



Haarlem

Bestemmingsplan

Hofje 'De Tweede Kamer'

Sector Stedelijke Ontwikkeling

Februari 2006

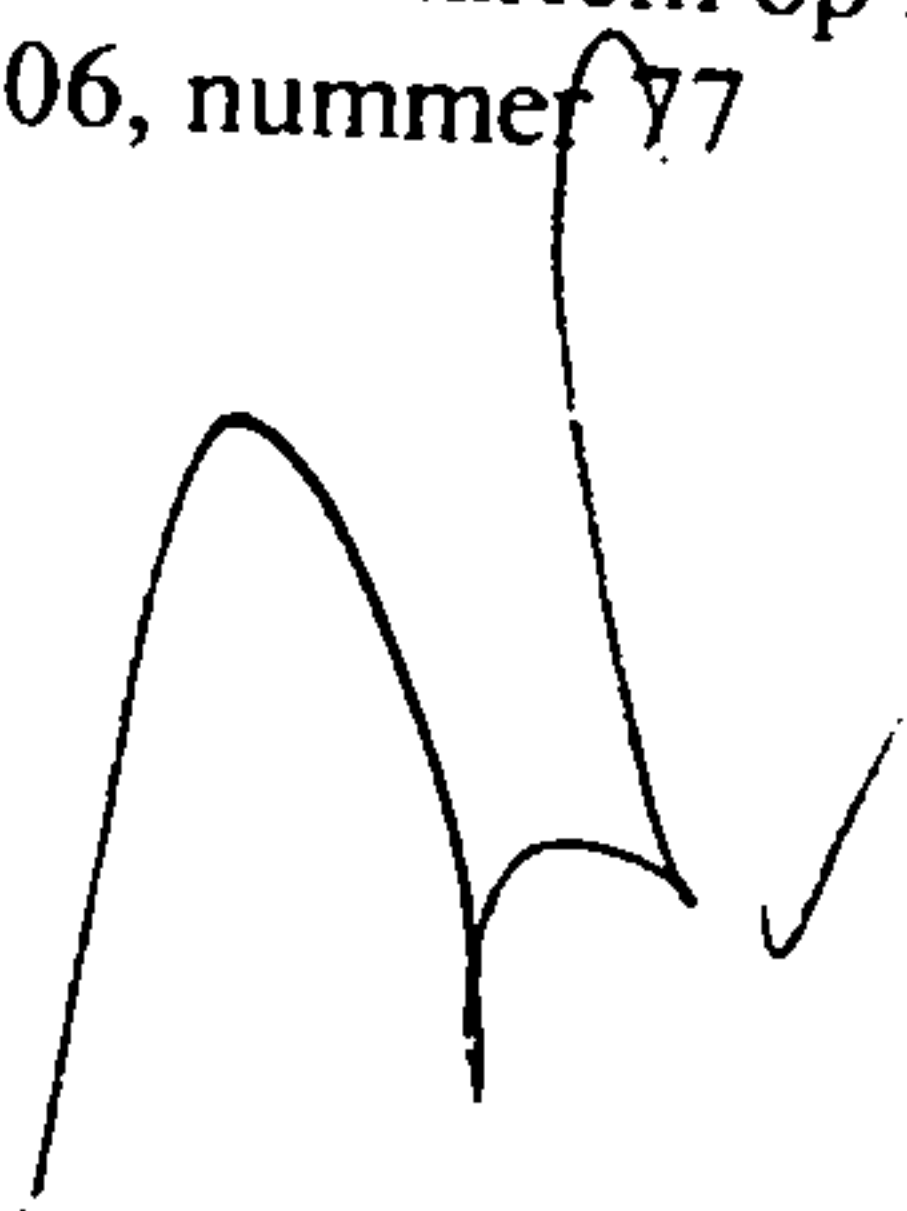
BESTEMMINGSPLAN

HOFJE, DE TWEEDE KAMER

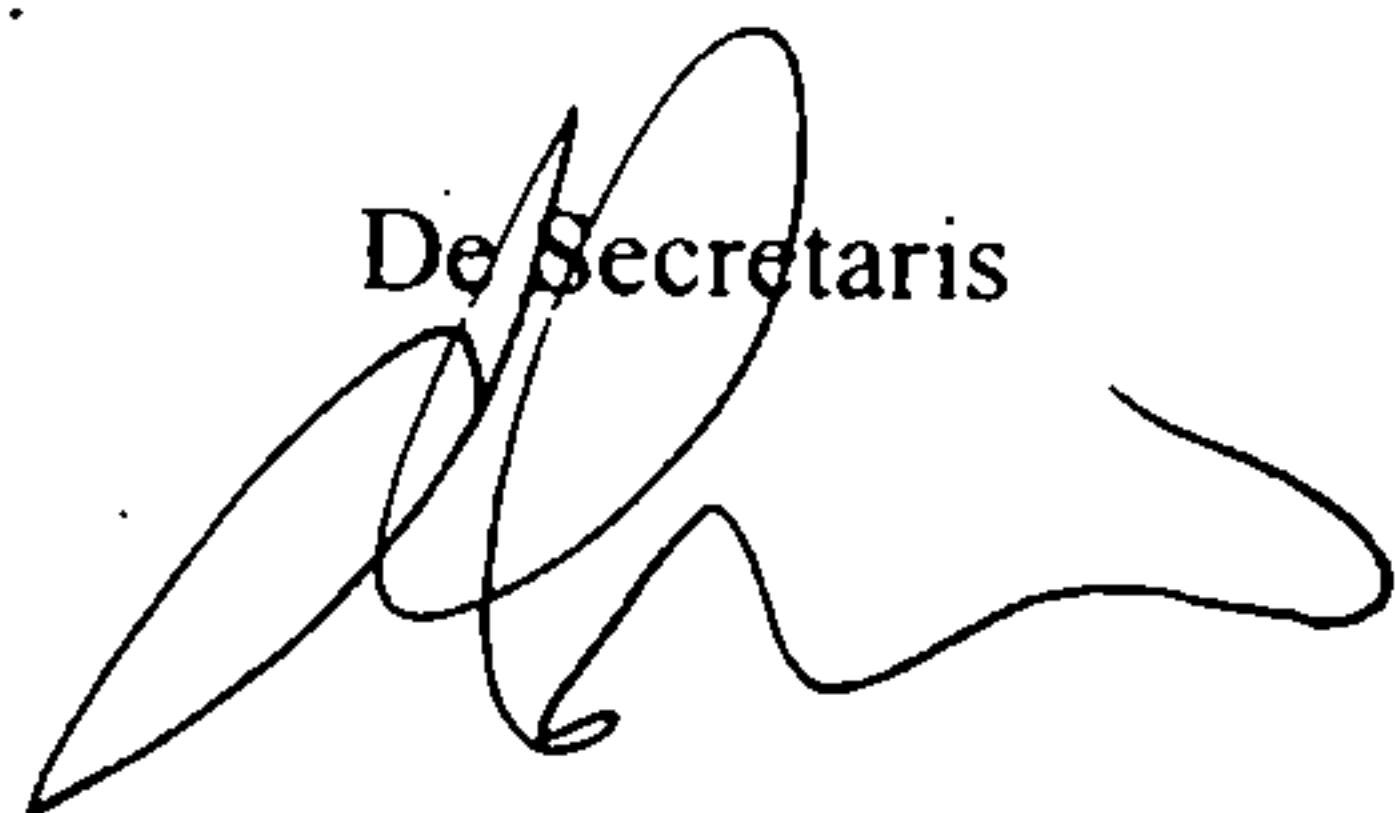
Toelichting

Vastgesteld in de vergadering van de
Gemeenteraad van Haarlem op 27 april
2006, nummer 77

De Voorzitter



De Secretaris



vastgesteld d.d.

goedgekeurd d.d.

Gemeente Haarlem
Sector Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Beleid
Februari 2006

INHOUDSOPGAVE

blz.

1	INLEIDING.....	3
1.1	Begrenzing van het plangebied.....	3
1.2	Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan	3
1.3	Doel en planvorm	3
1.4	Geldende bestemmingsplannen en andere ruimtelijke regelingen.....	3
1.5	Planproces.....	4
1.6	Opzet van de toelichting; leeswijzer.....	4
2	BESCHRIJVING VAN PLANGEBIED EN FUNCTIES.....	5
2.1	Rijks- en provinciaal beleid.....	5
2.2	Historie en stedenbouwkundige structuur	6
2.3	Beschermd stadsgezicht, monumenten en archeologie.....	6
2.4	Nieuwbouw Hofje, De Tweede Kamer.....	8
2.5	Werken/ Voorzieningen.....	8
2.6	Verkeer	8
2.7	Groen, recreatie en natuur	8
2.8	Water en watertoets	9
2.9	Milieuonderzoek.....	10
3	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	Stedenbouwkundige beschrijving.....	12
3.2	Juridische planopzet	12
3.3	Hoofdopzet plankaart	13
4	OVERLEG EN UITVOERBAARHEID.....	14
4.1	Resultaten participatie	14
4.2	Resultaten inspraak.....	14
4.3	Resultaten overleg ex art 10 Besluit op de ruimtelijke ordening.....	17
4.4	Economische uitvoerbaarheid.....	20
4.5	Handhaving.....	20

BIJLAGEN

1. Documentenlijst
2. Milieuonderzoek
3. Deelnemers wettelijk vooroverleg

1 INLEIDING

1.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied Hofje van de Tweede Kamer is onderdeel van het geldende stadsvernieuwingsplan Bakenes en ligt vrij centraal in de binnenstad vlak bij de Grote Kerk. Het hofje valt in het bouwblok dat wordt omsloten door de Lange Begijnestraat, Korte Begijnenstraat, Bakenessergracht en de Nauwe- en Wijde Appelaarsteeg.

1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

Voor het plangebied Hofje van de Tweede Kamer is één redenen om een nieuw bestemmingsplan te maken:

1. Het hele plangebied valt binnen het beschermd stadsgezicht en met de huidige jurisprudentie is het noodzakelijk om een ontwerp-bestemmingsplan in procedure te hebben alvorens een vrijstelling ook daadwerkelijk verleend kan worden;

1.3 Doel en planvorm

Hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan "Hofje, De Tweede Kamer" is het opstellen van een actueel juridisch kader, zodat een bouwvergunning voor de nieuwbouw Hofje, De Tweede Kamer verleend kan worden.

Het bestemmingsplan "Hofje, De Tweede Kamer" bestaat uit een plankaart, voorschriften en een toelichting. De voorschriften bevatten juridische regels over het gebruik van de ruimte. Deze regels geven aan of, en zo ja, hoe de ruimte bebouwd mag worden en welke functies (bestemmingen) en gebruik zijn toegestaan. De plankaart geeft de exacte plaats van de bestemmingen aan, en verwijst naar de voorschriften. De toelichting, tenslotte, is de onderbouwing van voorschriften en plankaart. Hierin wordt beschreven wat het doel is van het bestemmingsplan, en wat de toekomstige ontwikkeling van het gebied is. Er wordt ingegaan op onderwerpen die voor die ontwikkeling van belang zijn, zoals de stedenbouwkundige structuur, de haalbaarheid van het plan en milieuhygiënische aspecten.

1.4 Geldende bestemmingsplannen en andere ruimtelijke regelingen

Binnen het plangebied geldt het stadsvernieuwingsplan Bakenes, 1^e partiele herziening (nr. 108/4, vastgesteld op 18-10-2000 onder nummer 252 en goedgekeurd op 05-01-2001 onder nummer 41777). Bij het van kracht worden van het bestemmingsplan Hofje, De Tweede Kamer zal dit bestemmingsplan voor het betreffende plangebied "Hofje, De Tweede Kamer" rechtskracht verliezen.

Sinds 5 december 1990 is de binnenstad van Haarlem en de Haarlemmerhout, inclusief de Bolwerken, aangewezen als 'beschermd stadsgezicht' in de zin van de Monumentenwet 1988. Het plangebied "Hofje, De Tweede Kamer" valt geheel binnen het beschermd stadsgezicht. Dat betekent dat het bijzondere ruimtelijke en functionele karakter van het gebied in een bestemmingsplan moet worden beschermd (ex artikel 36 van de Monumentenwet).

1.5 Planproces

Het bestemmingsplan "Hofje, De Tweede Kamer" doorloopt, net als ieder bestemmingsplan, een uitgebreide procedure. De planning is dat hiermee begin 2005 wordt gestart, door het plan aan te bieden aan het college van Burgemeester en Wethouders. Als het college met het plan instemt wordt het voorontwerp-bestemmingsplan "Hofje, De Tweede Kamer" vrijgegeven voor de inspraakprocedure en zal het gedurende 4 weken ter visie worden gelegd. Tegelijk met de inspraak wordt gestart met het wettelijk vooroverleg (ex art. 10 Besluit op de ruimtelijke ordening) met verschillende (semi)overheden en belangengroepen (zie bijlage 3).

De tijdens de inspraak gemaakte opmerkingen, de binnengekomen inspraakreacties en de commentaren naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg, kunnen leiden tot aanpassing van het voorontwerp-bestemmingsplan "Hofje, De Tweede Kamer". Het aangepaste voorontwerp-bestemmingsplan wordt vanaf dan ontwerp-bestemmingsplan "Hofje, De Tweede Kamer" genoemd en, na publicatie, 4 weken ter inzage gelegd. In die tijd kunnen schriftelijke zogenoemde zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad. De gemeenteraad beoordeelt deze reacties en kan het ontwerp-bestemmingsplan aanpassen. Hierna stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan "Hofje, De Tweede Kamer" officieel vast. Na deze fase wordt het plan ter goedkeuring gezonden aan de provincie Noord-Holland. Ook in deze fase is voorzien in een bedenkingenprocedure.

1.6 Opzet van de toelichting; leeswijzer

- Hoofdstuk 2 bevat de resultaten van diverse onderzoeken en analyses van het plangebied, overeenkomstig art. 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. In dat hoofdstuk wordt een beschrijving van de huidige situatie en gewenste toekomstige ontwikkelingen van de verschillende voorkomende functies, zoals wonen, bedrijvigheid en diverse voorzieningen.
- In hoofdstuk 3 wordt aangegeven hoe de visie en de onderzoeken die in hoofdstuk 2 zijn beschreven vertaald zijn naar juridische regels.
- Hoofdstuk 4 is gereserveerd voor de resultaten van de inspraak en het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Dit hoofdstuk wordt geschreven na afronding van inspraak en vooroverleg, en is daarom pas in het ontwerp-bestemmingsplan aanwezig. Daarnaast wordt inzicht gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan.
- In de bijlagen zijn opgenomen: een documentenlijst, het milieuonderzoek en een lijst met de deelnemers van het wettelijk vooroverleg.

2 **BESCHRIJVING VAN PLANGEBIED EN FUNCTIES**

Het voorliggende hoofdstuk gaat in op de stedenbouwkundige structuur van het plangebied "Hofje, De Tweede Kamer". Er zal een beschrijving worden gegeven van de huidige situatie en eventueel aanwezige planologische knelpunten. Aansluitend daarop wordt de gewenste, toekomstige ontwikkeling en de verschillende ruimtelijke mogelijkheden en onmogelijkheden besproken. Hierbij zijn de beleidslijnen uit andere gemeentelijke nota's betrokken (zie bijlage 1). Aan het eind van dit hoofdstuk wordt ingegaan op milieuaspecten (bodemkwaliteit en invloed van verkeerswegen en bedrijven).

In hoofdstuk 3 zijn de resultaten van deze analyse vertaald in uitgangspunten voor de juridische bestemmingsopzet van het plan.

Algemeen uitgangspunt voor het bestemmingsplan "Hofje, De Tweede Kamer" is dat de nieuwbouw Hofje, De Tweede Kamer planologisch mogelijk wordt gemaakt. Het is van belang om voor de nieuwe bebouwing en functies een bestemmingsregeling te ontwerpen, die mogelijkheden biedt voor het de wenselijke functies, met in achtneming van de effecten van voortzetting en uitbreiding van die functies op de omgeving.

2.1 **Rijks- en provinciaal beleid**

In de Nota Ruimte (deel 3 PKB, Kabinetsstandpunt, mei 2004) wordt bundeling van verstedelijking en economische activiteiten voorgestaan. Dit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, ofwel in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. Het Rijk stimuleert revitalisering, herstructurering en transformatie van zowel (verouderde) wijken als bedrijventerreinen in het algemeen. Door het intensiveren en transformeren van stedelijk gebied en de combinaties van functies kan het gebruik van bestaand stedelijk gebied worden geoptimaliseerd.

Tevens dient bij de bundeling van verstedelijking optimaal te worden aangesloten op het watersysteem. Het beleid dat tot doel heeft duurzame en veilige watersystemen in stand te houden of tot stand te brengen, staat in de Vierde Nota Waterhuishouding (1999). Deze nota vormt tevens de basis voor de watertoets die het Besluit op de ruimtelijke ordening (artikel 12,c Bro 1985) voor alle ruimtelijke plannen voorschrijft (zie §2.8).

De optimalisering van het bestaand stedelijk gebied is eveneens een uitgangspunt in het streekplan Noord-Holland Zuid (2003). Dit streekplan beoogt een aangenaam leefklimaat waarin alle Noord-Hollanders en alle bezoekers zich thuis voelen, waarin het aangenaam is te werken, te wonen en te recreëren, waarin het veilig, prettig en gezond leven is. Hiervoor wordt het compacte-stadbeleid gehanteerd, dat wil zeggen dat voor alle stedelijke functies, inclusief stedelijke groenstructuren, in eerste instantie ruimte wordt gezocht binnen bestaand stedelijk gebied. Tevens wordt ingezet op zuinig en efficiënt ruimtegebruik door het ruimtebeslag te beperken en in de steden, waar mogelijk te verdichten door ICT (Intensiveren, Combineren en Transformeren).

Om gemeente te stimuleren het bestaand stedelijk gebied beter te benutten, hanteert men rode contouren. De rode contour ligt langs de bestaande verstedelijkte contour van Haarlem. Uitbreidingen buiten stedelijk gebied zijn daardoor voor Haarlem moeilijk.

2.2 Historie en stedenbouwkundige structuur

Het plangebied is onderdeel van het geldende stadsvernieuwingsplan Bakenes, 1^{ste} partiele herziening en ligt vrij centraal in de binnenstad nabij de Grote Markt.

Voorheen was op deze plaats voornamelijk bedrijfsbebouwing van de firma Enschede aanwezig. Dit bedrijf is een aantal jaren geleden verplaatst naar het industriegebied Waarderpolder. Sindsdien stonden de bedrijfsgebouwen leeg en zijn vervolgens gesloopt. De nieuwbouw van het "Hofje, De Tweede Kamer", aangrenzend aan het hofje van Bakenes, is van een U-vormige opzet. Door de situering ontstaan er twee hofjes met ieder een eigen karakter terwijl zij toch met elkaar in verband staan. Tevens wordt op een organische wijze de rooilijn van de Korte Begijnestraat gesloten. De ontsluiting van het nieuwe hofje is via de Lange Begijnestraat.

Qua hoogte is aansluiting gevonden met de aanliggende en omringende bebouwing. Zo is de maximale bouwhoogte aan de Lange Begijnestraat 10 meter. De aanpalende bestaande bebouwing telt daar een goothoogte van 7 meter en een totale bouwhoogte van 10 meter.

Voor de vleugel grenzend aan het bestaande "Hofje van Bakenes" is een oplopende hoogte weergegeven. In deze context wil dit zeggen dat de bouwhoogte van de muur, aansluitend aan het hofje van Bakenes, maximaal 5,50 meter hoog is en dat het dak vervolgens oploopt naar een maximale hoogte van 7,0 meter, een zogenaamd lessenaarsdak. Dit is wel hoger dan de goothoogte van het bestaande hofje (deze is 4 meter), maar door de ligging (noordelijk van het "Hofje van Bakenes") is er geen schaduwwerking.

Daarbij was de gesloopte bebouwing ter plaatse ook van een dergelijke afmeting.

2.3 Beschermd stadsgezicht, monumenten en archeologie

Achtereenvolgens komen in deze paragraaf de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht, de aanwezige monumenten en archeologie aan bod.

Aanwijzing beschermd stadsgezicht

Sinds 5 december 1990 is de binnenstad van Haarlem en de Haarlemmerhout, inclusief de Bolwerken aangewezen als "beschermd stadsgezicht" in de zin van de Monumentenwet 1988 (besluit nummer 5302). Dat betekent dat het bijzondere ruimtelijke en functionele karakter van het gebied in een bestemmingsplan moet worden beschermd (ex art 36 van de Monumentenwet).

De beschermende werking van het "beschermd stadsgezicht" wordt in het onderhavige bestemmingsplan ingepast door de nieuwbouw binnen het plangebied zorgvuldig in te passen en zodanig te bestemmen in relatie tot de bestaande monumentale waarden van het omliggende gebied.

Bij de wijziging van de Woningwet per 1 januari 2003 is een nieuw bouwvergunningstelsel in werking getreden. Daarin worden onderscheiden reguliere vergunningsplichtige bouwwerken, licht vergunningsplichtige bouwwerken en vergunningsvrije bouwwerken. Echter, binnen het beschermd stadsgezicht kent de Woningwet geen vergunningsvrije bouwwerken. Alle werkzaamheden die normaal gesproken vergunningsvrij zijn, zijn binnen het beschermd stadsgezicht licht vergunningsplichtig.

Monumenten

Binnen het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Het betreft gehele nieuwbouw.

Archeologie

Haarlem algemeen

Na de laatste IJstijd, zo'n 10.000 jaar geleden, maakte het overgrote deel van Noord- en Zuid-Holland deel uit van de Noordzee. Ruim 5000 jaar geleden ontstonden, ter hoogte van de huidige duinen, lange smalle zandbanken, ook wel strandwallen genaamd. Op deze strandwallen vond duinvorming plaats waarna zich hierop zware bossen ontwikkelden.

Oostelijk van deze strandwallen, waar de Noordzee geen vat meer kreeg op het uitgestrekte water, vormden zich onafzienbare moerassen.

Het huidige Haarlem ligt zowel op de oudste, 56 eeuwen geleden ontstaan, als op de op een na oudste strandwal van Nederland. Op deze strandwallen werden hutjes gebouwd ondermeer op de plek waar, vele eeuwen later, in de Karolingische tijd, de nederzetting Harulahem ontstond. Harulahem, later verbasterd tot Haarlem, doet zijn naam eer aan: huis(en) op een open plek in een op zandgrond gelegen bos. Zand, wind en water hebben dus de basis gevormd van Haarlem's ondergrond.

De in de 11^e maar vooral in de 12^e eeuw snel groeiende pre-stedelijke nederzetting Haarlem, gelegen aan de belangrijkste noord-zuid verbindingen, de waterweg het Spaarne en de midden op de strandwal gelegen landweg, kreeg in 1245 stadsrechten en ontwikkelde zich tot een voor die tijd belangrijke stad.

De resten van nederzettingen en andere sporen van vroegere bewoning zijn in de loop der eeuwen door stuifafzettingen en kunstmatige ophogingen verborgen geraakt in de Haarlemse bodem en komen van tijd tot tijd bij graafwerkzaamheden weer aan het daglicht.

De Haarlemse bodem is dus letterlijk een opeenstapeling van 56 eeuwen bewoningsgeschiedenis in de vorm van in lagen opgestapelde archeologische landschappen.

Archeologie in plangebied "Hofje, De Tweede Kamer"

Het huizenblok Lange Begijnestraat, Korte Begijnestraat, Bakenessergracht en Wijde Appelaarsteeg is uit historisch/ archeologisch oogpunt gezien een zeer interessant oud stukje Haarlem. Het ligt tussen Bakenes, een stukje Haarlem dat heel ver terug gaat in de tijd, het in 1262 gestichtte Begijnhof, de Grote Markt met Grote Kerk en het gebied rond de Lange Veerstraat, de plaats waar de eerste niet-agrarische pre-stedelijke Haarlemmers zich vestigden. Dit "tussengebied" is altijd gebruikt voor bewoning. Pas in, archeologisch gesproken, recentere tijden is hier industrie gekomen (Enschede) en van nog recentere datum is het concertgebouw.

Van de echte oude bebouwing is niets meer over. Slechts de uit 1658 stammende bebouwing van het oudste nog bestaande hofje van Nederland, het in 1935 gestichte Hofje van Bakenes, resteert.

Uit bovenstaand historisch overzicht moge duidelijk zijn dat de ondergrond van het plangebied Hofje, De Tweede Kamer (archeologisch) gekwalificeerd wordt als van hoge waarde. Dit blijkt ook uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland (onder KEN347A). Dit betekent dat er bij bodemingrepen bewoningssporen uit de Prehistorie, de Inheems Romeinse periode en de Middeleeuwen tevoorschijn komen.

Archeologisch onderzoek

Gezien de hoge waarde van het plangebied is archeologisch onderzoek bij bodemverstoring, voorafgaand aan het bouwrijp maken van het terrein, van zeer groot belang. Het is gewenst om hierover in een zo vroeg mogelijk stadium contact op te nemen met de stadsarcheoloog. Alleen zo kan gezien worden waar en hoe er archeologisch onderzoek uitgevoerd kan worden waarbij de overlast van de archeologische activiteiten tot een minimum beperkt wordt.

Naar verwachting zal in mei 2005 nieuwe wetgeving van kracht worden op het gebied van archeologie, waarna archeologisch onderzoek in het plangebied "Hofje, De Tweede Kamer" bij bodemverstoring verplicht wordt gesteld. Deze verplichting houdt tevens financiële consequenties voor de opdrachtgever in. In de bouwvoorschriften van dit bestemmingsplan is opgenomen dat bij grondwerkzaamheden ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden de gelegenheid wordt geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

2.4 Nieuwbouw Hofje, De Tweede Kamer

Met het verdwijnen van het bedrijfsbebouwing van Enschede was nieuwbouw mogelijk voor het terrein. Voor het plangebied zijn nieuwbouwwoningen gedacht die zouden moeten grenzen aan een hofje. Op basis van dat idee is er een bouwplan ontwikkeld. Dit bouwplan vormt het uitgangspunt bij het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt de planologische basis voor het realiseren van de woningbouw.

2.5 Werken/ Voorzieningen

Het plangebied is in zijn geheel een woongebied. Het plangebied ligt in de binnenstad van Haarlem en dus in de nabijheid van vele voorzieningen zoals de Toneelschuur en de hoofdwinkelstraten.

2.6 Verkeer

Binnen het plangebied is geen verkeersbestemming aanwezig. Het gebied wordt ontsloten door de Korte Begijnestraat. Deze straat is buiten het plangebied gelegen en valt deels binnen het bestemmingsplan Bakenes, 1^{ste} partiele herziening.

Voor de nieuwbouw is geen parkeergelegenheid opgenomen. Deze oplossing is gezocht in groter verband zoals het parkeren op openbare parkeerplaatsen op straat en in garages in de Binnenstad.

Fietsverkeer/Voetgangers/Openbaar Vervoer

De fiets neemt in het Haarlemse verkeersbeleid een belangrijke plaats in, zo vermeldt het HVVP. Het Hofje, De Tweede Kamer zal openbaar zijn voor voetgangers. De toegankelijkheid zal dus goed zijn. Het hofje zal s'avonds afgesloten kunnen worden.

2.7 Groen, recreatie en natuur

Groen en recreatie

Het plangebied "Hofje, De Tweede Kamer" ligt in de binnenstad. In het plangebied komt vrijwel geen groen voor. Het bevindt zich binnen bijna geheel bebouwd gebied.

Natuur

Wettelijk beschermde soorten

Voor het plangebied zijn een aantal bronnen geraadpleegd ten behoeve van de aanwezige wettelijk beschermde natuurwaarden. Dit zijn het streekplan Noord-Holland Zuid, de nota Habitatrictlijnsoorten en het Natuurloket (internet).

Streekplan

In Noord-Holland zijn Speciale Beschermingszones Vogelrichtlijn en Habitatrictlijn aangewezen. Het plangebied "Hofje, De Tweede Kamer" valt niet binnen deze zones en heeft als onderdeel van het stedelijk gebied ook geen significante invloed op de richtlijngebieden. De voorgenomen nieuwbouw heeft geen gevolgen voor deze gebieden.

Nota Habitatrictlijnsoorten

In de provincie Noord-Holland komen 21 Habitatrictlijnsoorten voor. Deze soorten moeten worden beschermd volgens bijlage IV van de Europese Habitatrictlijn. Op basis van de door de provincie Noord-Holland uitgebrachte verspreidingskaarten van de provincie Noord-Holland blijkt dat in het bestemmingsplangebied mogelijk één Habitatrictlijnsoort voorkomt. Het betreft een vleermuissoort. De voorgenomen nieuwbouw zal geen gevolgen voor de mogelijke verblijfplaats of voor de habitat van mogelijk in het plangebied voorkomende vleermuizen.

Natuurloket

Het bestemmingsplan "Hofje, De Tweede Kamer" ligt in kilometerhok nr. 104-488 van het "Amersfoortse coördinatensysteem". In dit kilometerhok worden middels de Flora- en Faunawet 8 vaatplantsoorten, 22 broedvogelsoort en 20 watervogelsoorten beschermd. Op basis van de Habitat- en Vogelrichtlijn geen soort beschermd. Er komen 2 vaatplantsoorten in het kilometerhok voor die op de zogenoemde "rode lijst" staan.

Het (postzegel-)bestemmingsplan "Hofje, De Tweede Kamer" beslaat een zeer beperkte oppervlakte binnen het betreffende kilometerhok. De reeds gesloopte bedrijfsbebouwing en de geplande nieuwbouw behelst geen toename van het verhard oppervlak en zal dan ook geen bedreiging vormen voor het bovengenoemde.

2.8 Water en watertoets

In de toekomst zal de rol van water belangrijker worden. Door enkele oorzaken (de verhoging van de zeespiegel, de toename van de hoeveelheid neerslag, de inklinking van de bodem en een toename van het bebouwd oppervlak) zal Nederland natter worden. Om dit water op te vangen is een toename van oppervlaktewater noodzakelijk. In bestaande buurten is het niet altijd eenvoudig om tot een vergroting van het percentage water te komen.

Watertoets

Doel van de watertoets is dat waterhuishoudkundige doelstellingen in beschouwing worden genomen in het bestemmingsplan. Het betrekken van de waterbeheerder bij de planvoorbereiding behoort hier toe.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft in januari 2005 een mondeling wateradvies voor het plangebied gegeven. Dit wateradvies is positief. In bijlage 4 is, in plaats van het reguliere wateradvies, de artikel 10 reactie van het Hoogheemraadschap van Rijnland opgenomen. Reden hiervoor is het uitblijven van het schriftelijke wateradvies. Het vervangen van het wateradvies door de artikel 10 reactie is in goed overleg met het Hoogheemraadschap gedaan.

Integraal waterbeheer

De gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben een Integraal Waterplan Haarlem (IWP) opgesteld. Doel van het IWP is het ontwikkelen en behouden van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. Het plan functioneert als strategisch kader voor gerelateerde beleidsvelden zoals het grondwater-, afvalwater-, en baggerbeleid. Het Waterplan anticipeert op een toenemende vernatting als gevolg van de verwachte klimaatsverandering, verdergaande bodemdaling en toename van het bebouwd oppervlak. Om de kans op wateroverlast klein te houden, streeft het plan naar een uitbreiding van het bestaande Haarlemse waternetwerk.

Wel onderschrijft het Waterplan de noodzaak op het vlak van baggeren, afkoppelen, saneren overstorten, inrichten natuurvriendelijke oevers, afkoppelen schone verharding, en het creëren van extra open water ter compensatie van toegenomen verharding.

In verband met de nieuwbouw is in het kader van de compensatieregeling gekeken in het bestemmingsplangebied "Hofje, De Tweede Kamer" of er sprake was van een toename van het verhard oppervlak. Uit de vergelijking van de nieuwbouw met de voormalige bebouwing blijkt dat de nieuwbouw minder verharding met zich meebrengt. Zodoende behoeft het plangebied geen toevoeging van oppervlaktewater en/ of het treffen van watervasthoudende maatregelen. Tevens kan opgemerkt worden dat het duurzame nieuwbouw betreft en dat de waterafvoer verbeterd wordt ten aanzien van de voormalige bebouwing.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied "Hofje, De Tweede Kamer" bevindt zich geen oppervlaktewater. In de nabijheid van het plangebied ligt de Bakernessergracht. Dit is een verbinding tussen het Spaarne en de Nieuwe Gracht en behoort daarmee tot het boezemstelsel van Rijnland.

Grondwater

De grondwaterstanden in Haarlem zijn over het algemeen vrij hoog. Om grondwateroverlast te voorkomen zijn dan ook onder een groot aantal wijken drainagesystemen aangelegd. Deze systemen hebben grote invloed op het functioneren van het lokale grondwatersysteem.

Waterketen

Het bestemmingsplangebied heeft een gemengd rioolstelsel. Hierin wordt zowel het afvalwater als regenwater verzameld en naar de rioolzuivering gevoerd. Het bestemmingsplangebied leent zich door de geringe omvang niet voor een grootschalige vervanging van het gemengde stelsel door een verbeterd gescheiden stelsel. Dit betekent dat de mogelijkheden voor het afkoppelen van schone verharding goed onderzocht en benut moeten worden. In dit verband is de gemeente op dit moment bezig met het opstellen van een afkoppelkansenkaart voor het gehele gemeentelijk grondgebied. Deze kaart zal ook inzicht verschaffen in de haalbaarheid om binnen het bestemmingsplangebied de schone verharding van het gemengde stelsel los te koppelen. Bij het afkoppelen van verharding zullen tevens maatregelen ter voorkoming van uitloging door bouwmaterialen (met name zink en lood) genomen moeten worden. Het afkoppelen van hemelwater kan niet in een bestemmingsplan verplicht worden gesteld. De meest geëigende plaats om een scheiding tussen afvalwater en hemelwater te regelen is de gemeentelijke bouwverordening. Op dit moment staat de bouwverordening lozing van hemelwater, anders dan op de openbare riolering, toe, voorzover uitsluitend hemelwater wordt geloosd. Indien aan of in bouwwerken aan te brengen voorzieningen voor de afvoer van hemelwater niet aan een openbaar riool worden aangesloten, geldt onder andere de bepaling dat leidingen voor de afvoer van hemelwater zodanig moeten lozen dat geen verontreiniging kan optreden van water, bodem of lucht. De bouwverordening is bindend bij het toetsen van bouwvoorwaarden, net als het bestemmingsplan en het bouwbesluit.

2.9 Milieuonderzoek

Ten behoeve van het bestemmingsplan "Hofje, De Tweede Kamer" is een milieuonderzoek uitgevoerd (opgenomen in bijlage 2). Het milieuonderzoek geeft een overzicht van een aantal milieuhygiënische belemmeringen in het plangebied. Er wordt naar gestreefd om voor buurten of straten waar nu te hoge milieuhinder aanwezig is deze te verlagen en voor nieuwe situaties milieuhinder te voorkomen. Door middel van zonering en specifieke (her)bestemmingsregelingen kan hieraan vorm worden gegeven. Bestaande milieuhinder, zoals geluidhinder van bestaande wegen of bestaande *legale* bedrijvigheid, kan in beginsel niet via het bestemmingsplan worden verminderd, voor zolang de bestaande situatie wordt gehandhaafd. Pas als nieuwe, ruimtelijke ontwikkelingen in het bestemmingsplan worden nagestreefd – bijvoorbeeld nieuwe woningen, nieuwe bedrijfsfuncties (al dan niet in een bestaand bedrijfsgebouw) of een nieuwe wegconstructie – kan dit worden vastgelegd met een bestemming die past binnen de (ruimtelijk relevante) milieunormen. Aangezien in dit plangebied de bedrijfsbebouwing van Enschede is gesloopt en er woningen voor terug komen, betekent dat qua milieu minder overlast.

Bodemkwaliteit

Nagegaan is door de Afdeling Milieu van de Gemeente Haarlem of er sprake is van een voldoende goede bodemkwaliteit (zie bijlage 2). Geconcludeerd wordt dat:

1. Het plangebied valt in deelgebied 1 van de Haarlemse bodemkwaliteitskaart.
2. In deelgebied 1 liggen de achtergrondgehalten voor enkele stoffen boven de streefwaarden. In bijlage 2, het milieu-onderzoek is aangegeven wat er gedaan moet worden om het plangebied voor bewoning geschikt te maken.

Voor de aanvraag van een reguliere- en een lichte bouwvergunning in het plangebied zal een bodemonderzoek noodzakelijk zijn. In het bodemonderzoek zal, naast de reguliere chemische parameters, ook asbest onderzocht moeten worden.

Voor de geplande nieuwbouw in het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek dat er met betrekking tot de bodemkwaliteit geen belemmeringen zijn voor het verlenen van de bouwvergunning. Er heeft inmiddels sanering plaatsgevonden en daarnaast zijn er voorwaarden gesteld aan de nieuwbouw. Zie voor meer informatie het milieu-onderzoek in bijlage 2.

Geluidhinder ten gevolge van wegverkeer

Het plangebied is gelegen langs de Korte Begijnestraat. Deze straat maakt onderdeel uit van een 30 km/uur-gebied. Daarom hoeft de geluidbelasting niet te worden berekend. Voor 30 km/uur-gebieden geldt een vrijstelling volgens de Wet Geluidhinder. Overigens zijn de verkeersintensiteiten op Korte Begijnestraat dermate laag dat er geen relevante geluidbelasting binnen het plangebied is.

Bedrijven en hinder

Door middel van zonering worden gevoelige functies ruimtelijk gescheiden van hinder veroorzakende inrichtingen. Hiertoe worden inrichtingen ingedeeld in categorieën met toenemende hinder (zoneringslijst, bijlage planvoorschriften). Vervolgens wordt het plangebied getypeerd. Daarna kan worden geconcludeerd of inrichtingen passend zijn. Binnen dit deel van Haarlem is gemiddeld sprake van laagbouw in hoge dichtheid. Hierbij hoort een maximale bedrijfscategorie 2. In het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig.

Luchtverontreiniging

In het kader van het Besluit luchtkwaliteit zijn berekeningen uitgevoerd voor de enige relevante weg binnen het plangebied, te weten de Korte Begijnestraat. Dit om de concentraties aan verontreinigende stoffen veroorzaakt door het gemotoriseerd wegverkeer vast te stellen. De stoffen betreffen stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀), koolmonoxide en benzeen. De berekeningen zijn uitgevoerd met behulp van het CAR 2 model, dat in opdracht van VROM is ontwikkeld door TNO. Invoergegevens voor het model zijn ontleend aan de Verkeersmilieukaart (gegevens 2010).

Uit de berekeningen blijkt dat geen enkele grenswaardenoverschrijding is vastgesteld.

Externe veiligheid

Binnen het plangebied komen geen bedrijven voor die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Ook is er in dan wel in de nabijheid van het gebied geen transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

3 PLANBESCHRIJVING

In het voorgaande hoofdstuk zijn de beleidsuitgangspunten per functie beschreven. Deze beleidsuitgangspunten zijn in de voorschriften vervat en op de plankaart weergegeven als bestemmingen en aanduidingen. Dit hoofdstuk geeft een verklaring van de voorschriften, en geeft aan waarom voor een bepaalde regeling is gekozen.

3.1 Stedenbouwkundige beschrijving

De hoofdlijnen van het plan zijn reeds aangegeven in paragraaf 2.2 en 2.4. Deze omvatten enerzijds het beschermen van de bestaande kwaliteiten en anderzijds het benutten van de potenties in het gebied.

3.2 Juridische planopzet

Algemeen uitgangspunt voor het bestemmingsplan Hofje, De Tweede Kamer is een bestemmingsregeling voor de nieuwbouw, welke zo veel mogelijk ruimte biedt voor verandering en aanpassing aan veranderende wensen. Het plan dient, met andere woorden, flexibel en doelmatig te zijn, en dient rechtszekerheid te bieden omtrent de ruimte voor verandering. Daar staat tegenover, dat het plan de nodige bescherming moet bieden tegen ontwikkelingen die schadelijk zijn voor anderen. Bescherming tegen een zodanige ontwikkeling wordt samengevat in de term rechtsbescherming. Hieronder voor de verschillende bestemmingen een opsomming van de mogelijke functies en eventuele bijzonderheden.

Bestemming Woondoeleinden (W)

- De in het plan opgenomen mogelijkheid voor nieuwbouw heeft een bestemming "Woondoeleinden (W)";
- De op de plankaart aangegeven overbouwingen/onderdoorgangen vallen onder de woonbestemming. Dit betekent dat de bouwhoogte van het bouwblok mag worden gebruikt waaraan de betreffende overbouwing/onderdoorgang aan grenst. In dit plan betekent dat de bouwhoogte hier voor beide overbouwingen maximaal 10 meter mag zijn. Echter, de bebouwing dient op deze beide locatie wel voorzien te zijn van een onderdoorgang tot het achterliggende terrein. Verder vallen onder deze aanduiding balkons en wintertuinen.

Bestemming Tuin (T)

- Het openbare gedeelte van het Hofje is bestemd als "Tuin (T)";
- Daar waar op de plankaart een overbouwing/onderdoorgang staat aangeduid, is een bouwhoogte toegestaan zoals op de aangrenzende bestemming "woondoeleinden" is aangegeven.

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling in de voorschriften houdt in dat de oppervlakte van gronden, die als maatstaf heeft gediend voor het bepalen van de toelaatbare oppervlakte van (bijvoorbeeld) bouwwerk A, niet nog eens mag dienen als maatstaf voor het bepalen van de toelaatbare oppervlakte van bouwwerk B. Dit is relevant als hierdoor de oppervlakte van bouwwerk A niet meer aan de betreffende planbepaling voldoet. Deze bepaling dient dus om te voorkomen dat door het "verschuiven" van gronden tussen percelen (m.n. via al of niet tijdelijke eigendoms-overdrachten) op één of op alle betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte ontstaat, die groter is dan het plan blijkens de voorschriften beoogt toe te staan. Ook de oppervlaktebepaling van bijvoorbeeld de functie "praktijkruimte" als percentage van de oppervlakte van de woning plus bijbehorende bijgebouwen valt binnen het bereik van deze anti-dubbeltelbepaling.

3.3 Hoofdopzet plankaart

Bestemmingen

De bestemmingen als genoemd in voorgaande paragraaf 3.2 zijn op de plankaart weergegeven door middel van kleuren. Naast kleuren worden de bestemmingsvlakken tevens voorzien van een letter ten behoeve van kleurenblinden. De bestemmingsvlakken worden omsloten door bestemmingsgrenzen, aangeven met een dikkere lijn.

Bebouwing

De bebouwing in het plangebied wordt aangegeven door een bebouwingsgrens die het feitelijke pand omsluit. Binnen deze bebouwingsgrenzen staat de toegestane bouwhoogte van die locatie. De hoogte van gebouwen van de geplande nieuwbouw wordt berekend vanaf het maaiveld ter plaatse van de weg (Korte Begijnestraat). Voor andere gebouwen en bouwwerken geldt het omliggende maaiveld als uitgangspunt.

Overige aanduidingen

Op de plankaart zijn een aantal "overbouwingen/onderdoorgangen" aangeduid. Deze aanduidingen mogen een zelfde bouwhoogte hebben als in de aansluitende bestemming "Woondoeleinden". Deze aanduidingen betreffen overbouwingen/onderdoorgangen, balkons en wintertuinen.

4 OVERLEG EN UITVOERBAARHEID

4.1 Resultaten participatie

het ontwikkelingsprogramma Haarlem (OPH) geeft twee lijnen aan om te komen tot een duurzaam goed woonmilieu: de lijn van de participatie en de lijn van de versterking van het woon- en leefklimaat. De sociale programmalijnen uit het OPH dragen hieraan bij, hetzij door participatie te bevorderen, hetzij door zorg te dragen voor randvoorwaarden. Middels participatie heeft de wijkraad Bakenes een belangrijke steen bijgedragen bij de voorbereiding van dit plan. De versterking van het woon- en leefklimaat heeft zowel een sociale als een ruimtelijk-fysieke component. Uitgangspunt is het zorgvuldig omgaan met de schaarse ruimte binnen Haarlem.

4.2 Resultaten inspraak

Op grond van artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) dient het gemeentebestuur de ingezetenen van de gemeente en in de gemeente belanghebbende natuurlijke en rechtspersonen bij de voorbereiding van een bestemmingsplan te betrekken. Dit dient te geschieden op de wijze zoals beschreven in de inspraakverordening waarin regels zijn gegeven met betrekking tot de wijze waarop belanghebbenden bij de voorbereiding van onder meer bestemmingsplannen dienen te worden betrokken. In dit kader heeft het voorontwerp-bestemmingsplan met ingang van 11 februari 2005 gedurende vier weken voor een ieder ter inzage gelegen. De termijn verliep op 10 maart. Gedurende deze periode konden schriftelijk reacties worden ingediend. Er is in deze periode 1 schriftelijke reactie ingediend.

Deze reactie is ingediend door de bewoners/eigenaren van de Bakenessergracht 60 t/m 64. De heer PJA Peute is woordvoerder namens deze bewoners/eigenaren.

De reactie is gedateerd op 9 maart 2005 en bij ons binnen gekomen op 11 maart 2005. Er vanuit gaand dat de reactie een dag eerder op de post is gedaan, is de ingediende zienswijze binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

De zienswijze is hieronder weergegeven. Onder elke reactie is cursief het gemeentelijk commentaar vermeld.

1. het bevreemd ons ten eerste dat er een nieuw bestemmingsplan moet worden ontwikkeld, aangezien het geldende bestemmingsplan op 9 maart 2001 in werking is getreden. Gezien de gemiddelde leeftijd van bestemmingsplannen kunnen we stellen dat het huidige zeer actueel is, mede gezien het feit dat er in het plan al rekening gehouden is met een nieuw te bouwen hofje. Dit betekent voor de gemeente aanzienlijk extra kosten, waar wij als burgers indirect weer voor op kunnen draaien.

Reactie gemeente

In het kader van de nieuwbouwplannen voor de Toneelschuur is er voor het gebied een bestemmingsplan gemaakt wat nog vrij recent is. Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid vrijstelling te verlenen van een bestemmingsplan indien het bouwplan stedenbouwkundig en welstandelijk akkoord is bevonden. Binnen de huidige toegestane hoogte van het stadsvernieuwingsplan Bakenes, 1^e partiele herziening, te weten 5,0 meter, is het niet mogelijk om een kwalitatief hoogwaardig hofje te realiseren dat past in de binnenstad van Haarlem. Alle hofjes in Haarlem hebben namelijk minimaal een bouwlaag met een dakvlak. Dit idee past niet in een bouwhoogte van maximaal 5,0 meter. Het hofje dat hier voorzien, past wel in het betreffende idee.

Het college van Burgemeester en Wethouders wil dan ook graag medewerking verlenen aan het bouwplan. Echter, omdat het bouwplan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan en het gebied binnen beschermd stadsgezicht is gelegen, is het niet mogelijk om vrijstelling te verlenen van het bestemmingsplan zonder dat daarvoor een ontwerp-bestemmingsplan voor het plangebied ter inzage heeft gelegen. Dit wordt veroorzaakt door de zogenaamde "Leidse Jurisprudentie". Om deze reden is er voor het plangebied van het Hofje, De Tweede Kamer een postzegelbestemmingsplan gemaakt.

Er zijn overigens geen wettelijke belemmeringen wanneer het gaat om het realiseren van een bestemmingsplan wanneer er voor een gebied een "recent" bestemmingsplan is gemaakt. Er zal alleen een geheel nieuwe procedure gevolgd moeten worden. Deze procedure is op dit moment gaande.

Verder zullen de kosten voor het postzegelbestemmingsplan voor rekening komen van de indiener van de bouw aanvraag. Het betreffen tenslotte werkzaamheden in het kader van de bouwvergunning wat verreken zal worden in de leges. De kosten zijn dus niet voor de burgers.

2. Volgens de "Leidse Jurisprudentie" is het noodzakelijk dat bouwplannen binnen een beschermd stadsgezicht binnen het vigerende bestemmingsplan vallen anders moet er een nieuw bestemmingsplan ontwikkeld worden. De gemeente is daar blijkbaar ook achter gekomen en heeft, na het onnodig lang vertragen van de beroepsprocedure, besloten om de bouwvergunning aan te houden en een voorontwerp-bestemmingsplan in te dienen (dit overigens in tegenstelling tot de toezegging in de brief van gemeente Haarlem aan de rechtbank, 9 juli 2004, dat het college van B&W binnen afzienbare tijd zal beslissen tot het intrekken van de vergunning). Op deze manier heeft het hebben van een beschermd stadsgezicht natuurlijk weinig zin als door elk bouwplan, dat niet binnen een bestemmingsplan past, het bestemmingsplan maar veranderd wordt. Dat is de omgekeerde wereld. Het zou een stuk logischer zijn het bouwplan aan te passen.

Reactie gemeente

De "Leidse Jurisprudentie" is er sinds 2003. Voor die tijd was de procedure omtrent vrijstelling binnen beschermd stadsgezicht zo dat de aanhoudingsplicht als bedoeld in artikel 51 woningwet doorbroken kon worden door middel van een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten. Zodra deze verklaring was afgegeven, kon de bouwvergunning worden afgegeven. Er moest wel een bestemmingsplan in voorbereiding zijn.

Door de "Leidse Jurisprudentie" is het nu pas mogelijk om de vergunning te verlenen als er een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage ligt.

In de procedure van het bouwplan wordt het plan ook altijd aan de Rijksdienst voor de Monumentenzorg voorgelegd om te bezien of het bouwplan geen afbreuk doet aan het beschermd stadsgezicht. Dat is voor dit bouwplan ook gebeurd. De Rijksdienst is accoord met het bouwplan.

De stelling dat de gemeente daar blijkbaar pas later achter is gekomen, is dus niet correct. Op het moment dat het bouwplan in behandeling werd genomen, was de "Leidse" Jurisprudentie nog niet van kracht.

Om deze reden is voor het bouwplan van het Hofje, De Tweede Kamer alsnog een postzegelbestemmingsplan opgestart. Dit plan zal ook voldoende beschermend moeten zijn aan het beschermd stadsgezicht. Het voorontwerp is in het kader van artikel 10 BRO procedure ook accoord bevonden door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg.

Het bouwplan aanpassen is overigens geen optie. Binnen een bouwhoogte van 5 meter valt immers geen hoogwaardig hofje te realiseren dat past in de binnenstad van Haarlem.

3. Uit het voorontwerp-bestemmingsplan blijkt dat met name de toegestane hoogte van de bebouwing aan de zuidoostkant van het hofje is veranderd. Dat is in het nu geldende plan 5 meter en dat zou in het nieuwe plan 7 meter worden. Dat vinden wij niet acceptabel. In de totstandkoming van het huidige bestemmingsplan is over juist deze hoogte een

discussie gevoerd. Het college van B&W heeft besloten dat dit gedeelte, grenzend aan het oude Hofje van Bakenes, niet hoger zou moeten worden dan 5 meter. Ik wil u hierbij verwijzen naar raadstuk 252/2000 van 12 september 2000. Wij zijn dan ook erg benieuwd, welke nieuwe inzichten de gemeente haar standpunt heeft doen wijzigen. Als dit louter commerciële overwegingen zijn, ondermijnt dit wel heel ernstig het beeld van een betrouwbare overheid.

Reactie gemeente

Bij de totstandkoming van het plan is met name de hoogte van de bebouwing die grenst aan het oorspronkelijke hofje van Bakenes inderdaad meermalen overlegd. Het ging dan niet zozeer om de hoogte grenzend aan de nieuwe tuin, maar met name de hoogte van de afscheidingsmuur bij het "oude hof". Die hoogte is bepaald op 5 meter (met een binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid van 0,5 meter). Het bouwplan echter heeft een hoogte van 5,20 meter aan de zuidzijde met een flauw oplopend dak tot een maximale hoogte van ca 6,50 meter. Aangezien dat in stedenbouwkundige zin geen bezwaar oplevert, is besloten medewerking te verlenen aan dit bouwplan. In de bestemmingsplantekening was dit nogal ruim vertaald, namelijk een mogelijke maximale hoogte van 7,0 meter. Aangezien voor het bouwplan de hoogte van 7,0 meter over het geheel niet nodig is en omdat het wenselijk blijft om grenzend aan het oude hofje de hoogte beperkt te houden, is in het ontwerp-bestemmingsplan de figuratie van het bouwblok opgenomen. Voor de zuidelijke arm van het nieuwe hof is daarom een hoogte aangegeven van 5,50 meter, flauw oplopend tot maximaal 7 meter.

Het betreffen hier overigens geen commerciële overwegingen. Het bouwplan zoals dat is ingediend geeft een stedenbouwkundige toevoeging aan het gebied en is daarom in dit bestemmingsplan alsnog positief bestemd. Dat is het stadsvernieuwingsplan Bakenes, 1^e partiële herziening een bouwhoogte van 5 meter was opgenomen, is niet correct geweest. Dit wordt gerepareerd door dit nieuwe bestemmingsplan, waarvoor dus een hele nieuwe bestemmingsplan-procedure is gestart.

4. We willen u een tweetal overwegingen meegeven. Als eerste wordt aangegeven dat het hofje bedoeld is voor oudere mensen. De vraag is dan waarom men dan zo graag woningen wil bouwen met meerdere verdiepingen. Het bouwen van gelijkvloerse woningen is dan toch een stuk praktischer, ook gezien het draagvlak van de bouwplannen bij omwonenden. Een tweede punt waarop gewezen wordt betreft dat er in het gebied sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Men realiseert zich dat dit met een nieuw bestemmingsplan niet zoveel te maken heeft. Echter, gezien het op hen overkomt dat er nogal wat haast wordt gemaakt bij het realiseren van het nieuwe bestemmingsplan, vragen wij ons af of dat zo slim is vanuit bestuurlijk oogpunt, gezien deze situatie en eventuele sanering, aansprakelijkheid en schadeloosstelling vraagstukken.

Reactie gemeente

De woningen die gerealiseerd worden betreffen kleine woningen met op de begane grond een woonkamer en op de eerste verdieping een slaapkamer met badkamer. Het is inderdaad de bedoeling dat het plan voor wat oudere mensen is. Er is in dit kader blijkbaar niet gekozen voor gelijkvloerse woningen. Daarnaast is het karakteristieke van hofjes in de binnenstad van Haarlem dat deze minimaal een bouwlaag met een kap zijn.. Dit idee is ook in dit hofje verwerkt.

Verder zal in het kader van het bouwplan sanering van de grond plaatsvinden zodat de grond voldoet aan de wettelijke milieu-eisen voor de nieuwbouw van woningen. Dit bestemmingsplan wordt gemaakt omdat de gemeente graag wilt dat het hofje gerealiseerd wordt. Het bouwplan maakt het bouwblok qua bebouwing af. Deze inspraakreactie is dan ook ongegrond.

5. Een nieuw hofje lijkt voor ons een mooie invulling van het gebied. Een compromis voor alle betrokkenen zou kunnen zijn het bestemmingsplan zodanig te veranderen, dat er 1 huis minder mogelijk wordt aan de zuidoost kant van het gebied en de bebouwingshoogte voor de resterende huizen op te hogen naar de beoogde 7 meter. Zo ontstaat er een grotere opening tussen het oude en het nieuwe hofje, de afstand tussen de meest zuidoostelijk gelegen deel van het nieuwe hofje en de achterkant van de huizen aan de Bakenessergracht wordt groter en de resterende huizen, grenzend aan het oude hofje, kunnen zo hoog worden, als waar de vergunning voor is aangevraagd.

Reactie gemeente

Het idee van de hofjes-structuur is juist dat deze een geheel eigen karakter hebben. Het is dus niet de bedoeling dat de beide hofjes door middel van een grote "opening" met elkaar verbonden worden. In de opzet van het nieuwe hofje wordt een smalle verbinding mogelijk gemaakt tussen beide hofjes, echter zo, dat beide hofjes hun eigen sfeer behouden.

Het schrappen van de woning is hier dus geen optie omdat dan juist het hofjes-idee wordt aangetast.

De bebouwing aan de zuid-oostkant van het nieuwe hofje is overigens aanvaardbaar. De woningen worden gebouwd met de woonfunctie aan de "binnenzijde" van het complex. De woonkamers zijn gesitueerd aan de "binnenkant" en hebben uitzicht op de gezamenlijke binnentuin. Enige aantasting van privacy in een stedelijke omgeving ten gevolge van inkijk dient aanvaardbaar te worden geacht..

Daarnaast is er geen onevenredige aantasting van het verlies aan zonlicht. De bebouwing die op het terrein aanwezig was, was immers behoorlijk. Derhalve zal de vermindering van daglicht door de nieuwbouw ten opzicht van de gesloopte situatie gering zijn.

4.3 Resultaten overleg ex art 10 Besluit op de ruimtelijke ordening

met een begeleidend schrijven, gedateerd 9 februari 2005, is het voorontwerp-bestemmingsplan aan de deelnemers wettelijk vooroverleg (zie bijlage 3) voorgelegd met het verzoek om te reageren. Daarbij is opgemerkt dat, indien niet binnen de gestelde termijn zou worden gereageerd, aangenomen zou worden dat ingestemd wordt met de planvorming.

In het kader van het wettelijk vooroverleg zijn 7 reacties ontvangen. Deze reacties staan hieronder aangegeven. Onder elke reactie is het gemeentelijk commentaar vermeld.

Provincie Noord-Holland, Mevrouw J.P. Siedsma, postbus 3007, 2001 DA Haarlem (gedateerd 8 maart 2005, geregistreerd 9 maart 2005)

Reactie:

In antwoord op uw brief van 10 februari 2005 deel ik mede, dat het bestemmingsplan "Hofje, De Tweede Kamer" mij geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Gedeputeerde Staten hebben u per brief op de hoogte gesteld van het artikel 19-beleid. Na afronding van het artikel 10-overleg bestaat in beginsel de mogelijkheid gebruik te maken van artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Als u van deze bevoegdheid gebruik wilt maken, adviseer ik u om dit bestemmingsplan voor afronding van het overleg aan de Subcommissie voor de gemeentelijke plannen en de stadsvernieuwing toe te zenden. Dit advies is namelijk maatgevend voor de reikwijdte van uw bevoegdheid.

Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek, Mw. Drs. Romeijn, beleidsmedewerker Planvorming en Ruimtelijke Ordening, regio West, postbus 1600, 3800 BP Amersfoort (gedateerd 25 februari 2005, geregistreerd 28 februari 2005).

Reactie:

Daar in het onderhavige plangebied geen rijksbelang speelt op het gebied van archeologie, zal de beoordeling van wijze waarop het aspect archeologie in dit plan is verwerkt verder door de provincie uitgevoerd worden.

Commentaar

De provincie heeft, zoals hierboven aangegeven, geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Gasunie, M.W. Roest, Medewerker RV/RO, Operations Trace- en Databeheer West, Postbus 444., 2740 AK Waddinxveen (gedateerd 11 februari 2005, geregistreerd 15 februari 2005).

Reactie:

De Gasunie deelt mede dat in dit plangebied geen leidingen of stations van het bedrijf aanwezig zijn.

Kamer van Koophandel, Drs. Th.J. Hulsebosch, Nassaulaan 2-6, Haarlem (gedateerd 15 februari 2005, geregistreerd ..)

Reactie:

Bestudering van het plan geeft de Kamer van Koophandel geen aanleiding tot het maken van op of aanmerkingen.

Hoogheemraadschap van Rijnland, dr.ir. E.H.S. van Duin, directeur sector Waterplannen en Controle, postbus 156, 2300 AD Leiden (gedateerd 17 februari 2005, geregistreerd 18 februari 2005).

Reactie:

Ondanks het ontbreken van oppervlaktewater binnen het plangebied is het Hoogheemraadschap van Rijnland verheugd over de waterparagraaf, waarin rekening wordt gehouden met ons gezamenlijk opgestelde Intergraal Waterplan Haarlem, waarin aspecten naar voren komen zoals duurzaam bouwen en afkoppelen schone verharding, welke bij nieuwbouw van toepassing zijn.

Voor het overige geeft het plan hen op dit moment geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Ir. Tj. Visser, Hoofd van de Regio West, Postbus 1001, 3700 BA Zeist (gedateerd 9 maart 2005, geregistreerd 11 maart 2005).

Reactie:

Het plan geeft de Rijksdienst voor de Monumentenzorg geen aanleiding tot het maken van nadere opmerkingen.

Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Drs. J.M.H. Wille, Directeur Wegen en Verkeer, postbus 3119, 2001 DC Haarlem (gedateerd 11 maart 2005, geregistreerd 15 maart 2005).

Reactie:

Paragraaf 2.1 van de toelichting
Rijks- en provinciaal beleid

In de beschrijving van de Nota Ruimte komt de stedelijke verdichting als onderdeel van het rijksbeleid aan de orde. In deze paragraaf blijft onbelicht, dat bij stedelijke verdichting de waterhuishouding extra aandacht behoeft. Dit is eveneens beleid, dat in de Nota Ruimte maar ook in de Vierde Nota Waterhuishouding is opgenomen.

In deze paragraaf mis ik dan ook een beschrijving van de Vierde Nota Waterhuishouding. Het beleid, dat in deze nota is opgenomen, heeft tot doel duurzame en veilige watersystemen in stand te houden of tot stand te brengen. Deze nota vormt ook de basis voor de watertoets, die het Besluit op de Ruimtelijke Ordening voor alle ruimtelijke plannen voorschrijft. Voor dit plan is paragraaf 3.1 Het water in de stad van belang.

Commentaar

De tekst van paragraaf 2.1 van de toelichting is met betrekking tot de Vierde Nota Waterhuishouding aangepast.

Paragraaf 2.8 van de toelichting
Water en Watertoets

In de vierde alinea van deze paragraaf beschrijft u de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Redactionele onvolkomendheden maken deze beschrijving onduidelijk. Ik adviseer u deze aan te passen.

Commentaar:

De betreffende alinea is aangepast.

Deze paragraaf geeft niet aan, dat dit plan in het kader van de in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening voorgeschreven watertoets is voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland. Dit zal alsnog moeten gebeuren.

Commentaar:

In overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland is nu als wateradvies de artikel 10 Bro reactie als bijlage bij de toelichting toegevoegd. Desalniettemin kan opgemerkt worden dat reeds in januari 2005 contact is opgenomen met het Hoogheemraadschap. Het mondeling advies was positief. Het formele (schriftelijke) advies is helaas door organisatorische omstandigheden aan de zijde van het Hoogheemraadschap achterwege gebleven. Zodoende is nu de artikel 10 reactie als wateradvies toegevoegd. In de tekst van de toelichting is een verwijzing naar deze bijlage toegevoegd.

De inhoud van deze waterparagraaf is nog niet volledig. Deze paragraaf zal nog aangevuld moeten worden met een beschrijving van:

1. het waterhuiskundige systeem in en rond het plangebied
2. het functioneren van het systeem.
3. De robuustheid van het systeem in verband met de toename van de neerslag als gevolg van de klimaatveranderingen;
4. De kwaliteit van het grond – en oppervlaktewater;
5. Het advies van de waterbeheerder in het kader van de watertoets.
6. De wijze van verwerken van het advies in het plan.

Commentaar:

Het Integraal Waterplan Haarlem (2004) anticipeert op een toenemende vernatting, onder andere als gevolg van klimaatsverandering. Daarnaast wordt ook de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in het Integraal waterplan beschreven. De waterparagraaf is,

voor zover relevant voor het plangebied, aangevuld met informatie uit het Integraal Waterplan Haarlem. Derhalve wordt er in het kader van het bestemmingsplan niet uitgebreid op ingegaan.

Tot slot kan opgemerkt worden dat in paragraaf 2.8 reeds is aangegeven dat niet het bestemmingsplan maar de gemeentelijke bouwverordening het meest geëigende instrument om afkoppeling van verhard oppervlak (scheiding tussen afvalwater en hemelwater) te regelen. Op dit moment staat de bouwverordening lozing van hemelwater, anders dan op de openbare riolering, toe, voor zover uitsluitend hemelwater wordt geloosd. Indien aan of in bouwwerken aan te brengen voorzieningen voor de afvoer van hemelwater niet aan een openbaar riool worden aangesloten, geldt onder andere de bepaling dat leidingen voor de afvoer van hemelwater zodanig moeten lozen dat geen verontreiniging kan optreden van water, bodem of lucht. De bouwverordening is bindend bij het toetsen van bouwaanvragen, net als het bestemmingsplan en het bouwbesluit.

4.4 Economische uitvoerbaarheid

Voor de invulling van het plangebied is een bouwplan, Hofje, De Tweede Kamer, bepalend. Dit bouwplan is een gezamenlijk project van regenten van het Hofje van Bakenes en de Woonmaatschappij en wordt daarmee particulier gefinancierd.

4.5 Handhaving

Met dit plan wordt beoogd een voor de burgers duidelijk en herkenbaar beleid te formuleren. Op grond daarvan mag dan ook van de gemeente verwacht worden dat er door haar zal worden opgetreden als de voorschriften van het bestemmingsplan niet worden nageleefd. Immers, de ruimtelijke kwaliteit van het gebied loopt gevaar als er in strijd met het bestemmingsplan zou kunnen worden gebouwd of indien het gebouwde in strijd met het bestemmingsplan zou kunnen worden gebruikt. Het achterwege laten van handhaving of het niet goed uitvoeren ervan kan ertoe leiden dat zich ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen voordoen, die negatieve gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit en de veiligheid.

Derhalve dient hier het beleid van de gemeente inzake handhaving uiteengezet te worden en te worden aangegeven hoe de handhaving van het bestemmingsplan zal worden opgepakt. De landelijke Stuurgroep Handhaven op Niveau heeft het concept programmatisch handhaven ontwikkeld. Jaarlijks wordt door de gemeente een programma vastgesteld waarin de prioriteiten staan aangegeven die zullen worden aangepakt. Deze programmatische aanpak van de gemeente laat onverlet dat onveranderlijk altijd als eerste prioriteit zal gelden 100 % aanpak van calamiteiten met een levensbedreigend karakter, waarbij men moet denken aan instortings- en brandgevaar en asbestvervuiling.

De opzet van het programmatisch aanpakken is dat niet alle illegale situaties worden opgepakt, maar wel een werkbaar aantal zaken, dat een uitstralend effect zal hebben. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een prioriteitenladder (ontwikkeld door Gemeente Haarlem) met een bijbehorend puntensysteem dat de mate van prioriteit tot handhavend optreden aangeeft. Te denken valt daarbij bijvoorbeeld aan het bouwen zonder daartoe vereiste vergunning: de bouw kan worden stopgezet middels een opgelegde bouwstop, versterkt met dwangsom. Naast zaken die voldoende capaciteit hebben om het direct inzetten ervan te rechtvaardigen pakt de gemeente zaken projectmatig aan. Nieuw vastgestelde bestemmingsplannen lenen zich bij uitstek voor een projectmatige aanpak.

Het "Hofje, De Tweede Kamer" is een plangebied binnen het beschermd stadsgezicht, hetgeen impliceert dat zeer bepalend is voor de prioriteitsstelling bij de beoordeling van de overtreding of deze overtreding vanaf de openbare weg zichtbaar is. In dat geval is sprake van een verhoogde prioriteit.

Handhaving van de bestemmingsplannen vindt in de gemeente Haarlem plaats middels bestuursrechtelijke en strafrechtelijke weg. Rechtszekerheid en gelijke behandeling van

burgers staat hierbij voorop. Daarbij is ook communicatie zeer belangrijk en hier kan bovendien een preventieve werking van uitgaan. Hierbij zal men name onder de aandacht worden gebracht de relatie met de na te streven beleidsdoelstellingen, zodat voor iedere inwoner, eigenaar en ondernemer duidelijk mag zijn hoe en wanneer er gehandhaafd zal worden.

BIJLAGEN

behoort bij toelichting ontwerp bestemmingsplan Hofje, De Tweede Kamer

1. Documentenlijst
2. Milieuonderzoek
3. Deelnemers wettelijk vooroverleg
4. Artikel 10 reactie van het
Hoogheemraadschap van Rijnland
(wateradvies)

BIJLAGE 1 DOCUMENTENLIJST

- *Ontwikkelingsprogramma Haarlem 2000 – 2004 (OPH)* – Gemeente Haarlem (1999)
- *Toekomstvisie 2000 – 2010* – Gemeente Haarlem (1999)
- *Perspectiefplan* – Gemeente Haarlem (1994)
- *Structuurplan Binnenstad* – Gemeente Haarlem (1990)
- *Uitvoeringsplan Binnenstad* – Gemeente Haarlem (1996)
- *Structuurplan (concept)* – Gemeente Haarlem (2003)
- *5^e Nota Ruimtelijke Ordening* - Ministerie van VROM
- *Streekplan Noord-Holland Zuid* - Provincie Noord-Holland (2003)
- *Nota Milieuzonering* – Gemeente Haarlem, afdeling Milieu (2002)
- *Integraal Waterplan Haarlem (concept)* – Gemeente Haarlem, Hoogheemraadschap van Rijnland (2002)
- *Meer Natuur in Haarlem* – Gemeente Haarlem, afdeling Natuur en Landschap (1997)
- www.natuurloket.nl (2003)
- *Haarlems Verkeers- en Vervoerplan, een leefbare en bereikbare stad* – Gemeente Haarlem, afdeling Verkeer en Vervoer (2003)
- *Parkeer nota –concept* – Gemeente Haarlem, afdeling Verkeer & Vervoer (2004)
- *CHW* – Provincie Noord-Holland (2004 internetversie)
- *Monumenten Inventarisatie en Selectie Project* – Provincie Noord-Holland (1999)

BIJLAGE 2 MILIEUONDERZOEK HOFJE, DE TWEEDE KAMER

Deze beschrijving van het door de afdeling milieu van de gemeente Haarlem verrichte onderzoek gaat in op geluidhinder, bodem, milieuzonering, luchtverontreiniging en duurzaamheid voor het bestemmingsplangebied Hofje, De Tweede Kamer.

Luchtkwaliteit.

Overschrijding van de luchtkwaliteitseisen komt in Haarlem alleen voor wanneer de afstand tussen trottoir en weg-as kleiner is dan 30 meter. Deze afstand is ook een beperking in het rekenmodel (Car2.0). Gezien de afstand van 150 meter tot de doorgaande wegen zal er dan ook geen overschrijding zijn van de normen voor de diverse luchtverontreinigende verbindingen.

Geluid.

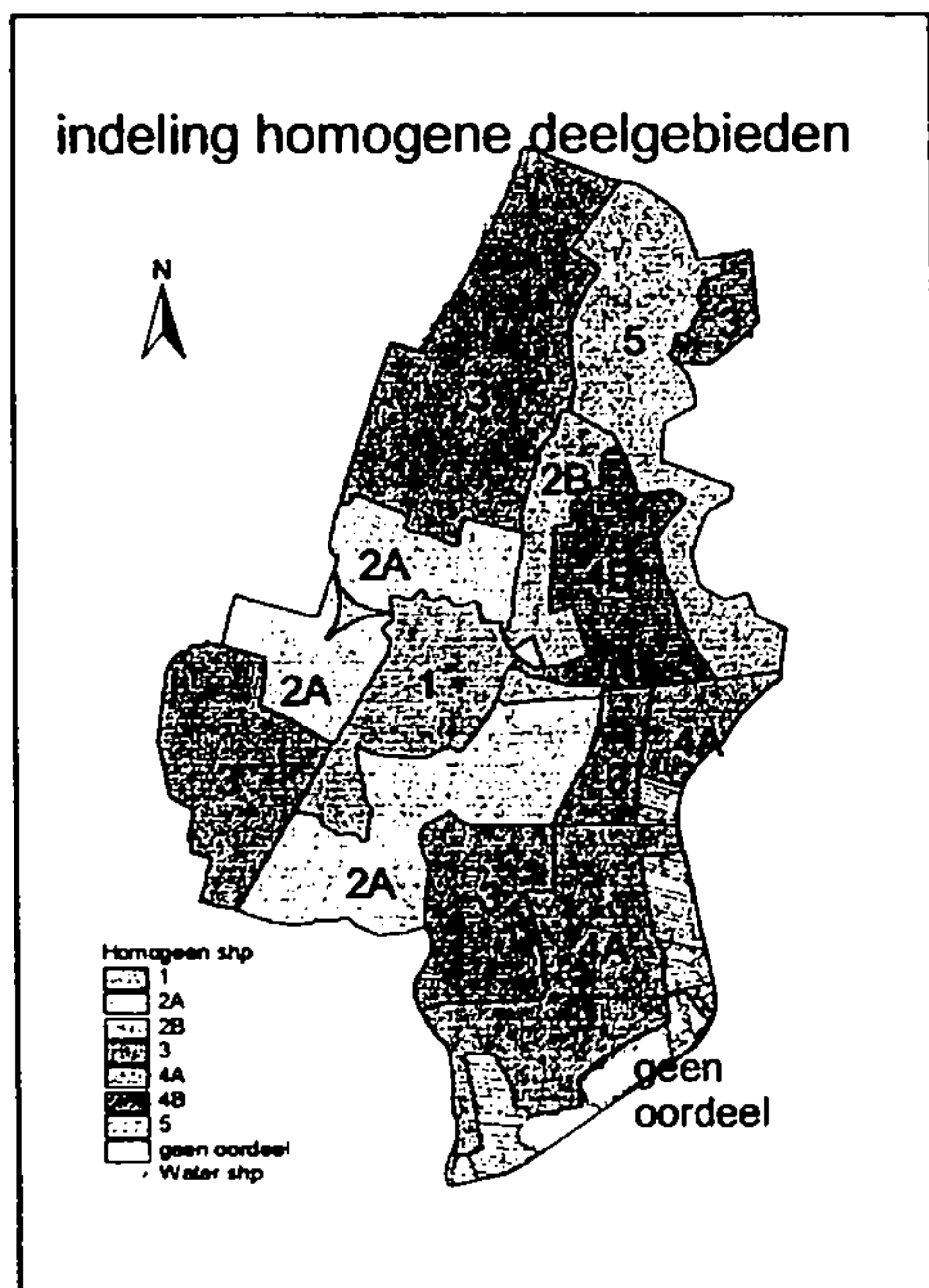
In de directe omgeving van het plan lopen geen doorgaande wegen met een relevante verkeersstroom. De afstand tot de dichtstbijzijnde wegen, Spaarne en Donkere Spaarne, bedraagt 150 meter. De Bakenessergracht zelf kent een zeer geringe etmaalintensiteit van minder dan 1000 voertuigen

Hierdoor geldt dat door de afstand tot de omliggende wegen en de afscherming door de tussenliggende bebouwing de geluidbelasting zal voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.

Bodem

Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld (zie figuur 1. In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden homogene deelgebieden onderscheiden. Per deelgebied is de *gemiddelde* bodemkwaliteit vastgesteld. Het plangebied is gelegen in de deelgebieden 1. In onderstaande tabel zijn de achtergrondgehalten en de P90-waarden van het betreffende deelgebied weergegeven.

Figuur 1



Stof	Arseen	Cadmium	Chroom	Koper	Kwik	Lood	Nikkel	Zink	Pak's								
P90 bovengrond																	
deelgebied 1	12,0	- 0,8	s	17,0	-	140,0	i	2,3	s	770,0	i	13	s	660	i	34	t
P90 ondergrond																	
deelgebied 1	14,0	- 0,6	s	22,0	-	130,0	i	2,3	s	560,0	i	16	s	380	i	8,6	s
P50, bovengrond (achtergrondgehalte)																	
deelgebied 1	5,0	- 0,3	-	11,0	-	47,0	s	0,76	s	290,0	t	7	-	210	t	2,9	s
P50, ondergrond (achtergrondgehalte)																	
deelgebied 1	5,0	- 0,23	-	11	-	53	s	0,57	s	150	s	7	-	77	s	0,7	s

toelichting:

- : gehalte kleiner dan streefwaarde (niet verontreinigd)
- s : gehalte groter dan streefwaarde (licht verontreinigd)
- t : gehalte groter dan toetsingswaarde (matig verontreinigd)
- i : gehalte groter dan interventiewaarde (ernstig verontreinigd)

In het deelgebied zijn gemiddeld zowel in de bovenste halve meter als in de onderliggende grondlaag koper, lood, zink en PAK licht verhoogd aanwezig. Voor grondverzet in het deelgebied 1 en voor toepassing van grond uit deelgebied 1 in andere deelgebieden dient op basis van het Grondstromenbeleid van de gemeente Haarlem rekening gehouden worden met een partijkeuring.

In het verleden is bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Het bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van het onderzoek naar de bodemverontreiniging veroorzaakt door voormalige bedrijfsactiviteiten van Joh. Enschedé. Het plangebied maakt in dat onderzoek deel uit van het deelgebied Noord van het voormalige terrein Joh. Enschede. Ter plaatse van het plangebied bleek de verontreiniging te bestaan uit minerale olie, lood, PAK in grond. In het grondwater zijn naast minerale olie ook oplosmiddelen (benzeen, trichlooretheen, dichlooretheen en vinylchloride) aangetroffen. Dit geval van ernstige verontreiniging wordt vanwege verspreidingsrisico's als zeer urgent beschouwd.

Ten behoeve van de voorgenomen herontwikkelingsplannen (onder andere nieuwbouw hofje "De Tweede Kamer") binnen deelgebied Noord van het vml. terrein Joh. Enschede is een saneringsplan opgesteld en een sanering uitgevoerd. Bij de sanering is over het gehele gebied, voorzover dit niet bebouwd is, de grond tot ca. 1 m-mv afgegraven en afgevoerd naar een verwerkingsplaats. Op die plaatsen waar sprake was van een mobiele verontreiniging is de grond ontgraven tot maximaal het Hollandveen. Daar waar niet gegraven kon worden i.v.m. bebouwing is een grondwaterspoelsysteem aangelegd om de concentraties in het grondwater terug te brengen tot de tussenwaarde.

Na afloop van deze fase van de sanering is een evaluatierapport ingediend. Uit het rapport bleek dat een restverontreiniging is achtergebleven.

Aanvullend onderzoek naar de omvang van de restverontreiniging is in 2003 uitgevoerd en gerapporteerd (Bodemzorg, 2^e evaluatie sanering Klokhuisplein-Noord, 20 oktober 2003, OvdK/NvW/2003.02486/BOD). Conclusie is dat in grond en grondwater een sterke verontreiniging met chlooralifaten en aromaten is achtergebleven. De grondverontreiniging bevindt zich met name in het veen (2,0-2,3 meter minus maaiveld).

Doel van de monitoring is het signaleren van onacceptabele verspreiding en/ of humane risico's. In deze fase van monitoring wordt het niet noodzakelijk geacht verspreiding via grondwater tegen te gaan. Indien op basis van de monitoring blijkt dat onacceptabele verspreiding buiten de gevalscontour optreedt wordt ingegrepen.

Ter plaatse van de nieuwbouw van het hofje "De Tweede Kamer" is een restverontreiniging in grond en grondwater aanwezig. Het betreft vluchtige gechloreerde verbindingen. Deze verbindingen kunnen uitdampen en mogelijk een risico vormen voor het werken in een besloten ruimte onder het gebouw of bewoners/ gebruikers van het gebouw (binnendringen van dampen en/ of gassen via openingen voor kabels en leidingen). Om dit risico uit te sluiten, moeten maatregelen getroffen worden. Er moet een gasdichte folielaag worden aangebracht tussen de palen. Deze folielaag dient afgedekt te worden met 20 cm zand of een werkvloer van circa 7 cm dik. Deze afdeklaag heeft als doel de folie te beschermen tegen beschadigingen. Het betreft folie van LDPE Nicotarp100 of gelijkwaardig, met een dikte van 0,5 mm. Daarnaast dient een natuurlijke ventilatie van de kruipruimte te worden aangebracht als extra voorzorg. Ook dient daar, waar de nutsleidingen buiten het gebouw over de restverontreiniging gaan lopen, een folie aangebracht te worden. Op bijgevoegde tekening is de omvang van de verontreiniging aangegeven.

Bovenstaande houdt in dat bij het bouwplan voor het hofje "De Tweede Kamer" een saneringsplan verlangd wordt waarin aangegeven wordt hoe met de restverontreiniging wordt omgegaan.

Milieuzonering

Het gebruik van een milieuzonering biedt de mogelijkheid om gevoelige functies te vrijwaren van zware bedrijvigheid, maar biedt ook de mogelijkheid bepaalde bedrijvigheid te versterken.

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit.

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

Door middel van een passende bestemmings- en gebruiksregeling kan het bestemmingsplan een bijdrage leveren aan een afname van overlast binnen het plangebied, door niet passende bedrijvigheid of activiteiten zo veel mogelijk te weren, te reduceren, of door hinder beperkende maatregelen te treffen. In geval van wegbestemming zal een financiële regeling moeten worden getroffen en/ of zal er een verplaatsing moeten worden geregeld.

Categorisering van bedrijven in het plangebied

Binnen het plangebied zijn geen bedrijven gelegen.

Zones/ gebiedstypen

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones. Deze opdeling is bepaald door de specifieke kenmerken van die gebieden. Binnen dit plangebied is sprake van wonen. In de omgeving is dit de overwegende bestemming. Hierbij hoort een maximale bedrijfscategorie 2.

Duurzaamheid

Zodra er sprake is van ontwikkeling binnen het plangebied, verdient het aanbeveling minimaal de vaste maatregelen en de kostenneutrale variabele maatregelen uit de nationale pakketten duurzaam bouwen te worden uitgevoerd. Dit betreft dus zowel utiliteitsbouw, grond- weg- en waterbouw, woningbouw als renovaties aan bestaande woningen. Met name voor de thema's energie en water zijn keuzes uit variabele maatregelen denkbaar. Daarbij moet gedacht worden aan gunstige oriëntatie op het zuiden voor het toepassen van zonneboilers en (in de toekomst) zonnecellen, compact bouwen en afkoppelen van regenwaterafvoer.

Bij voorkeur wordt nu reeds rekening gehouden met een mogelijke verandering van bestemming in de toekomst. Dit staat ook bekend als flexibel bouwen.

Externe veiligheid

Binnen en in de naaste omgeving van het plangebied komen geen bedrijven voor die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Er is in de nabijheid van het plangebied geen sprake van een transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Afdeling milieu, Gemeente Haarlem.

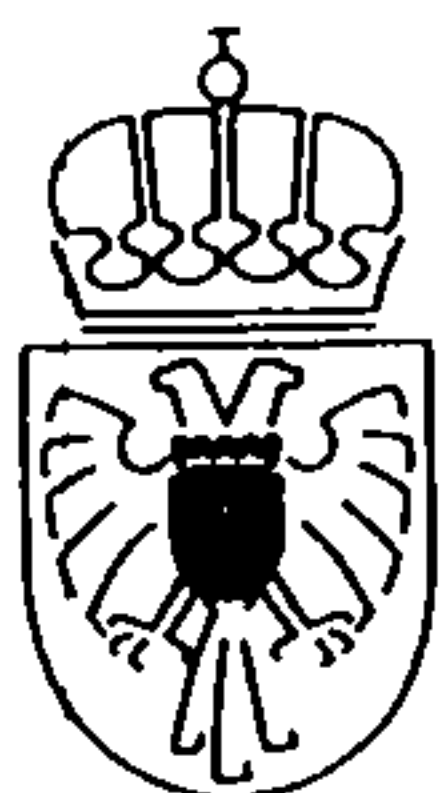
Haarlem 24-1-2005

BIJLAGE 3 DEELNEMERS WETTELIJK VOOROVERLEG

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het voorontwerp bestemmingsplan toegestuurd aan:

- Energie Noord West E-Trans NV, Postbus 9111, 1800 GC Alkmaar
- Gasunie West, Coenecoop 7, 2741 PG Waddinxveen
- Hoogheemraadschap van Rijnland, t.a.v. Dijkgraaf Hoogheemraden, Afdeling IPP (integrale plannen en projecten), Postbus 156, 2300 AD LEIDEN
- Kamer van Koophandel en Fabrieken, Dhr. D. Hulsebosch, Nassauplein 2-6, 2011 PG Haarlem
- KPN Telecom BV, Afdeling Projectering Bouw Haarlem, A. Hofmanweg 1 B-C, 2031 BH Haarlem
- Milieufederatie Noord-Holland, Stationsstraat 38, 1506 DH Zaandam
- NUON - ENW, Oudeweg 85, 2031 CC Haarlem
- Provincie Noord Holland, Vakafdeling RWB, Houtplein 33, Postbus 3007, 2001 DA Haarlem
- Rijksconsulent Economische Zaken, Jansweg 15, 2011 KL Haarlem
- Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Postbus 1001, 3700 BA Zeist
- Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek, Postbus 1001, 3700 BA Zeist
- Rijkswaterstaat directie Noord-Holland, Toekanweg 7, 2035 LC Haarlem
- VROMinspectie regio Noord-West, Kennemrplein 6-8, postbus 1006, 2001 BA Haarlem
- Waterleidingbedrijf Zuid Kennemerland, Rijksweg 501, 1991 AS Velsbroek
- Waterschap Groot Haarlemmermeer, Postbus 82, 2130 AB Hoofddorp
- Winkeliersvereniging City Haarlem, Postbus 5582, 2000 GN Haarlem

BIJLAGE 4 ARTIKEL 10 REACTIE VAN HET HOOGHEEMRAADSCHAP VAN RIJNLAND (WATERADVIES)



Hoogheemraadschap van

Rijnland

uw kenmerk: -

uw brief van: 09 februari 2005

ons kenmerk: 05.04443

bijlagen: -

inlichtingen: E. Westerhuis / D. Bakker

doorkiesnummer: 071 - 306 3484 / 3472

onderwerp: Voorontwerp bestemmingsplan
Hofje De Tweede Kamer

DEWIJS

Reg. nr.	50/30 2005/113
Trefwoord	Bestemmingsplan
Reg. d.d.	18 FEB 2005
Classering	
Gemeente Haarlem bew.	Kopie: 1
Sector Stedelijke Ontwikkeling	15-6-05
Afdeling Beleidsbehandeling	Afgedaan
T.a.v. dhr. J.N. Jonker	

Gemeente Haarlem
Sector Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Beleidsbehandeling
T.a.v. dhr. J.N. Jonker
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Leiden, 17 FEB. 2005

Geachte heer Jonker,

Naar aanleiding van het ons – in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 BRO - toegezonden voorontwerp bestemmingsplan Hofje De Tweede Kamer, berichten wij u het volgende.

Het hoogheemraadschap van Rijnland en de waterschappen Groot-Haarlemmermeer, De Oude Rijnstromen en Wilck en Wiericke zijn per 1 januari 2005 gefuseerd tot een nieuw waterschap, ook het hoogheemraadschap van Rijnland genoemd. Vandaar dat uw brief nu door het hoogheemraadschap wordt beantwoord.

Ondanks het ontbreken van oppervlaktewater binnen het plangebied zijn wij verheugd over de waterparagraaf, waarin rekening wordt gehouden met ons gezamenlijk opgestelde Integraal Waterplan Haarlem, waarin aspecten naar voren komen zoals duurzaam bouwen en afkoppelen schone verharding, welke bij nieuwbouw van toepassing zijn.

Voor het overige geeft het plan ons op dit moment geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Dijkgraaf en Hoogheemraden,
namens dezen,

dr.ir. E.H.S. van Duin.,
directeur sector Waterplannen en Controle.