



Haarlem

Bestemmingsplan Droste / Thorbeckekwartier

Sector Stedelijke Ontwikkeling

Vastgesteld in de gemeenteraad van
9 oktober 2002, nummer 198/2002

De voorzitter,

De griffier,

**BESTEMMINGSPLAN
DROSTE / THORBECKEKWARTIER**

Vastgesteld d.d. 9-10-2002 nr. 198
Goedgekeurd d.d. 9-03-2003 nr. 43232

**Gemeente Haarlem
Sector Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Ruimtelijke Ordening en Stadsvernieuwing**

Bestemmingsplan

DROSTE / THORBECKEKWARTIER

Toelichting

INHOUDSOPGAVE		blz.
Hoofdstuk 1	Algemeen	
1.1	Inleiding.....	1
1.2	Het type bestemmingsplan	1
1.3	Het gebied en zijn omgeving	1
1.4	Historie	2
1.5	Geldend recht en overig planologisch beleid	4
Hoofdstuk 2	Beschrijving van het plan	
2.1	Huidige situatie en de ontwikkelingen	6
2.2	Beeldkwaliteit	6
2.3	Groen	7
2.4	Verkeer	7
2.5	Parkeren	8
2.6	Sociale veiligheid	8
Hoofdstuk 3	Het plan en de bestemmingen	
3.1	Het plan en de bestemmingen	9
3.2	Handhaving	10
3.3	Hoofdopzet plankaart	11
3.4	Anti-dubbeltelbepaling	11
Hoofdstuk 4	Milieu (bodem en geluid)	
4.1	Geluidhinder	12
4.2	Milieuzonering	14
4.3	Bodem	14
4.4	Waterhuishouding	16
4.5	Energiebesparing	16
Hoofdstuk 5	Economische uitvoerbaarheid	17
Hoofdstuk 6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	
6.1	Algemeen	18
6.2	Inspraakplan	18
6.3	Gesprekken met de wijkraden	18
Hoofdstuk 7	Resultaten Wettelijk Vooroverleg	
7.1	Wettelijk Vooroverleg.....	19

TOELICHTING Bestemmingsplan Droste/Thorbeckekwartier

HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN

1.1 Inleiding

Binnen het industriegebied Waarderpolder zijn er in de zuid-west hoek bij het Spaarne ontwikkelingen die vragen om een nieuw bestemmingsplan. Twee gebiedsdelen Droste en Thorbecke springen in ontwikkeling vooruit op de rest van het gebied. Thorbecke vanwege de geplande vervangende nieuwbouw en Droste vanwege het vertrek van de fabriek waarmee het voormalig fabrieksterrein vrij komt voor andere functies. De noodzaak voor een apart bestemmingsplan voor deze wijken is er, vanwege de wijziging in functies en de andere stedenbouwkundige opzet waarin de oude Harmenjanswijk zal terugkeren.

1.2 Het type bestemmingsplan

Algemeen uitgangspunt voor het bestemmingsplan Droste-Thorbeckekwartier is een bestemmings-regeling voor de bestaande en toekomstige bebouwing en functies, die zo veel mogelijk ruimte biedt voor verandering en aanpassing aan veranderende wensen. Het plan zal, met andere woorden, **flexibel en doelmatig** zijn, maar geeft **rechtszekerheid** omtrent de ruimte voor verandering. Het plan biedt de nodige bescherming tegen ontwikkelingen die schadelijk zijn voor anderen. Bescherming tegen een zodanige ontwikkeling wordt samengevat in de term **rechtsbescherming**.

1.3 Het gebied en zijn omgeving

Het bestemmingsplangebied betreft het terrein waarop nu nog de Droste fabriek is gelegen en de bestaande woonwijk Harmenjanswijk. Het Spaarne vormt aan de westzijde de grens. De Oudeweg, vanaf de plaats waar het NUON-kantoor is gelegen tot de brug, is de zuidgrens. Aan de noordzijde en de oostzijde vormt het huidige EBH-terrein en deels het NUON-terrein de begrenzing.

Het gebied ligt nu nog geïsoleerd van de binnenstad. In het Masterplan Waarderpolder Zuid West, een stedenbouwkundige visie op een breder gebied, is een plan neergelegd om het plangebied uitdrukkelijker te betrekken bij de binnenstad. Het gebied moet een schakel gaan vormen tussen de oude binnenstad en het industriegebied Waarderpolder. Zowel functioneel als ruimtelijk moet het een aantrekkelijke werking krijgen op de bezoekers van de binnenstad, zodat de loop tussen binnenstad en EBH-terrein vanzelfsprekend wordt.

Het Masterplan voor de zuid-west hoek van het bedrijventerrein Waarderpolder geeft de beoogde ontwikkeling van een aantal terreinen rond de Minckelersweg, maar plaatst deze in een ruimer kader, waarbij ook de relatie van Droste-terrein en Thorbeckebuurt in hun omgeving wordt aangegeven.

Beide laatstgenoemde plandelen vormen een schakel in de verbingszone tussen binnenstad en Waarderpolder.

De verbindingen worden praktisch voorgesteld door middel van een voetgangersroute langs de Spaarne-oever en een doorgaande langzaamverkeersroute van Catharijnebrug, over de Harmensjansweg naar het cultureel bedrijvencentrum op het EBH-terrein.

Het Masterplan Waarderpolder Zuid-west is op 29 september 1998 aan het college voorgelegd en door deze goedgekeurd als basis voor het ontwikkelen van onder meer dit bestemmingsplan.

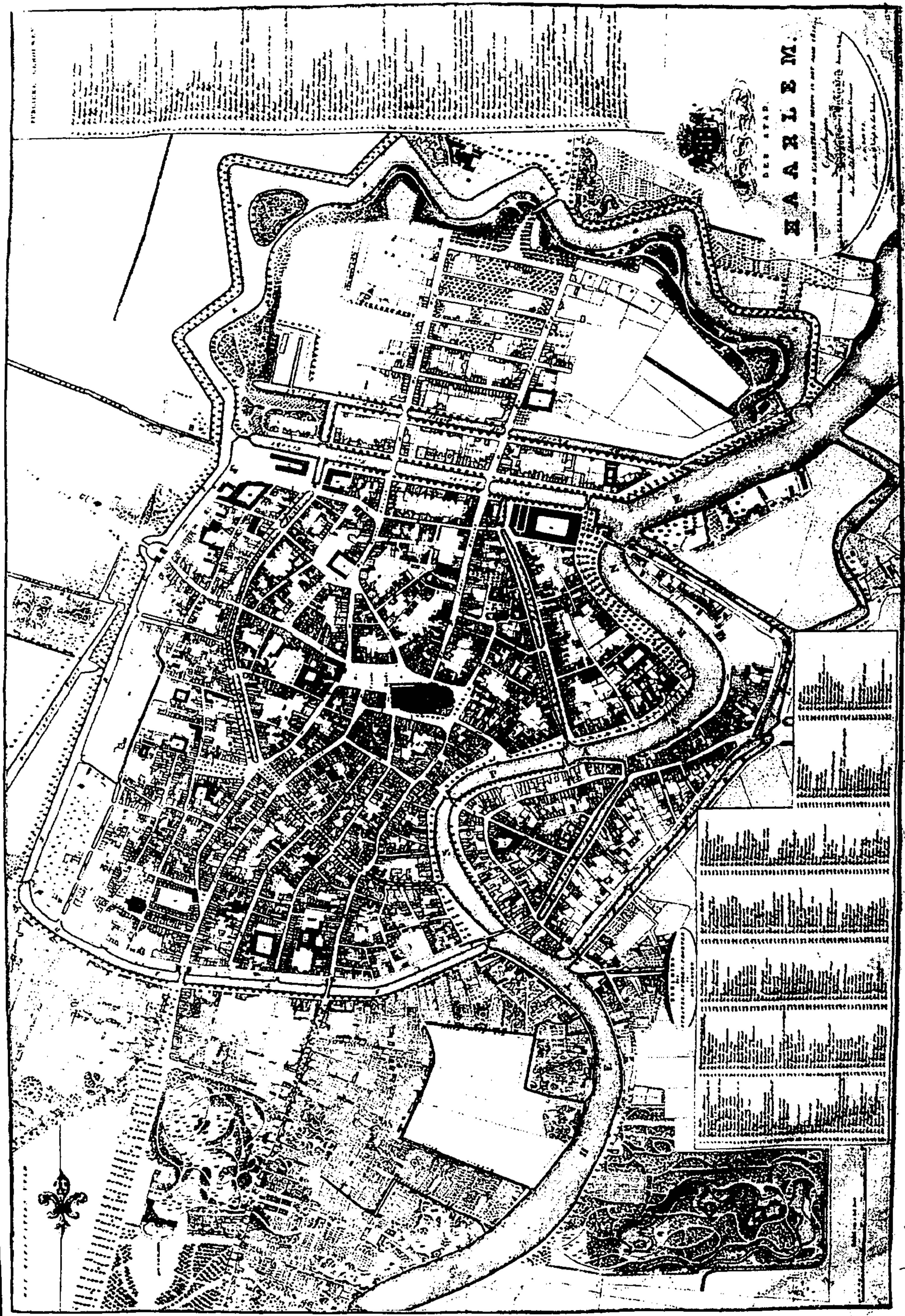
1.4 Historie

Op de hieronder weergegeven kadastrale stadsplattegrond van Haarlem uit 1822 is ter plekke van het Droste- en ook gedeeltelijk het Thorbeckegebied, een waterloop te zien.

Het is destijds de bedoeling geweest deze waterloop te gebruiken ter completering van de Bolwerken, maar deze is nooit als zodanig gerealiseerd.

In het bestemmingsplan wordt nu de mogelijkheid geboden om bij de inrichting van het maaiveld te refereren aan deze historische context.

Daartoe is een indicatieve grens op de plankaart aangegeven, waarmee het aandachtsgebied wordt aangegeven. Middels de voorschriften met betrekking tot het Kantoor (artikel 8), de Verkeersdoeleinden (artikel 9) alsmede de Groenvoorzieningen (artikel 11) wordt het mogelijk gemaakt om water op deze gronden in de uiterste westpunt van het plan te realiseren, om op die wijze het bestaan van de vroegere waterloop aan te geven.



1.5 Geldend recht en overig planologisch beleid

Het plangebied valt binnen het stedelijk gebied van Haarlem als aangegeven in het **streekplan** Kennemerland. In het streekplan is dit gebied aangewezen als bedrijventerrein.

De gemeente heeft gereageerd op het streekplan. Het college van B & W is van mening dat de zuidwesthoek van de Waarderpolder kan functioneren als een scharnierpunt tussen de binnenstad en het industriegebied Waarderpolder. De binnenstad kenmerkt zich door een hoge mate van multifunctionaliteit en stedelijkheid; het industriegebied Waarderpolder daarentegen is monofunctioneel, gericht op gemengde bedrijvigheid.

Door aan het Drosteterrein en het gebied Spaarneoever-Harmenjansweg de combinatie van werken, wonen en publieksfunctie te geven, wordt de overgang tussen binnenstad en industriegebied veel minder abrupt. Het Spaarne wordt minder een breuklijn tussen woonstad en industriegebied en kan uitgroeien tot een openbare ruimte waaraan het prachtig werken, wonen en recreëren is. Daarnaast liggen de Thorbeckebuurt en de woningen in de Damaststraat e.o. momenteel ingesloten in het industriegebied.

Door de ontwikkelingen van het Drosteterrein en het gebied Spaarneoever-Harmenjansweg worden de Thorbeckebuurt en de Damaststraat e.o. meer bij de binnenstad betrokken.

Het ontwikkelen van het Drosteterrein tot een multifunctioneel gebied betekent geen verlies aan arbeidsplaatsen. Het gebied Spaarneoever-Harmenjansweg wordt momenteel zeer extensief gebruikt. In de planontwikkeling wordt gedacht aan minimaal 3000 m² kantoorruimte. Aangezien in beide plannen ook woningbouw en publieksfuncties (horeca) worden gerealiseerd, leveren de plannen een belangrijke bijdrage aan de gemeentelijke doelstelling om tot een intensivering van het grondgebruik te komen. Daarnaast levert woningbouw een belangrijke bijdrage aan de levendigheid en veiligheid van het gebied.

De Harmenjansweg, die tussen het Drosteterrein en de Thorbeckebuurt doorloopt, wordt door de toevoeging van meer woningen bovendien ook in de avonden en het weekend een veiliger route naar het met culturele bedrijvigheid te ontwikkelen EBH-terrein.

Ook het **provinciaal beleid** is toegespitst op 'gericht verdichten'. Zoals uit bovenstaande redenering blijkt is de zuidwesthoek van de Waarderpolder de juiste plek voor gericht verdichten. Daarnaast past de ontwikkeling van de zuidwesthoek binnen de provinciale beleidsnota "Het juiste bedrijf op de juiste plaats". Het station van Haarlem heeft immers een A-profiel. De zuidwesthoek van de Waarderpolder valt deels binnen de 800 meter en ruim binnen 15 minuten loopafstand. Juist op locaties met een A-profiel zijn publieksvoorzieningen en kantoren de gewenste bedrijfstypen, maar is ook verdere stedelijke verdichting met bijvoorbeeld wonen een streefbeeld.

In 2030 zal de helft van de werkzame bevolking een hogere of universitaire opleiding hebben (startnota RO 1999). In Haarlem heeft nu al 30% van de bevolking een hogere of universitair opleiding (onmibusenquête 1999). Dit deel van de beroepsbevolking is vaker werkzaam in hoogwaardige functies (R&D, ICT). De typen werkgebieden die hierbij horen zijn over het algemeen hoogwaardige bedrijfsterrinen of kantoren. Juist deze werkgebieden laten zich gemakkelijk mengen met een woonfunctie. Ook blijken hoger opgeleiden vaker in de eigen woning te werken. Met de voorliggende planontwikkeling wordt op deze ontwikkeling ingespeeld.

De plannen voor de zuidwesthoek van de Waarderpolder stroken in principe met het **streekplan**. In het streekplan wordt immers aangegeven dat de behoefte aan hoogwaardige bedrijventerrein gedeeltelijk in de Waarderpolder moet worden opgevangen. Op de **streekplankaart** echter, heeft de Waarderpolder de functie 'bijzonder werkgebied', oftewel uitsluitend ingericht ten behoeve van werkfuncties. Uitzondering geldt voor de Thorbeckebuurt, die valt binnen de functie van stedelijk gebied.

Het volgende **bestemmingsplan** geldt ter plaatse:

Het bestemmingplan "Waarderpolder" vastgesteld door de raad op 28 augustus 1991, nr 287,

goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 14 april 1992 , nr 91-713449 en goedgekeurd door de Kroon op 22 februari 1994, nr.94.001324.

Het plangebied is gelegen langs het Spaarne. Voor het Spaarne en zijn oevers heeft de Raad op 15 maart 1995 het Spaarneplan vastgesteld. Dit is een **beeldkwaliteitsplan** dat het beleid voor aanpak van het ruimtelijk beeld van het gebied aangeeft.

Het **Masterplan** voor de zuidwest-hoek van het bedrijventerrein Waarderpolder geeft de beoogde ontwikkeling van een aantal terreinen rond de Minckelersweg, maar plaatst deze in een ruimer kader, waarbij ook de relatie van Droste-terrein en Thorbeckebuurt in hun omgeving wordt aangegeven.

Beide laatstgenoemde plandelen vormen een schakel in de verbindingszone tussen Binnenstad en Waarderpolder. De verbindingen worden praktisch voorgesteld door middel van een voetgangersroute langs de Spaarne-oever en een doorgaande langzaamverkeersroute van Catharijnebrug, over de Harmenjansweg en terrein van de Lichtfabriek naar routes richting Figee-terrein en noordelijker en richting Waarderweg, Hofmanweg en Oudeweg in de Veerpolder.

Het Masterplan is op 29 september 1998 aan het college voorgelegd en door deze goedgekeurd als basis voor het ontwikkelen van onder meer dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING VAN HET PLAN

2.1 Huidige situatie en de ontwikkelingen

Het Drosteterrein is een klein bedrijventerrein waarvan de bestaande fabriek op termijn gaat verhuizen. Aangrenzend ligt een woonwijk, ooit gebouwd als voorziening voor de arbeiders in de Drostefabriek. Deze woningen zijn dringend aan vernieuwing toe. Er is gekozen voor volledige sloop-nieuwbouw, het gebied blijft dus woongebied. De samenhang met de Drostefabriek kwam, zoals gezegd, vroeger voort uit het gegeven dat het woongebied werd gemaakt door de fabrieksdirecteuren ten behoeve van huisvesting van hun werknemers. Die koppeling is langzaam vervaagd. Echter door herbestemming van het Droste-terrein naar een woonfunctie zal er nu weer een sterkere samenhang ontstaan dan voorheen. Voor het gebied van het Drosteterrein is gekozen voor een grondgebonden woonbebouwing met een stedelijke dichtheid die qua schaal aansluit bij de lage bebouwing van de Thorbeckebuurt.

2.2. Beeldkwaliteit

Droste

In de uitgangspunten en randvoorwaarden voor het Droste-terrein, vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders op 16 juli 1996, wordt ten aanzien van vormgeving en beeldkwaliteit onder meer het volgende gesteld:

De bebouwing op deze plek langs het Spaarne zal in zijn verschijningsvorm moeten inspelen op:

- de overgang van binnenstad naar buiten (Waarderpolder), gemarkeerd door de spoorbrug en Prinsenbrug,
- de samenhang met grootschalige verkavelingsstructuur aan de Spaarne-oever in de Waarderpolder,
- de zichtlijnen vanaf Prinsenbolwerk, Oudeweg en Noorder Buitenspaarne/Spaarndamseweg,
- het accentueren van de bijzonderheid van het industriële monument, het oude Droste-kantoor,
- de te maken relatie van Thorbeckebuurt met Spaarneoever.

Samen met de locatie Drijfriemenfabriek vormt de locatie Drosteterrein een markering van enerzijds de poort naar de binnenstad, anderzijds de toegang naar de Waarderpolder.

De Drijfriemenfabriek krijgt in een ander bestemmingsplan zijn nadere uitwerking.

Voor het Droste-gebied is van belang de ontsluiting voor langzaam verkeer richting binnenstad, die een belangrijke schakel vormt tussen beide gebieden.

De ligging van het oude Drostekantoor direct op de Spaarnekade, aan het eind van het plangebied en de ruimte rondom, zal het gebouw goed doen uitkomen. De vormgeving van de bebouwing langs het Spaarne inclusief accent(en) bij de Prinsenbrug zal zodanig moeten zijn dat het Droste-gebouw zijn opmerkelijke positie blijft behouden.

De woonblokken op het Drosteterrein zijn zo ten opzichte van elkaar gelegen dat er straten komen richting het Spaarne. Ook het verband met het Thorbeckekwartier – het uitgangspunt om beide gebieden zoveel mogelijk tot een geheel te smeden – vraagt om open verbindingen met het Spaarne, zichtbaar en te gebruiken vanuit het Thorbeckekwartier. Vandaar dat op de kaart straten tussen de woonblokken op het Droste-terrein zijn aangebracht, waarvan er twee doorlopen in twee hoofdstraten van het Thorbeckekwartier.

Om de oever functioneel te laten zijn, zou deze moeten worden voorzien van een gelijkvloerse verzorgde verharding met in principe een breedte van 10 meter.

De inrichting van de oever stimuleert recreatie en langzaam verkeer en zo mogelijk andere gebruiksmogelijkheden, bij de rand van het water.

Een en ander is uitgebreid toegelicht in het stedenbouwkundig plan dat ten behoeve van de eerste besluitvorming aan college en commissie is voorgelegd.

Thorbeckekwartier

Voor de Thorbeckebuurt is een dergelijk programma van eisen niet opgesteld. Dit heeft te maken met een andere voorgeschiedenis. Er was een woonwijk en er komt een woonwijk in een andere opzet terug.

Alhoewel de opzet van de wijk verandert door het maken van meer verschillende categorieën woningen (koop- en huurwoningen in verschillende prijsklassen) alsmede door het veranderen van het stratenpatroon, ondergaat het gebied niet zo'n ingrijpende verandering als het Droste-gebied.

De bebouwing aan de Harmenjansweg zal een goede overgang moeten vormen naar de bebouwing op het Droste-terrein.

Tot nu toe is de Thorbeckebuurt aan de zijde van het EBH-terrein zeer afgesloten geweest. In het nieuwe plan zijn er twee parkeerhofjes tussen de rij woningen gesitueerd, waardoor een verbinding met het achterliggende terrein mogelijk is.

2.3 Groen

Het groen in het plangebied kenmerkt zich door het verlevendigen van de woonstraten en de oever, waarbij in het Thorbeckekwartier een centrale voorziening ligt waar ook door de twee jongste leeftijdsgroepen gespeeld kan worden. De boombeplanting langs de twee doorlopende straten in Thorbecke en Droste zal van dezelfde soort zijn. Voor het Thorbeckekwartier is hiertoe reeds een inrichtingsplan gemaakt; de inrichting van het Drosteterrein zal gelijk op gaan met de aldaar geplande ontwikkeling.

2.4 Verkeer

Het plangebied vormt een schakel in de verbindingzone tussen Binnenstad en Waarderpolder, waarbij vooral aandacht wordt gegeven aan langzaam verkeer.

Voor het langzaam verkeer wordt een route langs de oever van het Spaarne beoogd, vanaf de Catharijnebrug, langs de Drijfriemenfabriek, over het Drosteterrein, over het EBH-terrein, naar de Minckelersweg en dan over de aan te leggen brug naar het Figeeterrein verder de Waarderpolder in langs de Oostoever van het Spaarne.

Het plangebied is goed ontsloten door het openbaar vervoer. Het Centraal Station van Haarlem ligt op loopafstand, circa 800 meter, en over de Oudeweg ligt de routing van de spits-lijnbus 15 (Haarlem-Spaarnwoude NS- Haarlem Centraal Station). Op enige afstand van het plangebied, op de Spaarndamseweg, is nog een halte van lijn 5 (Haarlem Schalkwijk-IJmuiden).

In het Masterplan Spoorzone-Oost is de intentie uitgesproken ter hoogte van het Droste-terrein een halte voor lightrail aan te leggen. Daarmee zou het terrein nog beter met openbaar vervoer bereikbaar zijn. Wanneer deze lightrail zal komen, is nog niet vastgesteld.

Onderdelen van de Harmenjansweg worden benut voor de auto-ontsluiting van de aanliggende woonbuurten, waaronder het Drosteterrein en de Thorbeckebuurt. Doorgaand autoverkeer over de Harmenjansweg zal worden tegengegaan door autostops ter hoogte van het spoorwegviaduct en de toegangen tot het EBH complex.

Het Drosteterrein zal autovrij zijn en uitsluitend toegankelijk zijn voor langzaam verkeer en mogelijkheden voor laden en lossen. Ten behoeve van het parkeren worden ondergrondse garages aangelegd en in de woonblokken zal op de begane grond kunnen worden geparkeerd. De Thorbeckebuurt wordt ingericht volgens de principes van Duurzaam Veilig, zoals deze door het Rijk zijn vastgesteld.

2.5 Parkeren

Woningen

Voor woningbouw geldt een parkeernorm van 1,2 parkeerplaatsen per woning.

Bedrijvigheid

Voor **bedrijven** geldt de algemene opmerking dat parkeercapaciteit op eigen terrein gevonden moet worden, of in/op gezamenlijke, geconcentreerde voorzieningen. Voor bedrijven geldt een parkeernorm van 16,5 parkeerplaatsen per 1000m² bruto bedrijfsvloeroppervlak

Voor **kantoren** is het landelijke locatiebeleid van toepassing. Kantoren mogen alleen op A- en B-locaties gebouwd worden, zijnde locaties die goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer. Doel hiervan is inperking van het woon-werkverkeer dat met de auto wordt ingevuld. In het plangebied is de uitstraling van het Centraal Station Haarlem van toepassing, waardoor in dat gebied een parkeernorm voor A-locaties geldt, namelijk 1 ppl. per 250 m² bruto kantoorvloeroppervlak. Buiten het invloedsgebied geldt een parkeernorm voor restlocaties, behorend tot de zgn. B-locaties, waarvoor geldt 1 pp. per 45 m² bvo. Omdat het verschil tussen de beide parkeernormen zo groot is, is aan de randen van het invloedsgebied een overgangs-parkeernorm ingesteld, van 1 ppl. per 125 m² bvo. Per kantoorlocatie wordt bekeken of deze overgangsnorm van toepassing is. De provincie heeft er ambtelijk mee ingestemd om deze overgangsnorm voor het Drostegebied aan te houden. In de Haarlemse Bouw Verordening is een plattegrond opgenomen waaruit duidelijk wordt hoever het invloedsgebied van de A-locatie rond het station zich uitstrekt.

Bij **andere functies** dan de hierboven genoemde worden de parkeernormen gehanteerd zoals die door het CROW in de ASVV (1996) zijn geformuleerd. Hetzelfde geldt voor voorschriften met betrekking tot de aanwezigheid en de minimumgrootte van fietsparkeervoorzieningen.

2.6 Sociale veiligheid

Het Thorbeckekwartier voldoet middels de stedenbouwkundige aanpak en de daarbij behorende bouwplan-opzet aan het keurmerk "Veilig Wonen". Dit keurmerk wordt verstrekt door het Rijk en uitsluitend in gevallen, waarbij aan bepaalde strikte normeringseisen voldaan wordt.

Het ligt in de bedoeling dat ook middels de planopzet voor het Drosteterrein het keurmerk voor dit gebied verkregen wordt.

HOOFDSTUK 3

3.1 Het plan en de bestemmingen

Zoals in het eerste hoofdstuk van de Toelichting reeds werd gemeld onder 1.2 "het type bestemmingsplan" is het algemeen uitgangspunt voor dit bestemmingsplan een bestemmingsregeling voor de bestaande en toekomstige bebouwing en functies, die zoveel mogelijk ruimte biedt voor verandering en aanpassing aan veranderende wensen. Flexibiliteit en doelmatigheid enerzijds, maar rechtszekerheid en rechtsbescherming anderzijds spelen hierbij een belangrijke rol.

Voor dit plan heeft een en ander geleid tot de volgende principeopzet:

1. Aan de gebruiker van gronden en opstallen worden zo veel mogelijk vrijheden gegeven om zijn eigen beleid te voeren, zonder dat de overheid daarin regels stelt. Deze vrijheden worden zonder beperking als **recht** in het plan geformuleerd.
2. Als in veel gevallen een mogelijke beschadiging van de belangen van andere burgers wordt verwacht, geeft het plan als recht iets beperktere mogelijkheden. Voor uitzonderingssituaties biedt het plan in dat geval wel verruimde mogelijkheden, maar deze zijn voorwaardelijk in het plan opgenomen, in de vorm van nadere eisen en vrijstellingen.

In dit soort situaties is het niet goed mogelijk om vooraf te bepalen onder welke voorwaarden en in welke situatie deze extra-mogelijkheid zal kunnen worden toegekend dan wel de extra-beperkingen noodzakelijk zullen zijn.

Bestemmingen

Wonen

Alle woningen in het plangebied zijn bestemd als Woondoeleinden (W). Voor zover ruimtelijk mogelijk zijn (beperkte) uitbreidingen van de woningen toegestaan.

In het plan wordt alleen gewerkt met het begrip hoogte, omdat het begrip goothoogte overbodig is. In het plan komen namelijk geen daken in de vorm van een kap voor. De daken zijn plat (Droste) of hebben een hellingshoek (Thorbeckekwartier), waarbij of de voorgevel of de achtergevel hoger of lager uitpakt. Dakterrassen worden toegelaten, maar er worden per type woning verschillende mogelijkheden geboden. Zo is het niet de bedoeling op aanbouwen op de begane grond nog eens een dakterras toe te staan. Daarmee zou de privacy in de tuinen van de burens worden beperkt.

Bij woningen met twee of drie bouwlagen, waarbij de tweede of de derde bouwlaag niet volledig doorloopt tot aan de achtergevelrooilijn mag op de verdiepingen niet worden aangebouwd, in verband met de lichtinval en bezonning van de belendende panden. Dakterrassen mogen hier wel worden gerealiseerd.

In het Droste-gebied komen woonblokken voor, waarop een vierde bouwlaag mogelijk is. Dit wordt geen volledige bouwlaag, maar de bedoeling is opbouwjes mogelijk te maken, terugliggend op het bouwblok. Het gaat dus om een qua volume kleinere bouwlaag met onderbrekingen, die terugligt vanaf de gevel. Dakterrassen kunnen hier worden gerealiseerd.

Gemengde doeleinden

De panden die in gebruik zijn of komen voor gedeeltelijk wonen met andere functies, worden als Gemengde Doeleinden bestemd, om op deze wijze de levendigheid te vergroten. Er worden vijf soorten Gemengde Doeleinden onderscheiden. De reden daarvoor is dat in het plangebied een heel divers gebruik van panden optreedt, dat niet gerelateerd kan worden aan maar een enkele functie. De behoefte aan meerdere bestemmingen Gemengde Doeleinden vloeit voort uit de karakteristiek van het gebouw of de ligging in de wijk. Ook wordt daarmee de doelstelling van het streekplan nog eens versterkt dat het hier een bedrijventerrein betreft en wordt door op verdiepingen werkruimte te bieden zoveel mogelijk werkgelegenheid in het gebied teruggebracht.

Kantoren

Één pand is vanwege zijn specifieke functie expliciet als Kantoren bestemd. Dit komt onder meer voort uit de eis om de geluidsbelasting van het railverkeer en van het wegverkeer op de woningen in het Droste-gebied te verminderen. Het kantoor functioneert als een scherm voor het geluid. Dit brengt met zich mee dat het kantoor - dienend als geluidscherm - eerst gebouwd zal moeten zijn, alvorens de achterliggende woningen in gebruik kunnen worden genomen. Middels de Wet Geluidhinder zal deze voorwaarde afdwingbaar gesteld kunnen worden.

Zoals hierboven onder 1.4 uiteengezet zal ten behoeve van de historische context gedeeltelijk water kunnen worden gerealiseerd op deze bestemming.

Doeleinden voor verkeer en verblijf

De in het plangebied voorkomende wegen, met bijbehorende bermen, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden en speelplaatsen zijn ondergebracht in een verzamelbestemming Verkeersdoeleinden; binnen deze bestemming behoort een (beperkte) herinrichting tot de mogelijkheden.

Binnen deze bestemming mag in de Thorbecke-buurt op het maaiveld worden geparkeerd, voorzover daarbij bij de inrichting tenminste fysiek de mogelijkheden zijn geboden. Op het Droste-terrein biedt de ondergrondse parkeergarage voor het overige voldoende mogelijkheden en in de woonblokken zal op de begane grond kunnen worden geparkeerd.

Zoals hierboven onder 1.4 uiteengezet zal ten behoeve van de historische context gedeeltelijk water kunnen worden gerealiseerd op deze bestemming.

Erf

De in het plangebied bij woningen en gemengde doeleinden behorende gronden waar onder voorwaarden bij- of aanbouwen zijn toegestaan, worden bestemd als Erf.

Groenvoorzieningen

De grotere groengebieden van structurele aard zijn specifiek bestemd als Openbaar groen.

Bermen langs wegen vallen, zoals hierboven gesteld, onder "Doeleinden voor verkeer en verblijf".

Ten aanzien van de exacte ligging van de groenstrook langs de Harmenjansweg kan gesteld worden dat burgemeester en wethouders ten aanzien hiervan nadere eisen kunnen stellen; afwijking kan mogelijk zijn al naar gelang het profiel. Deze bepaling is dan ook opgenomen onder artikel 11 van het bestemmingsplan.

Zoals hierboven onder 1.4 uiteengezet zal ten behoeve van de historische context gedeeltelijk water kunnen worden gerealiseerd op deze bestemming.

Water

De in het plangebied voorkomende waterwegen zijn ondergebracht in de bestemming Water. Langs de oevers kan gerecreëerd worden en tijdelijk afmeren van pleziervaartuigen behoort tot de mogelijkheden. Voor de inrichting van de oever komt een speciaal plan. Deze bestemming beoogt ook de aanwezige natuurwaarden in- en direct langs deze wateren (oevers) te beschermen.

3.2 Handhaving

Bovenstaande heeft gevolgen voor de mogelijkheden tot handhaving van het plan. Het te krap bestemmen zou voor de handhaving verkeerde gevolgen hebben. Elke kleine ingreep waarvoor geen bouw aanvraag is ingediend, zou zodoende leiden tot dwangmiddelen via het handhavingsbeleid dat Haarlem sinds maart 1997 voert. De opzet van het plan is duidelijkheid te geven over ontwikkelingen die absoluut niet toelaatbaar zijn, zoals het maken van aanbouwen en het aanbrengen van dakkapellen die niet overeenstemmen met het door de Schoonheidscommissie van de gemeente Haarlem goedgekeurde

standaardontwerp, gevoegd als bijlage bij de voorschriften van dit bestemmingsplan. De wijze waarop dit in de voorschriften wordt bestemd, geeft aan dat het plan hierop bescherming behoeft. Bij overtreding van de regels is handhaving in dat soort gevallen geboden.

Het ruim de mogelijkheid bieden van verschillende functies in het plan, betekent dat functies die niet overeenstemmen met de aangegeven bestemming daar dan ook niet gewenst zijn. Er zal derhalve handhavend worden opgetreden tegen strijdig gebruik, d.w.z. gebruik, dat in de voorschriften ter plaatse niet is toegestaan.

3.3 Hoofdopzet plankaart

Bebouwingsgrenzen

Uitgaande van de bestaande bebouwing en bestaand gebruik zijn op de plankaart bebauwingsgrenzen en in de voorschriften bebauwingsregelingen aangegeven. De bebauwingsgrenzen geven het gebied aan waarbinnen mag worden gebouwd. In de meeste gevallen laten de bebauwingsgrenzen op de plankaart en de bebauwingsregelingen in de voorschriften, verbetering, vernieuwing, bescheiden vergroting of vervanging met gelijkwaardige bouw toe. Daarbij is rekening gehouden met de nodige flexibiliteit, de nodige kwaliteitseisen voor de bebouwing, de woonomgeving en bereikbaarheid ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen. Voorzover in de algemene voorschriften vrijstelling mogelijk is van onder meer bebouwingsoppervlakken, geldt dat met deze mogelijkheid in het Drostegebied terughoudend zal worden omgesprongen. De woningblokken daar beperken door hun breedte de breedte van de aansluitende straten. Een minimale breedte van de straten gelijk aan de hoogte van de aan de straat aangebrachte bebouwing, moet gewaarborgd blijven.

Bouwhoogte

In het Droste-gebied zijn de bouwblokken doorgaans hoger dan in het Thorbeckekwartier. Het Droste-gebied kent woonblokken met voornamelijk appartementen. In het Thorbeckekwartier komen hoofdzakelijk eengezinswoningen voor.

Daardoor ontstaan dan ook meerdere bouwhoogtes. In het Drostegebied wordt gewerkt met het begrip "hoogte". Hier zijn platte daken toegestaan en de mogelijkheden van het aanbrengen van een extra bouwlaag wordt gedeeltelijk open gelaten.

Ten aanzien van de vormgeving in het Thorbeckekwartier van de daken, de hellingshoek en het aanbrengen van dakkapellen zijn stedenbouwkundige bepalingen in de voorschriften opgenomen. Bij bouwaanvragen zal de gemeentelijke Schoonheidscommissie een welstandstoets uitvoeren. Zoals hierboven reeds gesteld, is er een vast ontwerp voor een dakkapel en voor aanbouwen bij dit plan gevoegd, waaraan elke aanvraag om dakkapel of aanbouw moet voldoen. Op die manier worden van ongewenste dakkapellen en aanbouwen onmogelijk gemaakt en ontstaat er een zekere uniformiteit.

3.4 Anti-dubbeltelbepaling

Toelichting op artikel 2 lid 3 de Voorschriften: de anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling houdt in dat dezelfde 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, voor zover daardoor 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 eigendomsoverdrachten) op een van de- of op alle betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte ontstaat, die groter is dan het plan volgens 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.

HOOFDSTUK 4 MILIEU (bodem en geluid)

4.1. Geluidhinder

In het bestemmingsplan is enerzijds sprake van nieuwbouw, daar waar het gaat over het Droste-terrein en anderzijds van vernieuwbouw van de Thorbeckebuurt. Aangezien het gehele plangebied is gelegen binnen de geluidszone van een (spoor)weg en aangezien het gehele plangebied dan wel delen daarvan is resp. zijn gelegen binnen de zone van een industrieterrein, is aandacht besteed aan de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige bestemmingen(woningen) ten gevolge van de betreffende geluidsbronnen.

Volgt uit een akoestisch onderzoek dat de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde dan kan door Gedeputeerde Staten onder een aantal voorwaarden een hogere geluidsbelasting worden toegestaan (hogere waarde).

Voor wat betreft de Thorbeckebuurt is deze goedkeuring overigens reeds gegeven in verband met de aangevraagde en op 17 april 2001 verleende bouwvergunning voor de bouw van 187 woningen en een buurthuis.

Wegverkeerslawaaai

Volgens de Wet geluidhinder (WGH) bevindt zich in principe langs iedere weg een geluidszone, behalve langs wegen:

- die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 kilometer per uur;
- waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter van de dichtstbijzijnde wegas minder bedraagt dan 50 dB(A).

De breedte van de zone is afhankelijk van de gebiedstypering (binnenstedelijk of buitenstedelijk gebied) en het aantal rijstroken van de weg.

Bij een akoestisch onderzoek wordt een gemiddelde geluidsbelasting per etmaal berekend (het equivalente geluidsniveau, oftewel L_{eq} -etmaal), waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen de dag- (07.00 - 19.00) en de nachtperiode (23.00 - 07.00). De berekende geluidsbelasting van de nachtperiode wordt vermeerderd met 10 dB(A). De hoogste van deze twee waarden is de etmaalwaarde. Dit heeft tot gevolg dat de nacht vaak maatgevend is.

Onderzoek heeft uitgewezen (de door bureau Cauberg-Huygen opgestelde akoestische rapportage 992397-1 d.d. 24-02-2000: Akoestisch onderzoek nieuwbouw Drosterrein en Thorbeckebuurt te Haarlem) dat aan de randen van het plangebied zich maximaal de navolgende geluidsbelasting voordoet.

Maximaal optredende geluidbelasting van woningen in 2010 per weg. Alle vermelde waarden zijn na aftrek van 5 dB conform artikel 103 van de Wet Geluidhinder(WGH), uitgedrukt in dB(A) etmaalwaarden

Plandeel	Zijde	Oudeweg	Oostersingelgracht	Harmenjansweg	Spaarndamseweg
Droste	noordwest	57			55
	Zuidwest	54			
	Zuidoost	54			
Thorbecke	noordwest	61			
	Zuidwest	64	56		

Als er geen waarde is vermeld bedraagt de geluidbelasting minder dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

Aangezien zowel maatregelen aan de bron als in het overdrachtsgebied stuiten op bezwaren van financiële-, stedenbouwkundige-, dan wel verkeerskundige aard, is voor de hierboven vermelde delen van het plangebied, waar de voorkeursgrens wordt overschreden, bij Gedeputeerde Staten een hogere waarde aangevraagd.

Voor het Thorbeckekwartier is zelfs, nadat aan Gedeputeerde Staten goedkeuring is gevraagd deze door haar reeds verleend voor overschrijding van deze voorkeursgrenswaarde, aangezien voor dit gebied voor de bouw van 187 woningen en een buurthuis reeds bouwvergunning is aangevraagd en op 17 april 2001 door het college van burgemeester en wethouders is verleend.

Industrielawaai

Industrieterreinen waarop vestiging van bedrijven mogelijk is die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken (zie artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Wet milieubeheer), zijn gezoneerd. Binnen de zone van het industrieterrein moet bijzondere aandacht gegeven worden aan de geluidsbelasting ten gevolge van activiteiten binnen de grenzen van dit industrieterrein.

Het industrieterrein "Waarderpolder" is een gezoneerd industrieterrein. Bij de vaststelling van de zone in 1990 is het woongebied Thorbeckebuurt als een enclave opgenomen in het gezoneerde industrieterrein als bedoeld in artikel 53 WGH (Wet GeluidHinder). Hiervoor zijn in 1996 hogere waarden vastgesteld -en door de provincie verleend- met name voor de woningen in de Thorbeckebuurt tot maximaal 55 dB(A). Door het onttrekken van de bedrijfsbestemming aan het Drosteterrein en dit gebied met voornamelijk een woonbestemming door middel van dit bestemmingsplan toe te voegen aan de eerder genoemde enclave, wordt een belangrijke lawaaiveroorzaker weggenomen.

Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd om vast te stellen hoe hoog de geluidbelasting aan de noord- en oostzijde van het plangebied is.

Hierbij is er voor wat betreft het voormalige EBH-terrein van uit gegaan dat dit een invulling krijgt met culturele- en werkfuncties. Voor wat betreft de overige omringende bedrijven is in eerste instantie van de huidige vergunde geluidemissie uitgegaan.

Het onderzoek toont aan dat ter hoogte van de nieuwbouw op het Drosteterrein de geluidbelasting ten gevolge van industriële activiteiten op de hogere waarneempunten ruim 53 dB(A) bedraagt. Aangezien ook voor nieuwe bedrijfsvestigingen enige geluidruimte vereist is, binnen het bestaande beleid om tot intensivering van het industrieterrein te komen, hebben wij hiervoor een hogere waarde bij Gedeputeerde Staten aangevraagd van 55 dB(A).

Ook voor de fabriek, met een waarneemhoogte van 35,5 meter, is deze waarde aangevraagd. Dit is eenzelfde hogere waarde als welke reeds eerder is verleend voor de vernieuwbouw van de Thorbeckebuurt. Overigens is aan de zuidzijde van het Drosteterrein een kantoorbestemming geprojecteerd, voornamelijk ter afscherming van het verkeerslawaaai.

Railverkeerslawaaai

Het gehele plangebied is gelegen binnen de 300 meter brede zone langs de spoorbaan Haarlem-Amsterdam. Op grond van de WGH bestaat dan de verplichting bij vaststelling van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek uit te voeren.

Dit onderzoek heeft aangetoond (bovengemeld rapport 992397-1), dat met name langs de Oudeweg en een gedeelte van de beoogde bebouwing langs het Spaarne de voorkeursgrenswaarde van 57 dB(A) wordt overschreden. De maximale geluidbelastingen staan onderstaand samengevat.

Maximaal optredende geluidbelasting op woningen in 2005 ten gevolge van railverkeer op het traject Amsterdam-Haarlem:

Plandeel	Zijde	Etmaalwaarde in dB(A)				
Drosteterrein	noordwest	64				
	zuidwest	63				
	zuidoost					
Thorbecke	noordwest	58				
	zuidwest	65				

Als er geen waarde is vermeld bedraagt de geluidbelasting minder dan de voorkeursgrenswaarde van 57 dB(A).

Door middel van aanvullend onderzoek (zie rapport gemeente Haarlem, afdeling Milieu, Cor Weel d.d. 24-01-2001; aanvulling bij rapport Caubert-Huygen nr.992397-1) is aangetoond dat –rekening houdend met de situatie 2010/2015- sprake is van een 2 dB(A) hogere geluidsbelasting ter hoogte van het Drosteterrein.

De geluidbelasting op de eerstelijnsbebouwing van de Thorbeckebuurt verandert niet.

Aangezien maatregelen aan de bron en in het overgangsgebied stuiten op bezwaren van financiële-, stedenbouwkundige-, dan wel van verkeerskundige aard, is voor de hierboven vermelde delen van het plangebied, waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, bij Gedeputeerde Staten een hogere waarde aangevraagd tot maximaal 66 dB(A).

4.2 Milieuzonering

Binnen het plangebied.

Er zijn in beperkte mate bedrijfsfuncties in het plangebied opgenomen. Omdat het accent op de woonfunctie ligt, is de maximale bedrijfscategorie op 2 vastgesteld. (Zie Haarlemse bedrijvenlijst). Voor het aan de rand gelegen kantoor met een bruto vloeroppervlak van 3500 m² geldt een categorie 3.

Buiten het plangebied.

In het bestemmingsplan Waarderpolder is vastgelegd dat in het gebied juist ten oosten van het plangebied (EBH-terrein) bedrijven tot en met categorie 4 zich mogen vestigen. Direct langs de grens met het plangebied is daarnaast nog een strook van 25 meter slechts voorbehouden aan bedrijven uit categorie 3. Hinder vanwege deze bedrijvigheid wordt hiermee in belangrijke mate beperkt. Door middel van vergunningverlening en handhaving op basis van de Wet Milieubeheer kan milieuhinder worden ingeperkt.

Eventuele nieuwe bedrijvigheid zal binnen de beschikbare geluidruimte moeten opereren.

4.3 Bodem

Algemeen

In 1999 is de "bodemkwaliteitskaart Haarlem" vastgesteld. Alle in Haarlem uitgevoerde bodemonderzoeken zijn ingevoerd in het gemeentelijk bodeminformatiesysteem. De stad is verdeeld in zeven homogene deelgebieden. Met behulp van de ingevoerde onderzoeksgegevens is het mogelijk om per deelgebied een gemiddelde bodemkwaliteit vast te stellen. Dit is het zogenaamde achtergrondgehalte. Het achtergrondgehalte geeft een verwachting van de bodemkwaliteit op onverdachte lokaties. Naast het achtergrondgehalte is ook de P90-waarde per deelgebied berekend. Als op een willekeurige onverdachte plaats in het deelgebied een grondmonster wordt genomen dan is er een kans van 90% dat de kwaliteit van de grond beter is dan de P90-waarde. De P90-waarde is in feite een worst-case scenario. Lokale verontreinigingsbronnen zijn niet meegenomen in de berekening van de achtergrondgehalten en de P90-waarden.

De Thorbeckebuurt ligt in deelgebied 2A, het Drosteterrein ligt in deelgebied 2B. In onderstaande tabel zijn de achtergrondgehalten en de P90-waarden van de betreffende deelgebieden weergegeven.

Stof	Arseen	Cadmium	Chroom	Koper	Kwik	Lood	Nikkel	Zink	Pak's
Homogeen deelgebied									
P90 bovengrond									
2A	9,4 -	1,0 s	18,0 -	62,5 t	0,7 s	470,0 i	14 s	650 i	30 t
2B	8,7 -	0,7 s	20,0 -	66,0 t	0,6 s	390,0 i	15 s	600 i	19 s
P90 ondergrond									
2A	14,0 -	0,5 -	23,0 -	110,0 t	0,8 s	510,0 i	16 s	380 t	18 s
2B	18,0 -	1,4 s	16,0 -	95,0 t	1,2 s	720,0 i	22 s	510 i	40,6 i
P50, bovengrond (achtergrondgehalte)									
2A	5,0 -	0,3 -	11,0 -	24,0 s	0,2 -	142,5 s	7 -	170 s	4,1 s
2B	4,8 -	0,3 -	11,0 -	20,0 s	0,1 -	110,0 s	8 -	140 s	2,8 s
P50, ondergrond (achtergrondgehalte)									
2A	5,0 -	0,3 -	11,0 -	24,0 s	0,2 -	120,0 s	7 -	89 s	1,8 s
2B	4,9 -	0,3 -	9,6 -	14,5 -	0,1 -	100,0 s	6 -	150 s	5 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)

Thorbeckebuurt

Uit de tabel valt af te lezen dan de achtergrondgehalten voor enkele stoffen boven de streefwaarden liggen.

De P90-waarden overschrijden in zowel de bovengrond als de ondergrond voor enkele stoffen de interventiewaarden. Uitgevoerd bodemonderzoek in de Thorbeckebuurt bevestigt het beeld dat uit de bodemkwaliteitskaart wordt verkregen.

Uitgaande van de achtergrondgehalte is de kwaliteit van de bodem geen belemmering voor de gewenste functies. De P90 geeft voor enkele stoffen een overschrijding van de interventiewaarde aan. Gezien de P90-waarde voor lood in de bovengrond is er theoretisch risico voor de volksgezondheid bij de functie moestuinen en kinderspeelplaatsen. Indien deze functies gerealiseerd worden, dient specifieke aandacht aan de kwaliteit van de bodem besteed worden. Voor alle overige functies levert de kwaliteit van de grond geen beperkingen op.

Indien grondverzet noodzakelijk is, kunnen lokaal ernstige verontreinigingen voorkomen. De Wet bodembescherming stelt regels hoe hiermee om te gaan.

Drosteterrein

Uit de tabel valt af te lezen dat de achtergrondgehalten voor enkele stoffen boven de streefwaarden liggen.

De P90-waarden overschrijden in zowel de bovengrond als de ondergrond voor enkele stoffen de interventiewaarde. Uitgevoerd bodemonderzoek op het Drosteterrein laat zien het dat de bovenste meter van de bodem ernstig is verontreinigd met zware metalen en Pak's.

Plaatselijk zijn ook verontreinigingen met minerale olie aanwezig.

De bodemkwaliteit zou geen belemmeringen opleveren bij de functie industrie. Bij de realisering van meer gevoeligere bestemmingen, zoals in dit plan het geval is, als wonen, openbaar groen, speelplaatsen voor kinderen, zal echter eerst gesaneerd moeten worden om de bodemkwaliteit in overeenstemming te brengen met de gewenste functie

Saneringsdoelstelling

Algemene saneringsdoelstelling binnen het plangebied is dat na sanering de bodem geschikt is voor de beoogde functie en de kwaliteit van de grond minimaal gelijk is aan de vastgestelde achtergrondwaarden in het plangebied.

Op 4 oktober 2001 is de beschikking van het bevoegd gezag (i.c. de provincie) waarbij op het grondstromenplan (= saneringsplan) goedkeuring wordt verleend, gedateerd 28 september 2001, gepubliceerd.

4.4 Waterhuishouding

De gemeente Haarlem is in 2001 gestart met de planvorming die zal leiden tot integraal waterbeheer. Voor wat betreft de Waterhuishouding van het gebied wordt verwezen naar het "Ontwerp riolering en drainage Thorbeckekwartier en Drosteterrein" d.d. 30 mei 2001.

Belangrijke punten hieruit zijn dat:

- gezien de hoge grondwaterstand in het gebied een drainage stelsel moet worden aangelegd. Het overtollige grondwater zal rechtstreeks op het Spaarne worden geloosd;
- het gebied zal worden voorzien van een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Bij dit stelsel zullen het afvalwater en het hemelwater in twee aparte riolen worden ingezameld.
- Al het afvalwater en een gedeelte van het hemelwater zal worden afgevoerd naar de rioolzuiveringsinstallatie. Het overige hemelwater zal worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

4.5 Energiebesparing

In het kader van het Energie-actieplan is het streven te komen tot een EPC (=EnergiePrestatieCoefficient) bij nieuwbouw die 20 % onder het wettelijk minimum, zoals gesteld in het Bouwbesluit, ligt.

Bij het ontwerp van het nieuwe klimaatbeleid is het de bedoeling om voor grotere locaties uit te komen op een EPL (=EnergiePrestatieop Locatie) groter dan 7,0.

HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In het plan zijn meerdere partijen betrokken bij de uitvoering hiervan. Het Droste-terrein is door de gemeente aanvankelijk overgedragen aan IBC Vastgoed - waarmee in nauw contact tot de opzet van het huidige bestemmingsplan is gekomen – en is daarna overgegaan naar een combinatie van IMCA-Vastgoed en DMV.

IMCA Vastgoed en DMV zijn volledig verantwoordelijk voor de uitvoering van het plan conform de voorschriften in dit plan.

Voor zaken die in dit plan niet geregeld zijn, zal een exploitatieovereenkomst moeten worden opgesteld. In die overeenkomst moet onder meer geregeld worden dat planschade, als gevolg van de uitvoering van het plan, voor rekening van de projectontwikkelaar komt.

De bestaande woningen in het Thorbeckekwartier zijn voor het merendeel in eigendom van Woonmaatschappij 't Sant. De overige 20 woningen zijn inmiddels eigendom van het Grondbedrijf van de gemeente Haarlem. De gang die is ingezet naar renovatie is een onomkeerbaar proces. Beide partijen, gemeente en genoemde woningstichting, nemen een gedeelte van de investeringen voor eigen rekening. Voor de gemeente speelt hierin het fonds Stadsvernieuwing een belangrijke rol.

HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1. Algemeen

Er is in de maanden januari en februari 2000 participatie geboden aan de diverse belanghebbenden. Er zijn gesprekken gevoerd met de Adviesraad Thorbeckekwartier en met de wijkcommissie Scheepmakersdijk. Bovengenoemde Adviesraad Thorbeckekwartier fungeert als de wijkraad voor de Harmenjanswijk-Noord.

Ook het plan Thorbeckekwartier is in nauwe samenwerking met de Adviesraad tot stand gekomen. Ter wille van het proces heeft de gemeente een bijzondere intermediair ingezet als adviserend ondersteuner, om op deze wijze het geheel harmonieus, met in achtneming van ieders belangen, te doen verlopen en zo tot een zo constructief mogelijk overleg te komen met het beste resultaat.

De Industriekring Haarlem, de wijkcommissie Scheepmakersdijk, de adviesraad Thorbeckekwartier, de Stichting de Waakvlam alsmede de wijkraden Binnenstad en Patrimonium hebben de plannen toegestuurd gekregen met het verzoek te reageren. Alleen de eerste twee genoemden hebben van die mogelijkheid gebruik gemaakt; zie onder Hoofdstuk 7.

6.2 Inspraakplan

Het inspraakplan voor dit bestemmingsplan wordt tegelijk met de procedure van het wettelijk vooroverleg openbaar gemaakt.

Het is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Het werkt de wettelijke verplichting tot het houden van inspraak uit en geeft hiervoor praktische aanwijzingen.

In hoofdstuk 7 zijn de resultaten van het wettelijk vooroverleg opgenomen.

6.3 Gesprekken met de wijkraden

Aangezien de Adviesraad Thorbeckekwartier fungeert als wijkraad voor de Harmenjanswijk-Noord en ook de wijkcommissie Scheepmakersdijk als zodanig beschouwd kan worden, worden de besprekingen in het kader van de participatie (onder 6.1) eveneens als zodanig beschouwd.

HOOFDSTUK 7 RESULTATEN WETTELIJK VOOROVERLEG

7.1 Wettelijk Vooroverleg

Zoals wordt aangegeven in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985, is het bestemmingsplan aan rijksinstanties en provinciale instanties voor commentaar aangeboden. Hieronder treft u een compleet overzicht aan van de geadresseerden.

Verzendlijst vooroverleg bestemmingsplan Droste.

1. Milieufederatie Noord-Holland
Stationsstraat 38
1506 DH ZAANDAM
2. NUON
Oudeweg 85
2031 CC HAARLEM
3. Inspectie Ruimtelijke Ordening Noord-West
Postbus 1160
2001 BD HAARLEM
4. Rijksconsulent Economische Zaken
Jansweg 15
201 KA HAARLEM
6. Provincie Noord-Holland
Afdeling Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid van de Provincie
Noord-Holland
Postbus 6090
2001 HB HAARLEM
7. Eerstaanwezend-Ingenieur Directeur van de Regionale
Directie West Nederland
van het Ministerie van Defensie
Postbus 90027
3509 AA UTRECHT
8. Inspectie Milieuhygiëne Regio Noord-West
Kennemerplein 6-8
2011 MJ Haarlem
9. Waterleidingbedrijf Zuid Kennemerland
Rijksweg 501
1991 AS VELSERBROEK
10. ENW E-Trans N.V.
Postbus 9111
1800 GC ALKMAAR
11. Gasunie West
Coenecoop 7
2741 PG Waddinxveen
12. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek
Postbus 1001
3700 BA ZEIST
13. Rijksdienst voor de Monumentenzorg
Postbus 1001
3700 BA ZEIST
14. Inspectie Volkshuisvesting
Kennemerplein 6-8
2011 MJ HAARLEM
15. KPN Telecom b.v.

- Afdeling Projectering Bouw Haarlem
A. Hofmanweg 1 B-C
2031 BH HAARLEM
16. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Haarlem en Omstreken
Postbus 73
2000 AB HAARLEM
17. Hoogheemraadschap van Rijnland
Postbus 156
2300 AD HAARLEM
18. KNOV
Dhr. Knol
Nieuwe gracht 37
2011 NC Haarlem
19. NS Railinfrabeheer
Beheer en Instandhouding
Postbus 2520
1000 CM Amsterdam
20. Vrouwen Advies Commissie
Postbus 470
2000 AL Haarlem
21. Conexxion
Postbus 514
2003 RM HAARLEM
22. Waterschap Groot Haarlemmermeer
Postbus 82
2130 AB HOOFDORP
23. Directeur LNO
Postbus 603
AP Diemen-Zuid
24. Horeca Nederland
Afdeling Haarlem/ dhr. J. Proper
Lange Veerstraat 45
2001 DA Haarlem
25. Wijkraad Binnenstad
Postbus 5293
2000 CG HAARLEM
26. Schoonheidscommissie Haarlem
3^e verdieping Brinkmanpassage
Haarlem
27. Wijkraad Patrimonium/Transvaal
Gen. Joubertstraat 12
2021 XV HAARLEM
28. Bewonerscommissie Scheepmakersdijk
Mw. A. Lalleman-Blok
Papentorenvest 11A
2011 AV Haarlem
29. Sector ESRC
Afdeling Sport en Recreatie
Postbus 3333
2001 DH HAARLEM
30. Sector Stadsbeheer
afdeling Verkeer en Vervoer
Postbus 562
2003 RN HAARLEM

31. Sector Stedelijke ontwikkeling
afdeling Grondbedrijf
Postbus 562
2003 RN HAARLEM
32. Sector Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling BMA
33. Sector Stadsbeheer, Milieu
Westergracht
HAARLEM
34. Sector Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Economische Zaken
35. Sector Stadsbeheer
afdeling Natuur en Landschap
36. Sector Stedelijke Beheer
Civiel en Haven
37. Sector Welzijn
Zijlweg 2
38. Sector Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Wonen
39. Monumentencommissie
Afdeling BMA
Koningsteijn
40. City Management Group
Afdeling SO/EZ
41. Rijkswaterstaat
Directie Noord-Holland
Toekanweg 7
2035 LC Haarlem

De volgende reacties zijn ingekomen.

1. Waterschap Groot-Haarlemmermeer (verzendlijst nr. 22)

Reactie

Het bestemmingsplan Droste-Thorbeckekwartier valt buiten het beheersgebied van het waterschap Groot-Haarlemmermeer, dus om die reden heeft men geen op- of aanmerkingen op dit plan.

Geen commentaar

2. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (verzendlijst nr. 12)

Reactie

In het cultuurconvenant 1996-2000 met de provincies is afgesproken dat zij in eerste instantie reageren op adviesaanvragen ex. Artikel 10 Bro waar het de de archeologie en de cultuurhistorie betreft. Het voorontwerp-bestemmingsplan ' Droste-Thorbeckekwartier' is gestuurd naar A. van Duinen, provinciaal archeoloog. Zij zal voor een advies zorgen.

Commentaar

Wij hebben geen advies ontvangen en moeten derhalve aannemen dat aspecten van archeologie en cultuurhistorie in dit bestemmingsplan niet aan de orde zijn.

3. Hoofd Beheer, Ruimtelijke Ordening en Milieu van de Directie West Nederland (verzendlijst nr. 7)

Reactie

Geen op- of aanmerkingen over het bestemmingsplan.

Geen commentaar

4. Rijksdienst voor de Monumentenzorg (verzendlijst nr. 13)

Reactie

Poststuk is ontvangen. Mocht er verdere informatie nodig zijn dan sturen zij daar bericht van.

Geen commentaar

5. Gasunie West (verzendlijst nr. 11)

Reactie

Bij het ontwerp zijn geen belangen van de maatschappij betrokken.

Geen commentaar

6. Mr J.P. van Vulpen Advocaat en Procureur (staat niet op de verzendlijst)

Reactie

De heer Van Vulpen geeft aan, dat de mensen uit de Harmenjanswijk die een bezwaarschrift hebben ingediend, te zijne kantore domicilie kiezen en daardoor moet de correspondentie voortaan via hem lopen. De mensen uit de Harmenjanswijk zijn het niet eens met de samenstelling van de bewonerscommissie en de plannen die er zijn.

Commentaar

Akkoord. Zie voor het overige onder het commentaar van de individuele indieners.

7. Hoogheemraadschap van Rijnland (verzendlijst nr. 17)

Reactie

Rijnland zou het zeer op prijs stellen wanneer de gemeente Haarlem zich inzet voor een duurzaam gebouwde leefomgeving, volgens uitgangspunten zoals onder andere vastgelegd in de Nationale Pakketten Duurzame Stedebouw en Duurzaam Bouwen. Men stimuleert het gebruik van duurzame, niet uitloogbare bouwmaterialen.

Alle werkzaamheden die in het plangebied langs de oever en in het water plaats hebben, is mede onder bevoegdheid van Rijnland.

Verder geen op- of aanmerkingen.

Commentaar

De gemeente Haarlem zet zich ten eerste in voor een duurzaam gebouwde leefomgeving.

In dit kader werd al in 1998 het eerste Plan van Aanpak Duurzaam Bouwen vastgesteld. Het hierin opgenomen basisniveau komt vrijwel overeen met het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen. Het pas recent verschenen Pakket Duurzame Stedenbouw zal naar verwachting in het in 2002 op te stellen vernieuwde Plan van Aanpak Duurzaam Bouwen beleidsmatig als uitgangspunt worden vastgesteld. In een bestemmingsplan kunnen dit soort uitgangspunten echter niet zodanig worden opgenomen dat deze ook afdwingbaar zijn. In de bouwplanprocedure zal hier echter gezien het bovenstaande zeker aandacht aan worden besteed.

8. Rijkswaterstaat, directie Noord-Holland (verzendlijst nr. 41)

Reactie

Men heeft een aantal opmerkingen betreffende het plan:

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan.

§ 2.4 Verkeer

Hier zou een beschrijving kunnen worden opgenomen van de ontsluiting van het plangebied door het openbaar vervoer mede in verband met de ontwikkeling van kantoren en bedrijven in het plangebied.

Hoofdstuk 4 Milieu.

Hier zou een beschrijving passen van de waterhuishouding in het plangebied. In deze beschrijving kan de waterhuishoudkundige situatie in beeld worden gebracht en de invloed daarop van de ontwikkelingen, die het plan mogelijk maakt. Tevens kan worden aangegeven hoe in het gebied met hemelwater en afvalwater wordt omgegaan.

Sociale veiligheid

Er zou een paragraaf Sociale Veiligheid moeten worden toegevoegd, waarin concrete toetsingscriteria voor de sociale veiligheid zijn opgenomen. Op basis van deze criteria zou de stedenbouwkundige opzet van het plangebied en de uitwerking daarvan in de ontwerpen voor de nieuw te bouwen woningen en bedrijfsbebouwing moeten worden getoetst.

Tevens zou in het plan ook aandacht moeten worden besteed aan de plaatsing van antennes voor de mobiele communicatie.

Verder zijn er geen op- of aanmerkingen.

Commentaar

Een beschrijving van de ontsluiting van het plangebied door het openbaar vervoer is in de herziene toelichting opgenomen.

Aan Uw opmerking dat een paragraaf met betrekking tot de waterhuishouding zou moeten worden opgenomen is eveneens middels verwerking in de toelichting gehoor gegeven: er is onder kopje 4.4. van het hoofdstuk milieu een onderdeel waterhuishouding opgenomen.

De gemeente Haarlem is in 2001 gestart met planvorming die zal leiden tot integraal waterbeheer. Een van de aspecten die dan ook aan bod zullen komen, is de wijze waarop in bestemmingsplannen zal worden omgegaan met het onderwerp "water".

Ten aanzien van de wens een paragraaf Sociale Veiligheid in de toelichting op te nemen kan gesteld worden dat het Thorbeckekwartier voldoet aan het keurmerk "Veilig Wonen", dat uitsluitend verstrekt wordt door het Rijk, indien aan bepaalde strikte normeringsvereisten voldaan wordt. Het is de bedoeling dat dit keurmerk in de toekomst eveneens aan het Droste-terrein verstrekt zal worden. Een en ander is verwerkt in hoofdstuk 2 van de Toelichting onder 2.6.

V.w.b het antennebeleid in de gemeente Haarlem zij verwezen naar de begripsbepalingen van de voorschriften van het bestemmingsplan.

9. Industrie Kring Haarlem (niet op verzendlijst, via Kamer van Koophandel)

Reactie

In het ontwerp wordt aangegeven dat er door IKH niet gereageerd is tijdens de participatiefase. Zij hebben dit echter wel gedaan d.m.v. telefonisch contact met mw. Lückers.

Het bestuur van de IKH maakt zich ernstige zorgen over de wijze waarop (delen van) het gemeentelijk bestuur en -apparaat het industrieterrein Waarderpolder benaderen. Ze zien met regelmaat berichten verschijnen over de wenselijkheid van niet industriële activiteiten in de polder zelf of aan de randen daarvan. Te noemen valt in deze woningbouw, theaters en een stadion. Deze plannen beperken de fysieke ruimte voor industriële bedrijven en het heeft ook veel repercussies voor de milieuruimte. Het gevolg daarvan kan zijn het belemmeren van de bedrijfsactiviteiten tot het moeten sluiten van bedrijven. Zij verwijzen hier naar de perikelen rond het bedrijf Forbo in Krommenie, waar de bouw van een woonwijk naast het bedrijf door de rechter is stopgezet.

De IKH verwacht van het gemeentebestuur dat zij haar enige grootschalige bedrijventerrein binnen de gemeentegrenzen koestert.

Zij spreken, ten aanzien van het onderhavige ontwerp, hun vrees uit voor de bedrijven in de zuidwesthoek van de polder. Dit geldt voor de bestaande en voor de toekomstige bedrijven rond de Mincklersweg. Volgens het nu voorliggende ontwerp wordt met die toekomstige bedrijven in milieutechnische zin geen rekening gehouden. Naar hun mening wordt de milieuruimte voor de bedrijven te krap.

De IKH vraagt de gemeente nadrukkelijk het ontwerp ook te bekijken vanuit de mogelijkheden en onmogelijkheden van het bestaande bedrijventerrein.

Commentaar

In het algemeen wordt ingestemd met Uw opmerking dat oprukkende niet-industriële functies de fysieke- maar ook de milieuruimte van de nu in de Waarderpolder gevestigde bedrijven kunnen beperken.

Evenwel dient gesteld te worden dat juist door het onttrekken van de bedrijfsbestemming aan het Drosteterrein en door dit gebied van voornamelijk een woonbestemming te voorzien door middel van dit bestemmingsplan, een belangrijke lawaaiveroorzaker wordt weggenomen.

In het specifieke geval van het bestemmingsplan Droste-Thorbeckekwartier geldt dat nauw wordt aangesloten bij de reeds jaren geleden in het plangebied Waarderpolder vastgestelde milieuzonering. Hiermee wordt in ieder geval een zekere afstand tussen de beoogde woonbebouwing en bepaalde typen bedrijfsvestigingen gewaarborgd.

Uit het in de aangepaste Toelichting in het Hoofdstuk 4 (Milieu) vermelde akoestisch onderzoek, waarbij voor wat betreft het zgn. EBH-terrein wordt uitgegaan van invulling aldaar met culturele en werkfuncties, blijkt dat ter hoogte van de nieuwbouw op het Drosteterrein de geluidbelasting ten gevolge van industriële activiteiten op de hogere waarneempunten ruim 53 dB(A) bedraagt.

Aangezien vanzelfsprekend ook voor nieuwe bedrijfsvestigingen enige geluidruimte vereist is- immers dient binnen het bestaande beleid tot intensivering van het industrieterrein gekomen te worden- hebben wij hiervoor een hogere waarde bij Gedeputeerde Staten aangevraagd van 55 dB(A). Ook voor de fabriek, met een waarneemhoogte van 35,5 meter, is deze waarde aangevraagd. Dit is eenzelfde hogere waarde als welke eerder verleend is voor de vernieuwbouw van de Thorbeckebuurt.

Eventuele nieuwe bedrijvigheid zal altijd binnen deze geluidruimte moeten opereren.

10. Kamer van Koophandel Amsterdam (verzendlijst nr. 16)

Reactie

De KvK constateert in Zuid-Kennemerland door bestemmingswijzigingen een afkalving van de industriële bedrijvigheid, hetgeen monofunctionaliteit en daarmee vershraling van de regionale economie tot gevolg heeft. Ook in de gemeente Haarlem neemt het areaal gronden voor industriële en productiebedrijven gestaag af.

Zij betreuren het vertrek van Droste en haar opvolger uit het Haarlemse. De industriële bestemming wordt door dit vertrek immers gewijzigd in een woon-, kantoor- en gemengde bestemming. Men acht het wegvallen van een mogelijkheid om sec industriële bedrijvigheid te vestigen een slechte zaak. Deze vrees wordt mede ingegeven omdat in de oorspronkelijke gedachten rond het voormalige EBH-complex ten noorden van het plangebied er ook sprake was van het herbestemmen van de bestemming 'industrie' tot in dit geval alleen 'cultuur'. Typerend voor de benadering van de toekomst van het Drosteterrein is dat gesteld wordt dat het gebied moet aansluiten bij de binnenstad en dat er geen beschouwing is over de optimale relatie met het industrieterrein. In de aanbestedingsbrief wordt ook vermeld dat het Drosteterrein nu met het Thorbeckekwartier een geheel wordt. Bedrijvigheid is blijkbaar niet van belang en voor dit terrein geen issue meer. In verschillende overlegvormen heeft de Kamer op dit punt gewezen. Wij willen echter de al vergevorderde planvorming rond het Drosteterrein niet frustreren, maar u wel nadrukkelijk verzoeken het bestaan van de industrie in Haarlem/Zuid-Kennemerland een volwaardige plaats te geven en bij het wegvallen van een industrieterrein aan te geven waar dat dan terugkomt.

Buiten deze opmerkingen, heeft men nog een aantal opmerkingen ten aanzien van het plan zelf. Men verwijst naar pagina twee van de toelichting, waar als uitgangspunt vermeld staat dat hetzelfde aantal arbeidsplaatsen gerealiseerd zal worden als in de oude situatie. Er wordt echter nergens aangegeven hoeveel dat er waren in de oude situatie. Was dat bij de volledige bezetting van Droste en de Energiepanden, of is dat de huidige situatie waarin nu nog slechts in een paar bedrijfspanden activiteiten zijn. Op dezelfde pagina wordt aan deze locatie een 'A-profiel' gegeven als zijnde binnen 15 loopminuten vanaf een intercity station en daardoor geschikt voor publieksvoorzieningen en kantoren. In de tekst geeft u al aan, dat het Drosteterrein meer dan 800 meter verwijderd is van het

station en dus een grensgeval is voor wat betreft een A-locatiestatus volgens het locatiebeleid. Aangezien bovendien de publieksaantrekkende ligging en de context hier niet waargemaakt kunnen worden is de veronderstelde relatie tussen het station en het Drosteterrein naar ons oordeel een gezochte. Het Drosteterrein kan toch moeilijk een onderdeel van de stationsomgeving genoemd worden, waar veel publiek samenkomt.

De Kamer steunt de bestemming "gemengde doeleinden". De Kamer vraagt zich wel af of elk pand de gedetailleerde sub-bestemming (At/mE) moet krijgen. Komt hierdoor de flexibiliteit niet onder druk te staan? Overigens vinden wij de motivatie op pagina 7 dat met de keuze voor gemengde doeleinden aan het uitgangspunt van het streekplan wordt voldaan, een weinig positieve. Wij nemen aan dat de gemeente ook zelf hier graag bedrijvigheid heeft.

Ten aanzien van het hoofdstuk milieu merkt de Kamer op: wij merken dat u bij de geluidsbelasting alleen uitgaat van de huidige bedrijven op het industrieterrein. Mogelijke nieuwbouw op bijvoorbeeld het parkeerterrein van ENW (NUON) wordt niet meegenomen in de berekeningen. Wij achten dat een omissie. Conform de situatie bij Forbo in Krommenie zou het niet meenemen van de milieu-effecten van een eventuele nieuwe bedrijfsbebouwing een dergelijke bebouwing onmogelijk maken. De zin op pagina 12 dat "hinder vanwege deze bedrijvigheid in belangrijke mate wordt uitgesloten" geeft geen enkele zekerheid in deze aan de industrie. Dit geldt ook voor de zin op die pagina: "Ook andere milieuklachten zijn niet bekend".

Voor nadere informatie kan contact worden opgenomen met de heer Hulsebosch of de heer Woollthuis.

Commentaar

Ten aanzien van Uw bedenkingen voor wat betreft de door U verwachte vermindering van industriële ontwikkelingen in de Waarderpolder ten gevolge van het invoeren van woonbestemmingen verwijzen wij graag naar het hierboven gegeven commentaar op de opmerking van de Industrie Kring Haarlem.

De stelling van Uw Kamer dat bij de geluidsbelasting alleen wordt uitgegaan van de bestaande bedrijven is onjuist. Er is in het akoestisch onderzoek (zie Hoofdstuk 4, paragraaf industrielawaai) wel degelijk uitgegaan van de invulling van het EBH-terrein met culturele-en werkfuncties. Bovendien hebben wij, juist omdat het bestaand beleid erop gericht is tot intensivering van het industrieterrein te komen, een hogere waarde bij Gedeputeerde Staten aangevraagd van 55 dB(A). Wat betreft de overige milieuklachten en de externe veiligheid kan gesteld worden dat het projecteren van woningbouw op deze plek niet of nauwelijks gevolgen heeft voor de te vestigen industrie. De woningen in de Thorbeckebuurt zijn hierin al maatgevend.

Alleen de vestiging van een bedrijf met gevaarlijke activiteiten, zoals een grote opslag van gevaarlijke stoffen -zo deze al volgens de milieuzonering passend zou zijn- zou kunnen worden belemmerd door de invloed van de aanwezigheid van die woningen en kantoren in verband met het zogenaamde groepsrisico.

De relatie tussen het station en het Droste-terrein is ons inziens evident. Zowel het Droste-terrein als het naastgelegen EBH-terrein krijgen een publieksaantrekkende functie door de variatie aan functies die aldaar mogelijk zijn. Dit effect zal nog eens worden versterkt door de mate van intensivering.

11. Nuon (verzendlijst nr. 2)

Reactie

Nuon geeft als reactie: in het betrokken plangebied zullen uiteraard door ons te zijner tijd de normale voorzieningen in het kader van de energielevering worden getroffen waaronder de bouw van een of meer transformatorstations. In de bij dit plan behorende voorschriften wordt in geen van de artikelen de mogelijkheid gecreëerd tot het stichten van een transformatorstation.