied geldend stedenbouwkundig plan. Vrijstaande torens zijn in Haarlem niet meer wenselijk.

Het is de ambitie van de gemeente om hoogbouw een geïntegreerd onderdeel te laten zijn van de omgeving. Hoogbouw is dan opgebouwd uit een plint, onderbouw, bovenbouw en beëindiging.

Het uitgangspunt voor de bovenbouw is een slanke toren van toekomstbestendige materialen met aandacht voor details, diepte en textuur van de gevelopbouw.

Het Structuurplan Haarlem 2020 (vastgesteld in 2005) meldt over de hoogte in het 'verandergebied' Spaarne Noord:

"Een ontwikkeling van de westzijde met stedelijke allure zal leiden tot een versterking van de beeldkwaliteit van het Spaarne.

Een boulevard met stedelijke wanden (hogere gevel) met in een bepaald ritme een aantal architectonische accenten (hoger dan 10 lagen) is daarbij een gewenst beeld. De oriëntatie op het water zal daarbij aandacht krijgen. De bebouwingsintensiteit en hoogte mogen zuidelijk van de Waarderbrug toenemen. (...) De zijwegen naar het achterliggend woongebied kunnen visueel aansluiten op de nieuwe ontwikkelingen door toevoegen van middelhoogbouw die geleidelijk naar laagbouw verloopt." En:

De Spaarneoevers zijn kansrijk voor benutten van (natuurlijke) zichtlijnen vanuit de omgeving om op die plekken gebouwen met accenten te realiseren."

4.11.2 Toetsing

4.11.2.1 Hoogbouweffectrapportage

Ten behoeve van het bouwplan is een Hoogbouweffectrapportage (HER) opgesteld (**bijlage 9**). Een HER bevat een onderzoek naar de volgende aspecten:

1. cultuurhistorie;
2. stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing; en
3. technische omgevingsaspecten

Ten aanzien van het aspect cultuurhistorie is van belang dat de planlocatie de grens en tevens het passtuk vormt tussen de beschermde 20^e-eeuwse Patrimoniumbuurt en de groot-schalige en moderne nieuwbouw van De Pionier die is verzezen op de voormalige bedrijfsgronden. Daarnaast is het een belangrijke overgangslocatie van de bedrijventone die wordt aangezet vanuit de overzijde van het Spaarne en het winkelcentrum de Spaarneboog naar stedelijk woongebied en uiteindelijk de historische binnenstad.

Het beoogde gebouw zal zich volgens de Ontwikkelvisie Spaarndamseweg aansluiten bij deze moderne ontwikkelingen in het gebied rondom het Spaarne.

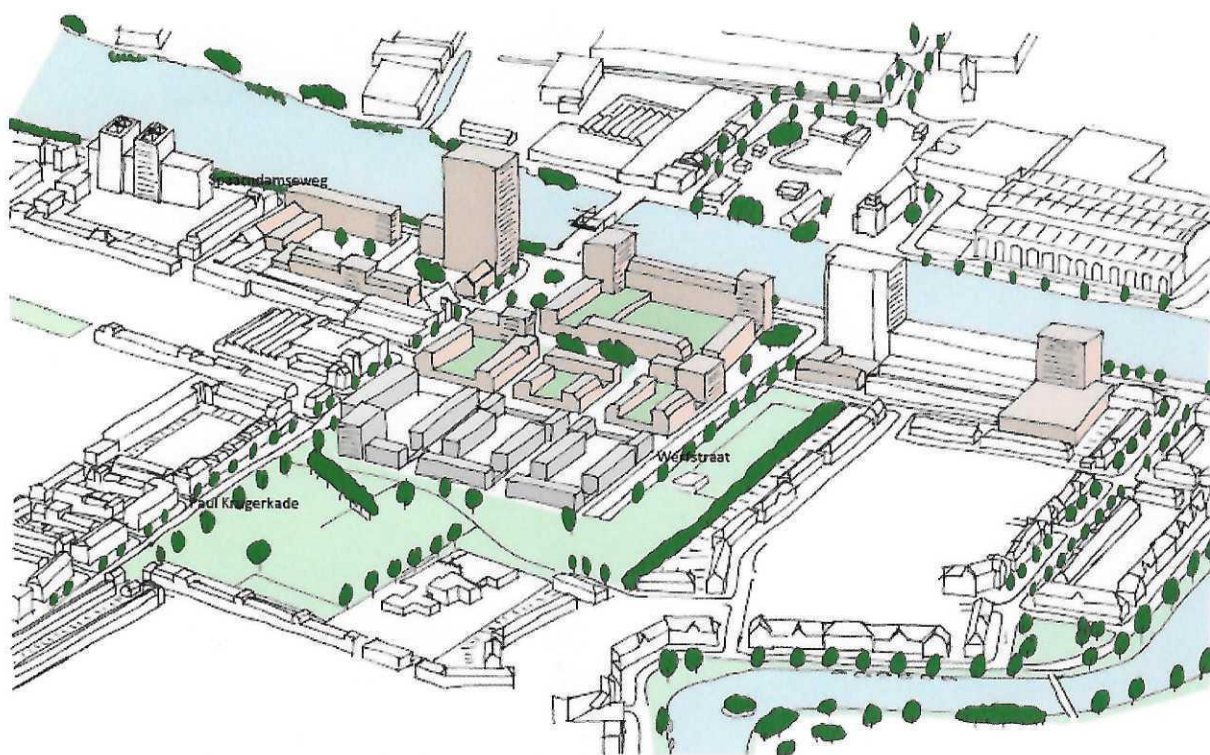
De keuze voor de middelhoge woontoren past binnen deze visie en zal De Pionier versterken in haar functie als entree naar de Patrimoniumbuurt en herkenningspunt van de toekomstige hoogwaardige stedelijke zone aan het Spaarne. De overgang tussen de Pionier en de Patrimoniumbuurt vormt een uitdaging door het grote verschil in schaal en stijl. Gelaagdheid en dieptewerking in de gevel dragen bij aan een vloeiende overgang tussen deze twee ensembles.

Ten aanzien van de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing is van belang dat de beoogde middelhoge, slanke woontoren met onderbouw van het bouwplan enerzijds de entree naar de Werfstraat, zoals gemarkeerd door De Pionier, versterkt en anderzijds voor een glooiend verloop zorgt vanaf de hoge woontoren van De Pionier naar de veel lagere woningen van de Patrimoniumbuurt.

Daarmee krijgt de Rozenhagenstraat een duidelijker markering en wordt de overgang van de historische binnenstad naar het stedelijk gebied langs de Spaarndamseweg versterkt.

Voor wat betreft de landschappelijk inpassing past het bouwplan binnen het door de gemeente in de Ontwikkelvisie Spaarndamseweg omschreven beeld van de Spaarndamseweg. Ingevolge deze Ontwikkelvisie zijn middelhoge accenten (tot 30 meter) mogelijk als markering van belangrijke dwarsstraten op de Spaarndamseweg. Volgens de vastgestelde gemeentelijke 'Startnotitie Spaarndamseweg 74-78' (bijlage 6, pagina 3) en de 'Ontwikkelvisie Spaarndamseweg' (bijlage 3) past de hoogte van de woontoren met 32 meter op de locatie CarpetRight in de voorgestelde hoogtestructuur. Het beoogde gebouw sluit aan bij en versterkt de nieuwe hoogbouwenclave langs de Spaarndamseweg. De lagere woontoren en onderbouw zorgen er voor dat het bouwplan niet gaat concurreren met de Pionier of deze zal gaan overstemmen. Hiermee wordt de Pionier in haar waarde gelaten als belangrijk hoekpunt en landmark ter hoogte van de Werfstraat.

Daarnaast is het bouwplan een verbindend element binnen de hoogbouwenclave op de Spaarndamseweg doordat er een oplopend ritme ontstaat met de historische woningen van de Patrimoniumbuurt als startpunt.



Deelgebied Zuid, uit de Ontwikkelingsvisie Spaarndamseweg met het bouwplan Spaarndamseweg 74-78

De beleving van het bouwblok vindt plaats op het maaiveld. Hierbij spelen de plint van het gebouw en de er voor gelegen openbare ruimte een essentiële rol. De plint vormt een zachte overgang in de verspringende rooilijn tussen de Pionier en de woningen met voortuinen. De plint steekt uit tot en met deze voortuinen waardoor er meer privacy voor de bewoners wordt gecreëerd.

De multifunctionele plint is grotendeels transparant van karakter zodat de achterliggende functies duidelijk zichtbaar zijn, hetgeen bijdraagt aan de toegankelijkheid van het gebouw. De verticaliteit die voortkomt uit de dubbel hoge pui van de plint sluit bovendien aan bij de verticaliteit van de naastgelegen Pionier.

Daarnaast dragen de gelaagdheid en de dieptewerking van de gevel bij aan een vloeiende overgang tussen de ensembles van De Pionier en de Patrimoniumbuurt.

Ten aanzien van de technische omgevingsaspecten is het navolgende van belang:

4.11.2.2 Beeld en zichtlijnen:

De woontoren van het bouwplan zal zowel vanuit het beschermde gebied als daar buiten grotendeels gezien worden in combinatie met de woontoren van de Pionier. Er zijn enkele zichtlijnen waarbij de Pionier als landmark zichtbaar is maar het bouwplan als gevolg van de geringere hoogte weg zal vallen achter andere bebouwing.

Vanuit de historische binnenstad is het bouwplan, als gevolg van de bochten in het Spaarne, niet eerder dan ter hoogte van de Spaarndamseweg te zien.

De oude zichtlijnen van de achtergelegen bebouwing naar het Spaarne blijven behouden en de oude industriële kavels blijven architectonisch als eenheid herkenbaar.

4.11.2.3 Bezonning en schaduwwerking (Bijlage 29 en 39)

Ten behoeve van het bouwplan is het aantal zonuren bepaald voor de bestaande situatie, de situatie conform het huidige bestemmingsplan en de nieuwe situatie. Dit heeft geresulteerd in de navolgende bevindingen:

Aan de strenge TNO-norm wordt in geen van de situaties voldaan. Ook de huidige situatie voldoet dus niet aan de strenge TNO-norm.

In de bestaande situatie voldoen alleen de blokken B en C aan de lichte TNO-norm.

In de situatie conform het geldende bestemmingsplan en in de nieuwe situatie, voldoet alleen blok B aan de lichte TNO-norm.

De nieuwe situatie levert ondanks de toevoeging van hoogbouw, wel meer bezonningsuren op voor de blokken A en B dan de situatie conform het geldende bestemmingsplan. De nieuwe situatie is dan een verbetering ten opzichte van de situatie conform het huidige bestemmingsplan.

De effecten van de hoogbouw op de achtergelegen buurt blijven beperkt tot de ochtenduren en zijn het sterkst merkbaar in de wintermaanden en dan met name ter hoogte van de Wethouder Roodenburgstraat.

De schaduwwerking van de onderbouw heeft een groter merkbaar effect dan de hoogbouw, maar ook dit effect beperkt zich veelal tot de ochtenduren. Deze onderbouw is echter in de bestaande situatie van CarpetRight reeds aanwezig. De achter- en zijgevels van de te realiseren onderbouw (plint) liggen op 1,5 meter van de omliggende kavels om de impact van schaduwwerking van het nieuwe gebouw op de omliggende woningen te beperken.

Door de strategische verlaging van de dakranden en de trapsgewijze bebouwing van de hoogbouw (in tegenstelling tot het rechte volume zoals weergegeven in de gemeentelijke hoogbouwvisie) wordt het aantal bezonningsuren bovendien aanzienlijk verbeterd. Dat geldt met name voor de hoekwoning van blok C , Wethouder Roodenburgstraat 15.

Om de effecten op de bezonning van de omliggende woningen te beperken is de woontoren in de noordelijke hoek van het bouwplan geplaatst.

Geconcludeerd dient dan te worden dat hoewel niet overal aan de lichte TNO-norm wordt voldaan, de nieuwe situatie, als gevolg van een vermeerdering van het aantal bezonnings-uren voor de blokken A en B, een verbetering is ten opzichte van de planologisch toegestane situatie.

4.11.2.4 Uitzicht en privacy

De woontoren heeft open gevels aan de zuid- en oostzijde van de woontoren waardoor de appartementen in de woontoren vooral zijn gericht op het Spaarne. Deze indeling zorgt voor een weids uitzicht en optimale bezonning en waarborgt de privacy van omwonenden.

De blinde, groene gevels van de plint worden daarnaast 1,5 meter teruggelegd om op die manier een marge te creëren naar de omliggende tuinen. De groene gevels met klimplanten verbeteren het uitzicht vanuit de omliggende woningen.

4.11.2.5 Windhinder (Bijlage 30)

De gevolgen van het bouwplan voor windhinder zijn beoordeeld conform de norm NEN8100 op basis van de overschrijdingskans van de drempelwaarde windsnelheid van 5 m/s. Wind kan ook als hinderlijk worden ervaren als er fluctuaties optreden in snelheid en richting. In bebouwde omgeving treden windversnellingen en – vertragingen op door de obstructie van gebouwen.

Toetsing

Ten behoeve van het bouwplan is een quickscan windklimaat uitgevoerd. Deze quickscan, weergegeven in **bijlage 30**, concludeert als volgt.

Op de planlocatie komt wind uit zuid, zuidwestelijke tot westelijke richting het meest voor. Bij deze windrichtingen ligt de plint van het gebouw beschut achter de woningen aan de Rozenhagenstraat en Vredenburgstraat. De plint veroorzaakt geen windhinder.

Ten aanzien van de woontoren op de plint geldt dat de wind uit zuid, zuidwestelijke tot westelijke richting, die tegen de woontoren wordt geblazen, naar beneden afstroomt (down-wash) en wordt opgevangen door de plint. Hierdoor is er geen effect van de woontoren op het windklimaat op straatniveau van de Spaarndamseweg.

Naar verwachting wordt ter plaatse van het bouwplan een windklimaat ervaren dat voldoet aan de kwaliteit van de ter plaatse overheersende activiteit, te weten de functie 'doorlopen'.

Er wordt als gevolg van het bouwplan geen windgevaar verwacht.

4.11.2.6 Hoogtebeperking Schiphol (Bijlage 9)

De planlocatie is op de Overzichtskaart Hoogtebeperkingen gelegen binnen het hellende vlak van 45-145 meter met een voor deze locatie vastgestelde hoogtebeperking van 96 meter. De hoogtebeperkingen die de nabijheid van de luchthaven Schiphol met zich meebrengt, hebben aldus geen consequenties voor het bouwplan met een hoogte van 32 meter.

4.11.3 Conclusie

De gemeente streeft naar 650 nieuwe woningen in de ontwikkelzone Spaarndamseweg om aan de gemeentelijke woningbehoefte van zo'n 10.000 woningen tot 2025 te voorzien. Daartoe wenst de gemeente in het zuidelijk deelgebied van de Spaarndamseweg een aantrekkelijke wand aan het Spaarne te doen creëren door realisatie van een spannende hoogteopbouw van de bebouwing met (middel)hoge accenten. Het bouwplan voldoet hier aan.

De aspecten van de HER vormen geen belemmering voor de planologische procedure van het bouwplan.

4.12 Groentoets

Ten aanzien van de groentoets wordt verwezen naar paragraaf 4.11, Ecologie, en naar **bijlage 27**.

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden en/of bomen aanwezig of anderszins te beschermen groen aanwezig. De locatie is volledig verhard. Bomen staan op ruime afstand en behoeven niet te verdwijnen tengevolge van het bouwplan.

Het bouwplan voorziet daarnaast in het met 1,5 meter terugleggen van de gevel van de plint op de grens met de Wethouder Roodenburgstraat waardoor een daar aanwezige boom kan blijven staan en de gevels van de plint vergroend kunnen worden. Daarnaast voorziet het bouwplan in groenvoorzieningen op de balkons/terrassen bij de appartementen in de vorm van een plantenbak met boom per appartement.

4.13 Lichthinder

Het bouwplan voorziet in wonen en vernieuwen van detailhandel in een stedelijke omgeving. De detailhandel betreft vernieuwing van een bestaande detailhandelslocatie in de plint, wonen gebeurt in de toren op de plint.

In een stedelijke omgeving kan redelijkerwijs geen lichthinder worden ondervonden van woonappartementen.

4.14 Brandweervoorzieningen

De brandweervoorzieningen, droge blusleiding conform NEN1594, brandkraan en opstelplaats voor brandweer, zijn aangegeven door middel van **Bijlagen 45 en 11 en 46** (de verbeelding van de openbare ruimte) en **Bijlage 31** (technische omschrijving). Daarnaast wordt voorzien in een brandmeldinstallatie voor de parkeergarage met snelle automatische detectie en ontruimingsalarmering, brandmelders en doormelding naar regionale alarmcentrale van de brandweer en twee mobiele schuimblussers (schuimkarren).

Aangezien er geen parkeerplaatsen zijn gesitueerd onder het woongebouw en de achterbouw constructief is gedilateerd, zodat er geen gevaar is voor een voortschrijdende instorting, wordt een sprinklerinstallatie niet nodig geacht (**bijlage 31**).

4.15 Afvalverwerking

Het bouwplan voorziet in detailhandel en wonen.

De afvalvoorziening van de detailhandel geschiedt in pandig en is aangegeven op de verbeelding van **Bijlage 45**. De uitbater van de detailhandel dient zelf voor het afvoeren en verwerken van zijn afval te zorgen door middel van het contracteren van een particulier bedrijf.

Ten behoeve van de afvalverwerking van de 29 woonappartementen is de ontwikkelaar in overleg getreden met de gemeente (**bijlage 38**). De afvalvoorziening wordt verzorgd door Spaarnelanden.

De 29 woningen kunnen worden aangesloten op de bestaande containerlocatie met 2 ondergrondse afvalcontainers in de Werfstraat. Deze locatie heeft voldoende capaciteit om de nieuwe adressen op aan te sluiten.

4.16 Molenbiotoop

De locatie Spaarndamseweg 74-78 maakt geen deel uit van een molenbiotoop.

4.17 Elektromagnetische straling

Met het bouwplan worden er geen in pandige transformatorruimtes gerealiseerd.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang om te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële uitvoerbaarheid:

De initiatiefnemer heeft ter onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid een exploitatieopzet gemaakt. In deze exploitatiekosten is rekening gehouden met de te verwachten kosten zoals onderzoekkosten, plankosten, de benodigde grond- en sloopwerken voor bouwen woonrijp maken, tegemoetkoming in planschade, aanleg van groenvoorzieningen, infrastructuur, water en bouwkosten.

De opbrengsten betreffen de uitgifte van de huurappartementen en detailhandelsbedrijfsruimte. Deze exploitatieopzet is sluitend waarmee de ontwikkeling van het bouwplan economisch uitvoerbaar is.

Planschaderisicoanalyse

Ten behoeve van het onderhavige bouwplan, heeft de initiatiefnemer daarnaast opdracht gegeven tot het opstellen van een planschaderisicoanalyse. Deze planschaderisicoanalyse is verzorgd door het bureau Kubiek Ruimtelijke Plannen (**Bijlage 41**).

Op basis van de beoordeling van de beschikbare gegevens wordt geconcludeerd dat het beoogde bouwplan voor de beoordeelde objecten een nadeliger situatie tot gevolg heeft.

De hoogte van het normaal maatschappelijk risico is in het kader van de beoogde ontwikkeling vastgesteld op 5%.

Een en ander heeft tot gevolg dat ten aanzien van de objecten Spaarndamseweg 80A en 80R, de Wethouders Roodenburgstraat 15 en 17 en Vredenburgstraat 41 is geconstateerd dat er sprake is van een voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade.

Het schadebedrag, rekening houden met een normaal maatschappelijk risico van 5%, wordt geraamd op € 40.400,--.

Kostenverhaal:

De omgevingsvergunning waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld, leidt tot de planologische mogelijkheid om nieuwe woningen te bouwen. Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening betekent dit dat de gemeente verplicht is om een exploitatieplan vast te stellen tenzij het kostenverhaal van de door de gemeente te maken kosten, anderszins is verzekerd.

Anterieure overeenkomst

Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig indien tussen de grondeigenaar en de gemeente een zogenoemde anterieure overeenkomst wordt afgesloten. De grondeigenaar tevens ontwikkelaar van het bouwplan en de gemeente Haarlem zijn 12 juli 2022 een dergelijke anterieure overeenkomst aangegaan (**Bijlage 61**).

In deze overeenkomst wordt ingegaan op het kostenverhaal (plankosten) en de verantwoordelijkheid voor de afhandeling van eventuele schadeclaims. Het bouwplan wordt volledig voor rekening en risico van de ontwikkelaar/aanvrager gerealiseerd. Het opstellen van een exploitatieplan is daarmee niet nodig.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Ten aanzien van het bouwplan zijn de volgende relevante acties ondernomen:

- regelmatig overleg met de gemeente vanaf 2015;
- brief van de gemeente d.d. 25-05-2016 inzake principeakkoord stedenbouwkundig uitgangspunt
- planpresentatie d.d. 17-01-2017 aan Wijkraad Patrimoniumbuurt en ophalen reacties;
- voorschotovereenkomst d.d. 24-01-2017;
- voorlopig ontwerp voorgelegd aan ARK d.d. 09-06-2017;
- inloopavond belanghebbenden en ophalen reacties d.d. 13-06-2017
- aangepast voorlopig ontwerp voorgelegd aan ARK d.d. 05-12-2017;
- de gemeente heeft in de periode 2018-2019 gewerkt aan de op 30 januari 2020 vastgestelde Ontwikkelvisie Spaarndamseweg en daartoe een inspraakprocedure doorlopen;
- Ontwikkelvisie Spaarndamseweg vastgesteld d.d. 30 januari 2020;
- Startnotitie Spaarndamseweg 74-78 vastgesteld d.d. 23 april 2020;
- Inspraakprocedure bouwplan 2022 (informatie-avond 9 november 2021, bijlage 34).

De gewijzigde plannen voor de locatie Spaarndamseweg 74-78 zijn opgenomen in deze ontwikkelvisie en in de Startnotitie Spaarndamseweg 74-78. Veel bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden hebben naar aanleiding van de ontwikkelnotitie gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot participeren en inspraak.

5.2.2 Inspraak

Naar aanleiding van het eerste bouwplan in 2017 is een participatie-traject opgestart. De daarbij gedeelde reacties hebben er toe geleid dat het toenmalige bouwplan is afgewezen door de Commissie Ontwikkeling. Vervolgens heeft de gemeente Haarlem de Ontwikkelvisie Spaarndamseweg ontwikkeld, gepubliceerd en ter participatie voorgelegd. Waarna deze ontwikkelvisie op 30 januari 2020 door de Raad is vastgesteld (**Bijlagen 3, 4 en 5**).

De ontwikkelvisie behelst voor de locatie Spaarndamseweg 74-76(78) onder meer het volgende:

- a. De maximale bouwhoogte van de toren is 32 meter om ruimte te bieden aan voorzieningen op de eerste en tweede laag;
- b. De achtergevel volgt de achtergevelrooilijn van het lage deel van De Pionier. De toren houdt zoveel mogelijk afstand tot de naastgelegen bebouwing;
- c. De ontsluiting vindt zo veel mogelijk direct vanaf de Spaarndamseweg plaats.

Bovendien wordt het hoogteaccent, de toren, in de noordoostelijke hoek van de kavel geplaatst om de gevolgen voor bezonning en privacy voor bestaande woningen zoveel mogelijk te beperken.

Ten aanzien van deze onderdelen van de visie op de ontwikkeling van het perceel Spaarndamseweg 74-78 heeft derhalve reeds een inspraaktraject plaatsgevonden.

De reacties daarop hebben niet geleid tot andere inzichten met betrekking tot de gewenste invulling van de ontwikkelzone Spaarndamseweg en in het bijzonder de locatie Spaarndamseweg 74-78.

Deze ontwikkelvisie heeft voor de locatie Spaarndamseweg 74-78 geresulteerd in de op 23 april 2020 door de Raad vastgestelde Startnotitie Spaarndamseweg 74-78. Deze startnotitie betreft de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de locatie. Ook deze startnotitie is openbaar gemaakt (**Bijlage 6**).

Ter zake van de wijziging van het gebruik van het perceel, te weten van perifere detailhandel naar perifere detailhandel met wonen alsmede een wijziging van de maximale hoogte van 8 meter naar 32 meter ter plaatse van de woontoren, heeft derhalve al inspraak en beoordeling daarvan plaats gevonden.

Thans heeft de ontwikkelaar het bouwplan aan belanghebbenden en omwonenden voorgelegd en heeft er 9 november 2021 een informatiebijeenkomst met betrekking tot het bouwplan plaats gevonden (**Bijlage 35**). De verwachting is dat tegen het bouwplan dezelfde bezwaren worden geopperd als tegen de reeds door de Raad vastgestelde Ontwikkelvisie Spaarndamseweg en de Startnotitie Spaarndamseweg 74-78.

Gelet op het streven van de gemeente naar een aantrekkelijke wand aan het Spaarne door realisatie van een spannende hoogteopbouw van de bebouwing met (middel)hoge accenten, en de daartoe vastgestelde ontwikkelvisie Spaarndamseweg en de eveneens vastgestelde 'Startnotitie Spaarndamseweg 74-78', alsmede de reeds in de nabijheid gerealiseerde hoogbouw met woningen, moet redelijkerwijs worden aangenomen dat het bouwplan/de ontwikkeling maatschappelijk uitvoerbaar is.

5.3 Privaatrechterlijke belemmeringen

Privaatrechterlijke belemmeringen moeten volgens jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, evident zijn om aan de vaststelling en uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan in de weg te staan. Een privaatrechterlijke belemmering is evident wanneer zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat een ontwikkeling is voorzien op grond die in eigendom aan een ander toebehoort en die ander daarin niet berust en niet hoeft te berust.

In casu is hiervan geen sprake nu de aanvrager, Spaarndamseweg Ontwikkeling B.V., eigenaar is van het perceel Spaarndamseweg 74-78 te Haarlem en voor de resterende 28 m² een koopovereenkomst is aangegaan met de gemeente Haarlem.

Als zodanig is er geen sprake van privaatrechterlijke belemmeringen met betrekking tot het bouwplan.

Hoofdstuk 6 **Conclusie**

Spaarndamseweg Ontwikkeling B.V. is voornemens om de locatie CarpetRight aan de Spaarndamseweg 74-78 te ontwikkelen tot een locatie met detailhandel, parkeren in de plint en wonen in een toren.

Deze ontwikkeling voldoet aan het bestemmingsplan 'Spaarndamseweg e.o.' voor wat betreft het gebruik voor detailhandel en de bouw- en goothoogte van 8 meter voor de plint. Het 'Reparatieplan B Haarlem 2019' staat wonen toe voor zover er geen te hoge geluidsbelasting afkomstig van het industrieterrein Waarderpolder op de te realiseren gevels zal zijn. In casu is de geluidsbelasting afkomstig van het industrieterrein op de gevel lager dan de hoogst toelaatbare waarde van 55 dB(A), te weten 52 dB(A). Er dient wel een hogere – voorkeurs-waarde te worden aangevraagd overeenkomstig het Haarlemse Hogere Waardenbeleid.

Ook ten aanzien van de geluidsbelasting van het wegverkeer wordt de hoogst toelaatbare waarde niet overschreden maar dient eveneens een hogere waarde te worden aangevraagd overeenkomstig het Haarlemse Hogere Waardenbeleid.

Teneinde te voldoen aan de door het Bouwbesluit 2012 gestelde eisen ten aanzien van de karakteristieke gevelgeluidwering van een verblijfsgebied, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar deze gevelgeluidwering waaruit blijkt welke maatregelen nodig zijn om te kunnen voldoen aan de eisen dienaangaande uit het Bouwbesluit en de Wet geluidhinder. Met het treffen van gevelmaatregelen en het realiseren van een borstwering van 1,1 meter is een goed woon- en leefklimaat te realiseren en wordt ruimschoots aan de eisen van de Wet geluidhinder voldaan. Deze maatregelen worden met de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen (2^e fase) uitgewerkt en in de plannen meegenomen.

De ontwikkeling van de locatie Spaarndamseweg 74-78 voldoet aan de rijks- en provinciale beleidskaders. Evenmin zorgen de omgevingsaspecten zoals onderzocht in hoofdstuk 4, voor belemmeringen voor het beoogde bouwplan zodat de gronden in beginsel kunnen worden aangewend voor de functie wonen.

De aanvraag omgevingsvergunning is derhalve thans in strijd met de vigerende bestemmingsplannen voor wat betreft de hoogte van de te realiseren woontoren van 32 meter in plaats van de toegestane 8 meter en de functiewijziging van detailhandel naar detailhandel met wonen.

De ontwikkeling van de locatie Spaarndamseweg 74-78 is echter in lijn met de ambities van de gemeente Haarlem, te weten het realiseren van een aantrekkelijke wand aan het Spaarne door een spannende hoogteopbouw van de bebouwing met (middel)hoge accenten, alsmede het binnenstedelijk bouwen van 650 woningen op de ontwikkellocatie Spaarndamseweg overeenkomstig de Ontwikkelvisie Spaarndamseweg teneinde in de dringende behoefte aan woningen in de gemeente Haarlem en de regio, MRA en RAP Zuid-Kennemerland en IJmond, te voorzien.

In nauwe samenwerking met de gemeente Haarlem is een stedenbouwkundige ontwerp opgesteld.

Het bouwplan sluit bovendien aan op de wens van de gemeente om de bestaande verkaveling van historische fabrieksterreinen zichtbaar in de omgeving te houden ter onderscheiding van de achterliggende woonbuurten. De van oudsher bestaande zichtlijnen naar het Spaarne blijven bestaan.

Het bouwplan vormt een passtuk tussen de woningen van De Pionier en de Patrimoniumbuurt en markeert als zodanig de ontwikkeling van de Spaarne-oever van bedrijvenszone naar stedelijk woongebied.

Het bouwplan voorziet in de behoefte aan nieuwe woningen in Haarlem en voldoet aan de gemeentelijke Ontwikkelvisie Spaarndamseweg en de Startnotitie Spaarndamseweg 74-78. Daarbij worden de karakteristieke, cultuurhistorische stedenbouwkundige en landschappelijke waarden niet aangetast.

De inhoud van het bouwplan heeft, voor wat betreft de wijziging van het toegestane gebruik en de bouwhoogte, al ter inspraak gelegen bij de behandeling van de Ontwikkelvisie Spaarndamseweg. Deze inspraakreacties zijn reeds door de gemeente Haarlem beoordeeld en beantwoord. De inspraakreacties hebben niet geleid tot wijziging van de ontwikkelvisie ten aanzien van de locatie Spaarndamseweg 74-78.

Het bouwplan is zowel economisch als ook maatschappelijk uitvoerbaar en kent geen -evident- privaatrechtelijke belemmeringen.

Conclusie:

Gezien het voorgaande voldoet het initiatief tot het realiseren van detailhandel met inpan-dig parkeren, laden en lossen in de plint en wonen in een woontoren van 32 meter hoog, aan een goede ruimtelijke ordening.

Bijlagen zoals gevoegd bij de aanvraag omgevingsvergunning:

- Bijlage 1 : Verbeelding bestaande situatie
- Bijlage 2 : Verbeelding nieuwe situatie
- Bijlage 3 : Ontwikkelvisie Spaarndamseweg
- Bijlage 4 : Inspraakverslag op ontwikkeling
- Bijlage 5 : Nota van antwoord inzake Ontwikkelvisie
- Bijlage 6 : Startnotitie gemeente Haarlem
- Bijlage 7 : Stedenbouwkundige ontwerp;
- Bijlage 8 : Inrichtingsplan begane grond
- Bijlage 9 : Hoogbouweffectrapportage
- Bijlage 10 : Inrichtingsplan winkeldak plint
- Bijlage 11 : Inrichtingsplan laden en lossen openbare weg
- Bijlage 12 : Parkeerbalans Spark
- Bijlage 13 : Rapportage verkeersveiligheid Goudappel
- Bijlage 14 : Energieconcept
- Bijlage 15 : Aanmeldnotitie MER
- Bijlage 16 : Bodemonderzoek ;
- Bijlage 17 : Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 18 : Fundatie-onderzoek
- Bijlage 19 : Reactie Hoogheemraadschap Rijnland
- Bijlage 20 : Rapportage luchtkwaliteit, milieuzonering, EV
- Bijlage 21 : Luchtkwaliteit Waarderpolder
- Bijlage 22 : Akoestische rapportage
- Bijlage 23 : Geluidsbelasting industrieterrein Waarderpolder
- Bijlage 24 : Geluidswering op de gevel
- Bijlage 25 : KLIC-melding
- Bijlage 26 : Archeologisch onderzoek
- Bijlage 27 : Rapportage ecologie
- Bijlage 28 : Rapportage stikstofdepositie
- Bijlage 29 : Bezonningstudie
- Bijlage 30 : Quicksan windklimaat
- Bijlage 31 : Technische omschrijving
- Bijlage 32 : Bruto-inhoud
- Bijlage 33 : Kleur- en materiaalstaat
- Bijlage 34 : Collegebesluit Anterieure overeenkomst d.d. 12 juli 2022;
- Bijlage 35 : Verslag informatie-avond 9 november 2021;
- Bijlage 36 : Ruimtelijke onderbouwing
- Bijlage 37 : Begeleidende brief bij aanvullende gegevens
- Bijlage 38 : Afvalverwerking;
- Bijlage 39 : Aangevulde bezonningstudie;
- Bijlage 40 : Akkoord gemeente Haarlem op aanmeldnotitie;
- Bijlage 41 : Planschaderisicoanalyse:
- Bijlage 42 : Aangevulde/gewijzigde Ruimtelijke Onderbouwing;
- Bijlage 43 : Aanvulling parkeren;
- Bijlage 44 : Verbeelding nieuwe situatie;
- Bijlage 45 : Inrichtingsplan begane grond;

- Bijlage 46 : Inrichtingsplan;
- Bijlage 47 : Parkeerbalans Spark;
- Bijlage 48 : Begeleidende brief;
- Bijlage 49 : Hogere waarden geluid;
- Bijlage 50 : Akoestisch onderzoek geluidwering gevels;
- Bijlage 51 : Akoestisch onderzoek industrielawaai, cumulatie en toetsing hogere waarden beleid;
- Bijlage 52: Stikstofdepositieberekening;
- Bijlage 53 : Projectberekening Aeriusscalculator verkeersnetwerk gebruikersfase;
- Bijlage 54 : Projectberekening Aeriusscalculator verkeersnetwerk realisatiefase 1, 2023;
- Bijlage 55 : Projectberekening Aeriusscalculator verkeersnetwerk realisatiefase 2, 2024;
- Bijlage 56 : Projectberekening Aeriusscalculator verkeersnetwerk realisatiefase 3, 2025;
- Bijlage 57 : Tabel projectberekening realisatiefase
- Bijlage 58 : Besluit aanmeldnotitie;
- Bijlage 59 : Akoestisch onderzoek industrielawaai, cumulatie en toetsing hogere waarden beleid (aangepaste bijlage 51);
- Bijlage 60 : Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaai (geluidwering gevels) (aangepaste bijlage 50).
- Bijlage 61 : Anterieure overeenkomst;
- Bijlage 62 : Ruimtelijke Onderbouwing 24 maart 2023 (aangepast);
- Bijlage 63 : Ruimtelijke onderbouwing 3 april 2023 (aangepast).