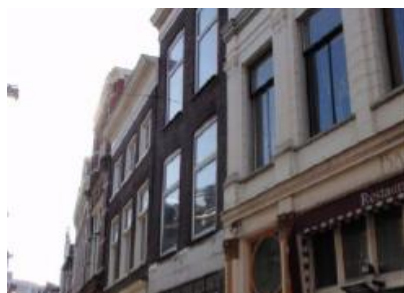


Ruimtelijke onderbouwing

Uitbreiding Ambassador City Centre Hotel

Gemeente Haarlem



Ruimtelijke onderbouwing

Uitbreiding Ambassador City Centre Hotel

Gemeente Haarlem

Ruimtelijke onderbouwing
Bijlagen

Datum:
13 november 2012

Projectgegevens:
ROB01-0252219-01A

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

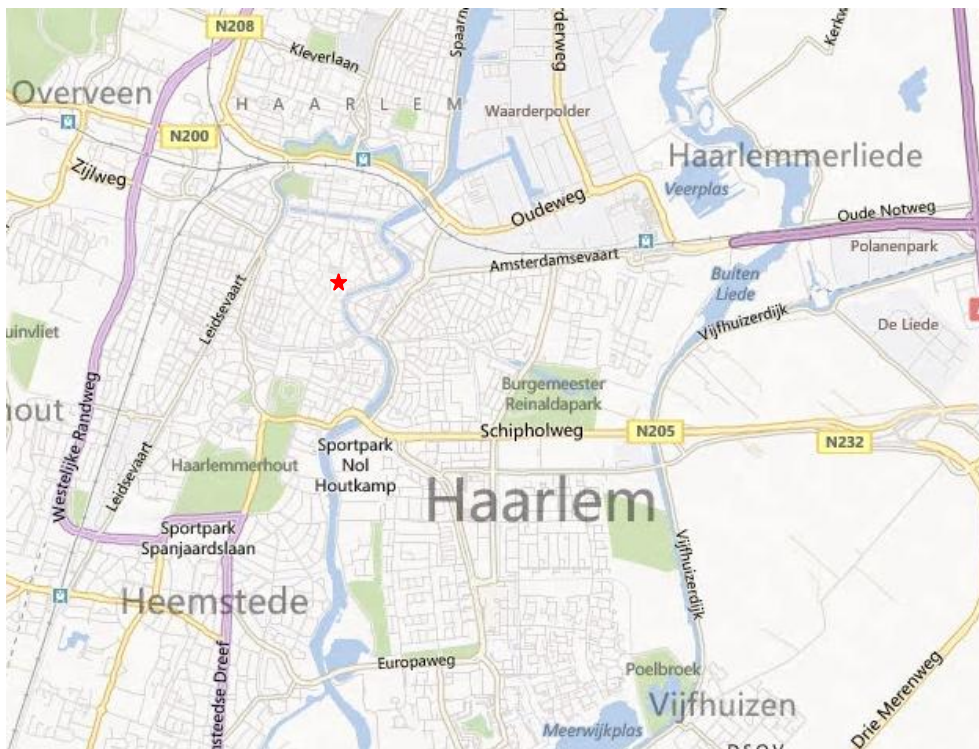
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Het initiatief	9
2.3	Bezonningsstudie	12
3	Beleidskader	13
3.1	Nationaal beleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	15
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	21
4.1	Bodem	21
4.2	Geluid	22
4.3	Luchtkwaliteit	22
4.4	Externe veiligheid	23
4.5	Bedrijven en milieuzonering	24
4.6	Kabels en leidingen	25
4.7	Verkeer en parkeren	25
4.8	Water	26
4.9	Flora en fauna	28
4.10	Archeologie	28
4.11	Cultuurhistorie	31
4.12	Duurzaamheid en energie	31
5	Haalbaarheid	34
5.1	Financieel	34
5.2	Maatschappelijk	34

Bijlagen

- Bezonningsstudie, Croonen Adviseurs, 9 november 2012
- Resultaten historisch onderzoek en onderzoeksopzet verkennend bodemonderzoek Nieuwbouw Oude Groenmarkt 20 te Haarlem, Verhoeven Milieutechniek B.V., 12 november 2012
- Analyseresultaten archeologisch bureauonderzoek, Verhoeven Milieutechniek B.V., 12 november 2012



Ligging plangebied in Haarlem met aanduiding plangebied (rode ster) (bron: bing.com 2012)



Begrenzing plangebied (bron: bing.com, 2012)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het Ambassador City Centre Hotel, gevestigd aan de Oude Groenmarkt te Haarlem, heeft de wens geuit om haar hotel uit te breiden op de huidige locatie. Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. De gemeente Haarlem is bezig met de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied Oude Stad. De ontwikkelingslocatie ligt in het plangebied van dit nieuwe bestemmingsplan. De gemeente Haarlem is bereid medewerking te verlenen aan de uitbreiding van het hotel en wil deze ontwikkeling mogelijk maken in het nieuwe bestemmingsplan. Dit rapport betreft de ruimtelijke en planologische motivatie van de ontwikkeling.

1.2 Plangebied

Het plangebied van voorliggende ruimtelijke onderbouwing ligt midden in het historische centrum van Haarlem. De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door de Oude Groenmarkt. De oostelijke begrenzing wordt gevormd door de Lange Veerstraat. De zijdelingse perceelsgrenzen van de percelen Oude Groenstraat 14-16 en Lange Veerstraat 16 vormen respectievelijk de westelijke en zuidelijke grens van het plangebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Oude Stad'. Dit bestemmingsplan is op 13 december 2000 vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlem en op 3 juli 2001 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland.

Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn de gronden van het plangebied bestemd voor 'Centrumvoorzieningen a' en 'Centrumvoorzieningen b', al dan niet voorzien van de aanduidingen 'hoofdbebouwing', 'erf l' en 'horeca begane grond + verdieping(en)'.

De ontwikkeling is zowel functioneel als ruimtelijk niet geheel mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Oude Stad' met aanduiding plangebied

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven, waarbij wordt ingegaan op de bestaande en toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het geldende beleidskader beschreven. In hoofdstuk 4 worden de milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van de ontwikkeling beschreven.

2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Allereerst wordt de bestaande situatie beschreven. Vervolgens wordt het initiatief beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving.

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Historie

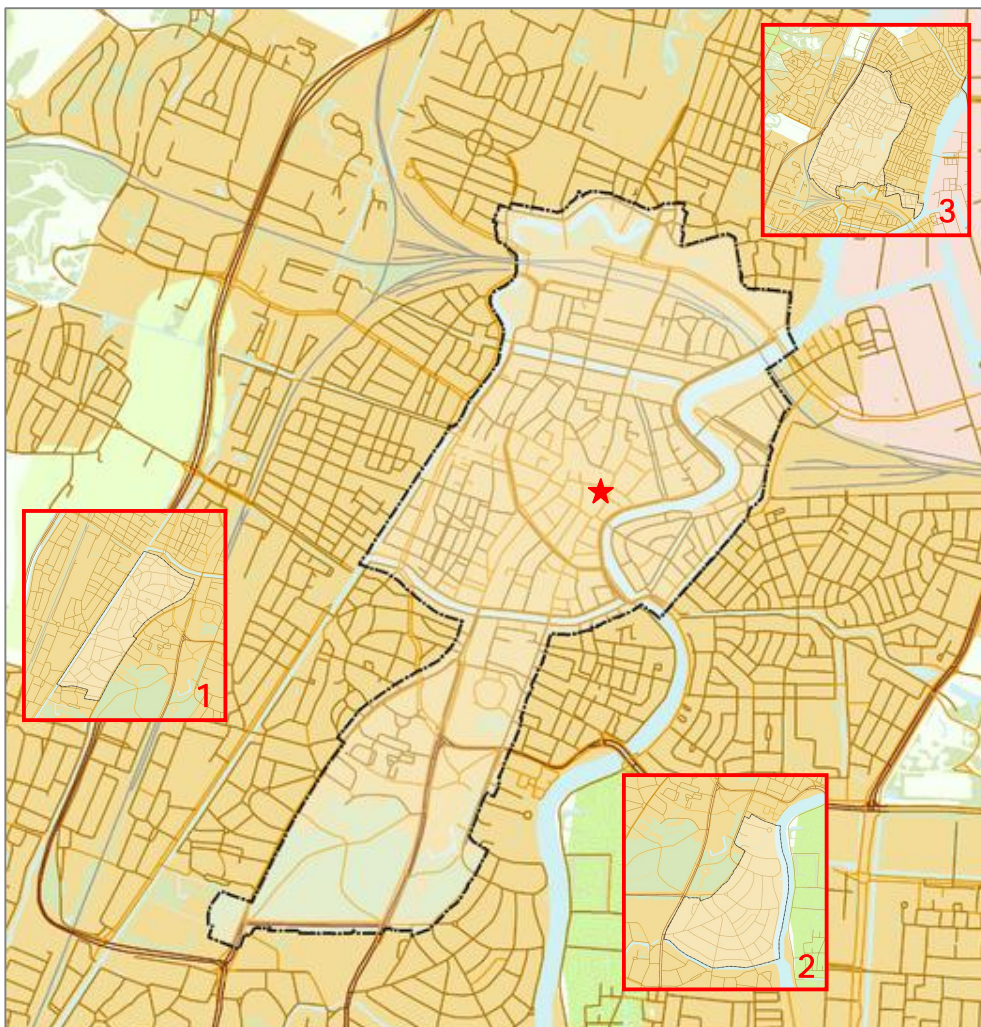
Het plangebied vormt onderdeel van de historische binnenstad van Haarlem. De binnenstad is het oudste gedeelte van Haarlem. De stad is in de vroege Middeleeuwen ontstaan uit een nederzetting aan de rand van de strandwal, waar de oude handelsroute tussen Noord- en Zuid-Holland en de rivier het Spaarne elkaar het dichtst naderen. Op de zandrug van de strandwal lag de landweg die het noorden van Holland met het zuiden verbond. Die landweg is nog altijd herkenbaar.

In de loop van de twaalfde en dertiende eeuw vinden in de omgeving van Haarlem vele ontginningen plaats, waardoor de centrale functie van de nederzetting zich versterkt. Tot het moment van stadsrechtverlening in 1245 is weinig concreets bekend over het ontstaan en de ruimtelijke ontwikkeling van de stad. Vermoedelijk krijgt de stad pas kort na 1274 een verdedigingsstelsel in de vorm van grachten en wallen. De stad omvat dan de kern van de tegenwoordige stad met het Sant (nu Grote Markt) als centrale ruimte. De belangrijkste industrie was de bierbrouwerij. Ook de linnenindustrie en scheepsbouw waren belangrijk voor de economie. Door de aantrekkingskracht die deze nijverheid op de omgeving uitoefende begon het inwonertal spectaculair te groeien. Rond 1350 telde de stad reeds zo'n 7500 inwoners. Nadat de hoofdstraten waren volgebouwd werd nieuwe bouwgrond verkregen door het splitsen van de aan de hoofdstraten gelegen erven en de aanleg van zogeheten achterstraten. De volgende stap was het volbouwen van de nauwe stegen die de hoofd- en achterstraten met elkaar verbonden. De ruimtelijke ontwikkeling tot de midden zestiende eeuw is in hoofdzaak af te lezen van de kaart van Jacob van Deventer uit ca. 1560.

De voormalige vesten zijn als grachten in de stad opgenomen. Het stratenpatroon is minder dicht dan tegenwoordig, maar is tot op de dag van vandaag voor het grootste deel onveranderd gebleven. Bij het herstel van de stedelijke economie na de stagnatie van de zestiende eeuw en het beleg van 1572-1573 neemt met name de linnenindustrie een grote vlucht en trekt tot diep in de zeventiende eeuw grote groepen immigranten naar de stad. De effecten van de linnenweverij op de ruimtelijke ontwikkeling van de stad zijn hoofdzakelijk gelegen in de grote verdichting van de bebouwing. Haarlem ligt nog geheel binnen de middeleeuwse ommuring. In 1670 wordt begonnen met de grote uitleg aan de noordkant en wordt de Nieuwe Gracht gegraven.



De Haarlemse binnenstad rond 1560 op een kaart van Jacob van Deventer (bron: concept bestemmingsplan Oude Stad)



Begrenzing beschermd stadsgezicht Haarlem met aanduiding plangebied (ster) + begrenzing beschermde stadsgezichten Haarlem Zuidwest (1) en Haarlem Zuid (2) en toekomstig beschermd stadsgezicht Haarlem Noord (3) (bron: www.wikipedia.org)

Naast de vele veranderingen in gebruik en vormgeving van open ruimte en bebouwing in de afgelopen eeuwen, is de ruimtelijke structuur in het binnenstadsgebied van voor 1670 zeer stabiel gebleven.

2.1.2 Beschermd stadsgezicht Haarlem

Op 5 december 1990 is de oude kern van de stad Haarlem, aan weerszijden van het Spaarne, de Haarlemmerhout en het gebied gelegen tussen stad en Hout, door de regering aangewezen als beschermd stadsgezicht. Het gaat niet alleen om monumenten, maar om het totaalbeeld dat gevormd wordt door de gebouwen, straten, pleinen, grachten, water, bruggen en bomen. Voor het beschermd stadsgezicht is destijds overwogen *'dat de ontstaansgeschiedenis van Haarlem en de Haarlemmerhout op de strandwal aan het Spaarne in het stratenpatroon herkenbaar bewaard is gebleven, dat de ruimtelijke ontwikkeling grotendeels binnen de structuur en schaal van de begin 17^e eeuwse stad heeft plaatsgevonden, dat het bebouwingsbeeld in grote delen van de oude stad nog zeer samenhangend en waardevol is en dat het gebied mitsdien een beeld oplevert dat van algemeen belang is vanwege zijn schoonheid en zijn ruimtelijke structurele samenhang'*.

Het beschermd stadsgezicht is geen keurslijf van beperkende regels, maar juist een instrument om ervoor te zorgen dat op een zorgvuldige en creatieve wijze richting wordt gegeven aan veranderingsprocessen. Daarbij vormen de kwaliteiten van de oude stad een uitgangspunt en inspiratiebron.

Op 5 oktober 2011 zijn de gebieden Haarlem-Zuid en Haarlem-Zuidwest eveneens als beschermd stadsgezicht aangewezen. Het beschermd stadsgezicht wordt in de toekomst uitgebreid met Haarlem Noord. De procedure voor deze aanwijzing is gestart op 6 mei 2009. Dit gebied is nog niet definitief aangewezen.

2.1.3 Het plangebied

Het plangebied bevindt zich direct ten zuiden van de Grote of Sint Bavokerk, midden in het historische centrum van Haarlem, dicht bij de Grote Markt. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Oude Groenmarkt. De oostelijke begrenzing wordt gevormd door de Lange Veerstraat.

In het plangebied bevinden zich diverse panden. Het Ambassador City Centre Hotel bevindt zich in de huidige situatie aan de Oude Groenmarkt 20 (begane grond en verdiepingen), 18, 22, 22a en 24 (verdiepingen). Het hotel is op de Oude Groenmarkt georiënteerd. Aan deze zijde bevindt zich ook de ingang. Vanuit het hotel is er zicht op de Grote of Sint Bavokerk.

De begane grond van de panden met de nummers 18, 22 en 22a wordt gebruikt als horeca. Op de begane grond van het pand Oude Groenmarkt 24 bevindt zich een restaurant. Door de aaneengesloten wijze van bouwen in het verleden vormt de Oude Groenmarkt een duidelijk begrensde ruimte. Kenmerkend voor de panden aan de Oude Groenmarkt is dat de karakteristieke uitstraling van de individuele panden is behouden. De bebouwing is twee tot drie lagen hoog, heeft een verticale geleding en is twee tot vier vensterassen breed. De kleinschaligheid en geringe maatvoering bepaalt het beeld van de panden aan de Oude Groenstraat.



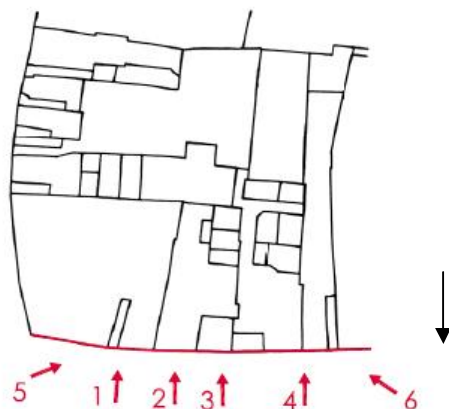
1 2 3 4



5



6



Foto's bestaande situatie Oude Groenmarkt (bron: Stedenbouwkundig plan uitbreiding Ambassador City Centre Hotel, 30 oktober 2008)

De panden aan de Lange Veerstraat (nummers 8 t/m 14) zijn in de huidige situatie in gebruik als horeca- of winkelpanden. Op de verdieping bevinden zich appartementen, in totaal 9 woningen. De panden aan de Lange Veerstraat hebben een vergelijkbare karakteristieke uitstraling als de panden aan de Oude Groenmarkt; individueel en kleinschalig.

Binnen het plangebied bevinden zich twee rijksmonumenten en enkele beeldbepalende panden die op de nominatie staan om gemeentelijk monument te worden. In paragraaf 4.11 wordt hier nader op in gegaan.

In de huidige situatie is een klein binnenterrein aanwezig, wat deels in gebruik is als terras ten behoeve van de panden aan de Lange Veerstraat. Enkele (delen van) gebouwen op het binnenterrein zijn recent gesloopt.



1



2



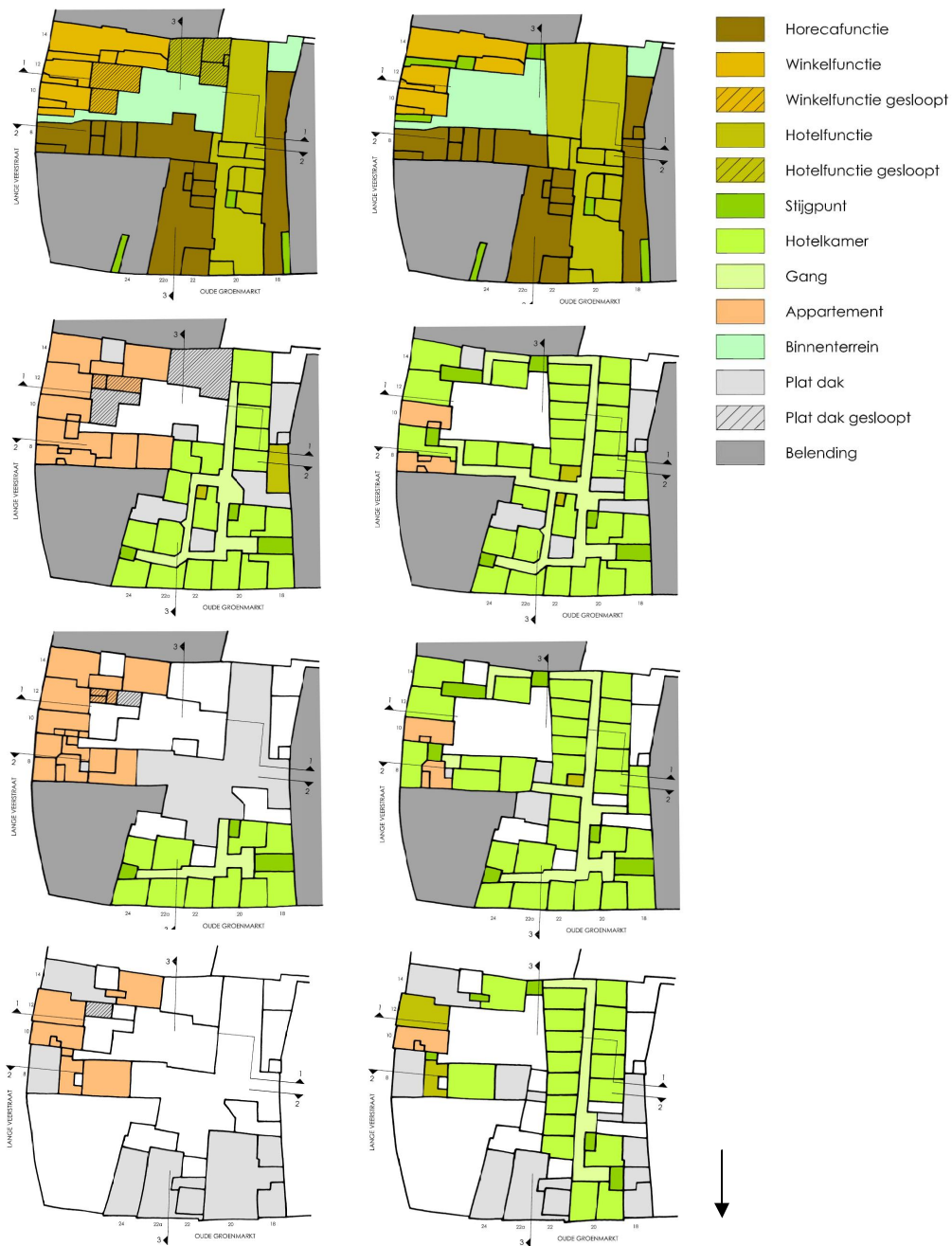
3



4



Foto's bestaande situatie Lange Veerstraat (bron: Stedenbouwkundig plan uitbreiding Ambassador City Centre Hotel, 30 oktober 2008)



Plattegronden bestaande situatie (links) en nieuwe situatie (rechts), van boven naar onder: begane grond tot en met derde verdieping (bron: Stedenbouwkundig plan uitbreiding Ambassador City Centre Hotel, 30 oktober 2008)

2.2 Het initiatief

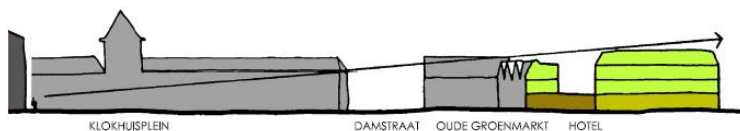
De ontwikkeling betreft de uitbreiding van het Ambassador City Centre Hotel van 29 kamers naar circa 77 kamers. Een deel van deze uitbreiding vindt plaats in de panden aan de Lange Veerstraat 8 tot en met 14. Daarnaast wordt een uitbreiding achter het bestaande hotel, op het binnenterrein, gerealiseerd.

Een belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkeling is dat de aanwezige historische elementen en structuren zoveel mogelijk geïntegreerd worden. De gevelaanzichten van de bebouwing aan de Oude Groenmarkt en de Lange Veerstraat blijven vrijwel ongewijzigd.

Binnen de bestaande bebouwing blijven de functies op de begane grond onveranderd. De bestaande winkel- en horecafuncties op de begane grond van de panden aan de Oude Groenmarkt 18, 22, 22a en 24 worden in stand gehouden. Hetzelfde geldt voor de winkel- en horecafuncties op de begane grond van de panden aan de Lange Veerstraat 8 tot en met 14. Binnen de bestaande bebouwing aan de Lange Veerstraat wordt wel een tweetal stijgpunten gerealiseerd. Bij de panden aan de Lange Veerstraat die momenteel geen deel uitmaken van het hotel worden op de verdiepingen, binnen de huidige bouwmassa, nieuwe hotelkamers gerealiseerd. Het grootste deel van de bestaande appartementen op de verdiepingen zal verdwijnen. Op de verdiepingen van de bestaande panden aan de Oude Groenmarkt zijn momenteel al hotelkamers aanwezig. Alleen op de derde verdieping van het pand aan de Oude Groenmarkt 20 worden drie nieuwe hotelkamers gerealiseerd. De rest van de verdiepingen blijft ongewijzigd.

Achter de bestaande bebouwing aan de Oude Groenmarkt en Lange Veerstraat, op het binnenterrein, wordt een nieuwe bouwmassa gerealiseerd. Het betreft een bouwmassa van drie bouwlagen met een kap. De bouwmassa verbindt het huidige hotel met de panden aan de Lange Veerstraat. De nieuwbouw bestaat uit twee aparte bouwvolumes, waardoor aangesloten wordt bij het huidige schaalniveau van het daklandschap in de binnenstad. Doordat de bestaande gevels aan de Oude Groenmarkt en Lange Veerstraat ongewijzigd blijven, heeft de ontwikkeling slechts een beperkte invloed op het straatbeeld. Vanuit de binnenzijde van het bouwblok zal de nieuwe bebouwing op het binnenterrein wel zichtbaar zijn. Vanuit de openbare ruimte is de nieuwbouw alleen enigszins waarneembaar ter plaatse van het Klokhuisplein.

Het centrum van Haarlem is autoluw, waardoor het niet mogelijk is om parkeren op eigen terrein te realiseren. Bezoekers die met de auto komen kunnen gebruik maken van de parkeerroute die in het centrum aanwezig is. Via deze route kunnen diverse parkeergarages bereikt worden. De dichtstbijzijnde parkeergarage is de Appelaar.

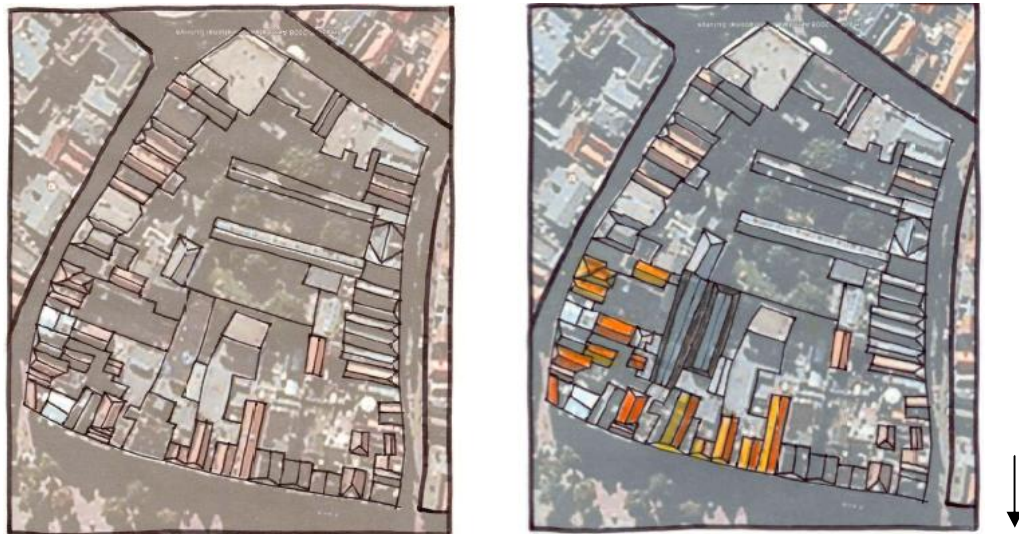




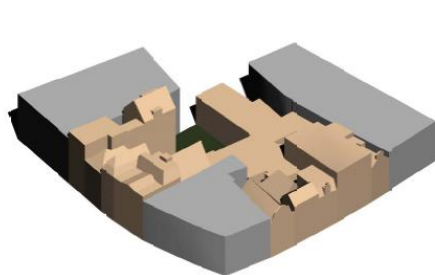
Gevelaanzichten bestaande situatie (bron: Stedenbouwkundig plan uitbreiding Ambassador City Centre Hotel, 30 oktober 2008)



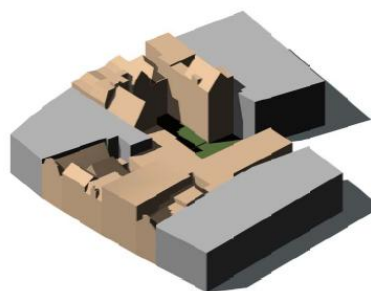
Gevelaanzichten nieuwe situatie (bron: Stedenbouwkundig plan uitbreiding Ambassador City Centre Hotel, 30 oktober 2008)



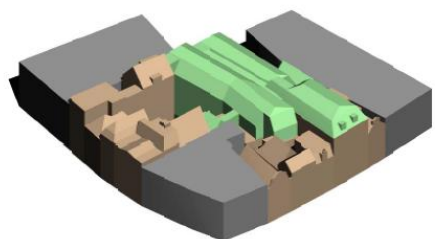
Daklandschap bestaande situatie (links) en nieuwe situatie (rechts) (bron: Stedenbouwkundig plan uitbreiding Ambassador City Centre Hotel, 30 oktober 2008)



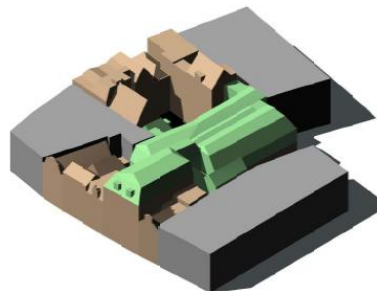
NOORD-OOST BESTAAND



NOORD-WEST BESTAAND



NOORD-OOST NIEUW



NOORD-WEST NIEUW

Isometrieën (bron: Stedenbouwkundig plan uitbreiding Ambassador City Centre Hotel, 30 oktober 2008)

2.3 Bezonningsstudie

Door Croonen Adviseurs is een bezonningsstudie uitgevoerd om te onderzoeken wat de bezonnings-/schaduweffecten zijn van de geplande uitbreiding van het Ambassador City Centre Hotel aan de Oude Groenmarkt 18-24 en Lange Veerstraat 8-14 te Haarlem. De rapportage, d.d. 13 november 2012, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de opzet van de studie en de conclusies vermeld.

Voor bezonning geldt geen wettelijk vastgestelde norm. Bij de beoordeling van de schaduweffecten van de geplande nieuwbouw is de situatie weergegeven op 21 maart /21 september, 21 juni (hoogste zonnestand) en 21 december (laagste zonnestand). Op de toetsdagen is de schaduwwerking op vier tijdstippen vastgesteld: 9.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur en 18.00 uur.

De schaduwwerking van het plan wordt beoordeeld door per maatgevend moment een vergelijking te maken van de nieuwe situatie ten opzichte van de bestaande situatie. Er worden conclusies getrokken voor de effecten op de bestaande omliggende bebouwing en openbare ruimte, maar ook het plangebied zelf wordt beoordeeld.

De bezonningsstudie toont aan dat de effecten voor de bezonning van de omliggende bebouwing en het openbare gebied door het toevoegen van het nieuwe bouwvolume nagenoeg nihil zijn. Met name in de winter- en zomermaanden, bij een lage en hoge zonnestand, is de bezonning ten opzichte van de bestaande situatie nagenoeg gelijk. Alleen in de maanden maart en september zijn voor het pand Oude Groenmarkt 14-16 effecten waarneembaar. De bovenste verdieping van het desbetreffende pand is in de nieuwe situatie iets meer beschaduwd in de ochtend. Op het dak en aan de zijde van het plangebied zijn er echter geen buitenruimtes gesitueerd die door de nieuwbouw hinder kunnen ondervinden vanwege toenemende schaduwwerking. Wel zal er op de aangegeven momenten sprake zijn van minder lichtinval door de aanwezig raampartijen.

De effecten in het plangebied zelf zijn met name op het binnenterrein waarneembaar. In de bestaande situatie is gedurende het jaar en gedurende de dag bij zonnig weer minder sprake van schaduwwerking dan bij het nieuw vorm te geven binnenterrein in de nieuwe situatie.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Schiphol en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's, het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

De SVIR bevat een kaart waarop de nationale ruimtelijke hoofdstructuur is weergegeven. De kaart bevat een samenvatting van de nationale belangen, waarvoor het Rijk verantwoordelijk is. Op de kaart is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen rond concurrentiekracht, bereikbaarheid en leefbaarheid en veiligheid. Het plangebied is onderdeel van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur en ligt in de stedelijke regio van de mainport Schiphol, met een concentratie van topsectoren. Het doel van dit nationaal belang is de ontwikkeling van een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's, met een concentratie van topsectoren, te realiseren.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking is getreden. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

3.1.3 Conclusie

Het voorliggend initiatief is niet van invloed op de opgenomen nationale belangen. Aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet getroffen te worden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de Structuurvisie Noord-Holland 2040, vastgesteld door Provinciale Staten op 21 juni 2010, zijn de uitgangspunten van het nationaal beleid verder uitgewerkt. De provincie zet in op 'kwaliteit door veelzijdigheid'. Bestaande stedelijke woonmilieus dienen waar mogelijk verder te transformeren tot hoogstedelijke milieus. Bestaande werklocaties dienen waar mogelijk verder te intensiveren en herstructureren om nieuwe ontwikkelingen te accommoderen.

Door te kiezen voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen blijft het landelijk gebied open en dichtbij. De hoogstedelijke milieus kenmerken zich door functiemenging, hoogwaardige culturele voorzieningen en een goede bereikbaarheid.

Recreatie en toerisme zijn belangrijk voor een aantrekkelijk leefklimaat voor bewoners en bezoekers van Noord-Holland. Daarbij leveren deze sectoren een belangrijke bijdrage aan de economie en werkgelegenheid in Noord-Holland. Het zijn allebei sectoren met goede groeiperspectieven. Er is behoefte aan ruimte voor groei van toeristische en recreatieve ondernemers. Om in de toenemende vraag naar hotelovernachtingen te kunnen voorzien in de metropoolregio zijn buiten Amsterdam nog 6000 hotelkamers extra nodig. De provincie gaat er vanuit dat dit in principe binnenstedelijk kan worden opgelost.

Om het toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de Provincie Noord-Holland provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen: ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De provinciale belangen die in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 zijn benoemd, zijn verankerd in de provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie. De verordening is vastgesteld door Provinciale Staten op 21 juni 2010.

De structuurvisie en de provinciale verordening vormen enerzijds het toetsingskader voor de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van Noord-Holland (ruimtelijke kwaliteit) en anderzijds de juridische beleidsuitwerking. In het kader van het hoofdbelang duurzaam ruimtegebruik worden gemeenten gestimuleerd het bestaand stedelijke gebied beter te benutten door de aanwijzing van het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Het BBG vervangt hiermee de rode contouren uit het oude Streekplan. Door te verdichten, stationslocaties en knooppunten optimaal te benutten, ondergronds te bouwen, en door woningbouwprogramma zoveel mogelijk te realiseren binnen het BBG, wordt intensivering en bundeling van stedelijkheid bevorderd. Hierdoor is ook een winst te behalen in het fiets- en OV-gebruik.

Het plangebied behoort tot het BBG. Voor ontwikkelingen binnen bestaand bebouwd gebied gelden geen aanvullende eisen uit de provinciale ruimtelijke verordening.

3.2.3 Conclusie

Het voorliggend initiatief past binnen het provinciale beleid, aangezien de ontwikkeling inspeelt op de toenemende vraag naar hotelovernachtingen op een locatie binnen een hoogstedelijk milieu.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurplan Haarlem 2020

Het Structuurplan Haarlem 2020, vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlem op 20 april 2005, legt voor de periode 2005-2020 op hoofdlijnen de ambities en wensen vast die alles te maken hebben met ruimte en de verdeling van ruimte in Haarlem.

Relevante speerpunten van beleid voor de binnenstad zijn versterking van de culturele en toeristische wervingskracht, intensiever gebruik van de beschikbare ruimte door functiemenging van wonen en werken en toegankelijkheid.

Het structuurplan geeft inzicht in de verandergebieden, de dynamische knooppunten en de gebieden die consolideren. Het geeft de beleidskaders die vervolgens juridisch verankerd worden in de bestemmingsplannen.



Uitsnede kaart Structuurplan Haarlem 2020 met aanduiding plangebied (rode ster)

Relevant voor het plangebied is het geformuleerde beleid ten aanzien van de volgende onderwerpen.

Centrumstedelijk gebied

Het plangebied wordt aangemerkt als centrumstedelijk gebied. Centrumstedelijke gebieden zijn bij uitstek multifunctioneel en dat moet zo blijven. Het is de ontmoetingsplaats voor winkelen, cultuur en recreatie. In het centrumstedelijk milieu leidt functiemenging tot een versterking van de levendigheid. Op deze plekken in de stad mag het drukker zijn dan elders in de stad. In het centrumstedelijk milieu zijn er intensieve en extensieve delen. Toename van overlast gevende binnenstadsactiviteiten, zoals horeca, moet beperkt blijven een beperkt aantal zones: binnenstad, Spaarnespronggebied en langs het Binnenspaarne.

Recreatie, toerisme en cultuur

In het structuurplan is de doelstelling van de gemeente Haarlem neergelegd om recreatie, toerisme en cultuur uit te laten groeien tot de belangrijkste ontwikkelingspijler van de stad. De gemeente zet in op het vergroten van het binnenstadsdomein, het behoud van bestaande recreatieve voorzieningen in wijken en buurten en het uitbreiden van de meer stedelijke recreatieve functies. Ook gaat het om beter benutten van het Spaarne en zijn oevers en versterken van recreatieve routes in de stad en naar de omgeving. Dit alles met als opzet het aantrekken en 'vasthouden' van bezoekers.

Haarlem wil toename van het aantal bezoekers uit economisch oogpunt (toename bestedingen) en sociaal oogpunt (toename levendigheid en stimuleren ontmoeting en openbaarheid). Daarom zijn van belang: goede evenementen, voldoende hotelaccommodaties, een schone en veilige binnenstad en een goede bewegwijzering in de stad.

Versterking van de culturele en toeristische wervingskracht is met name afhankelijk van publieksaantrekkende functies. De bestaande stedelijk toeristisch-culturele voorzieningen dienen versterkt te worden, onder andere door uitbreiding van het aanbod van toeristische en culturele voorzieningen. Daartoe worden ook gerekend betere en meer overnachtingsmogelijkheden.

Stedelijke waarden

De monumentale binnenstad is het visitekaartje van de stad. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen historische elementen en structuren zoveel mogelijk geïntegreerd te worden ten behoeve van de beleving van de stad. Een voorbeeld daarvan zijn de diverse zichtlijnen op de Grote of Sint Bavokerk, die bijdragen aan de beleving van de historische binnenstad van Haarlem.

Naast ruimtelijk beleid is ander beleid nodig om stedelijke waarden te waarborgen, zoals een afgewogen terrassenbeleid. Voorts kan intensivering van het ruimtegebruik niet uitsluitend op basis van functionele waarden worden ontwikkeld. Een ruimtelijk kwalitatieve afweging, waarin stedenbouw en cultuurhistorische waarden worden meegenomen, zal de stedelijke kwaliteit moeten waarborgen.

3.3.2 Economische agenda

Het college heeft 7 februari 2012 ingestemd met de Economische Agenda 2012-2016 'Haarlem vitaal en ondernemend'. De Economische Agenda bevat de speerpunten van het economische beleid van de gemeente voor de komende jaren.

Haarlem doet het goed als ondernemersstad, maar de stad wil wel doorgroeien. De Economische Agenda benadrukt de groeimogelijkheden bij de topsectoren in de stad: toerisme, creatieve industrie, zakelijke dienstverlening en zorg.

3.3.3 Hotelbeleid Haarlem

Haarlem hoort tot de toeristische top van middelgrote Nederlandse steden. Om aan die top te blijven wil de gemeente meer in de stijgende vraag naar overnachtingsmogelijkheden voor de zakelijke en toeristische bezoekers voorzien. In de recent vastgestelde nota 'Hotelbeleid Haarlem' is dit beleid verder uitgewerkt.

Er blijkt in Haarlem ruimte te zijn voor extra hotelkamers. Primair worden initiatieven voor nieuwe hotels aan de markt overgelaten, maar het beleid is er wel op gericht marktinitiatieven te faciliteren. De binnenstad wordt, met uitzondering van de woonstraten, uitermate geschikt geacht voor hotellocaties, zeker nabij uitgaansgebieden en in straten waar horeca al aanwezig is. De ruimtelijke inpasbaarheid zal bij nieuwe initiatieven leidraad zijn.

3.3.4 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

In de nota Ruimtelijke Kwaliteit, vastgesteld door de gemeenteraad op 28 juni 2012, wordt een integrale stadsbrede visie gegeven op ruimtelijke kwaliteit die voor ieder nieuw ruimtelijk plan de basis vormt. Met de visie wil Haarlem kernachtig uitdragen waar haar kracht en haar ambitie ligt. De relatie tussen duurzaamheid, in de zin van toekomstbestendigheid en de kwaliteit van de leefomgeving, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit is een belangrijk thema van de visie. Er zijn tien gouden regels geformuleerd die een prioriteit voor ruimtelijke ontwikkeling in Haarlem uitspreken. Het plangebied behoort tot de 'Beschermd stad'. Hiervoor is aangegeven dat nieuwe ontwikkelingen de bestaande kwaliteiten moeten versterken, repareren en verrijken. De samenhang tussen open en bebouwde ruimte, de functionele relaties, de diversiteit en de maat en schaal mogen niet worden verstoord. Elke nieuwe ontwikkeling zal hierop beoordeeld worden aan de hand van vastgestelde beoordelingscriteria.

In het Handboek Inrichting Openbare Ruimte 2007 (HIOR) is de uitstraling van de binnenstad voor een groot deel vastgelegd. Op basis van een visie op de inrichting van de openbare ruimte (incl. groen) in de historische binnenstad, zijn richtlijnen opgenomen voor de inrichting van deze openbare ruimte. Een en ander is uitgewerkt in concrete voorschriften over de toe te passen materialen, profielen, details en objecten, waarmee bij ontwerp, inrichting, uitvoering en beheer rekening moet worden gehouden.

3.3.5 Beleidsnota Archeologie

De uitgangspunten voor gemeentelijke beslissingen in Haarlem zijn vastgelegd in de beleidsnota archeologie. De archeologische verwachtingen die voor het Haarlems grondgebied gelden zijn vertaald naar de voorlopige Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH).

De kaart geeft aan in welke gebieden bodemverstorende activiteiten van een bepaalde omvang vergunningplichtig zijn. Dit wordt aangegeven in de vorm van verschillende categorieën. Voor elk van deze categorieën heeft de gemeente bepaald vanaf welke planomvang rekening gehouden moet worden met het (laten) opstellen van een waardestellend archeologisch rapport, het zogenaamde regime. Het plangebied van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is aangeduid als gebied met een hoge archeologische verwachting.

Dit regime houdt in dat bij alle plannen waarbij bodemverstorende activiteiten plaatsvinden die dieper gaan dan 30 cm onder het maaiveld een archeologisch rapport dient te worden overlegd. In paragraaf 4.10 wordt hier nader op in gegaan.

3.3.6 Huisvestingsverordening

Als gevolg van voorliggend plan worden 9 woningen onttrokken.

Gezocht zal worden naar een alternatief voor wonen elders in de binnenstad. Hierover zijn afspraken gemaakt tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

3.3.7 Conclusie

De voorgestelde ontwikkeling, uitbreiding van een hotel, past binnen het gemeentelijk beleid.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Als onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Door Verhoeven Milieutechniek B.V. is hiertoe een historisch bodemonderzoek verricht. De resultaten zijn verwerkt in een notitie. Deze notitie, d.d. 12 november 2012, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies vermeld.

Op basis van de beschikbare informatie hebben er voor zover als bekend op de locatie geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Voor zover als bekend zijn er op de locatie geen boven- en of ondergrondse brandstoftanks aanwezig geweest.

Wel dient rekening te worden gehouden met de resultaten van het in 2006 op een gedeelte van de locatie uitgevoerde verkennend bodemonderzoek. Uit de resultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met zware metalen (koper, kwik), minerale olie en PAK. De bovengrond is tevens matig verontreinigd met lood en zink. De ondergrond (0,50 - 1,50 m-mv) is licht verontreinigd met kwik, lood en zink en sterk verontreinigd met koper. In het grondwater zijn lichte (xylenen) tot matige verontreinigingen (arseen) aangetoond.

De onderzoekslocatie ligt in het oude stadscentrum van Haarlem. Volgens de bodemkwaliteitskaart komen in dit gebied in het algemeen (verontreinigde) ophooglagen voor waarin verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK worden aangetroffen. De gemeten gehalten houden duidelijk verband met de in de bodem aanwezige ophooglaag en passen in het beeld van de bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie. De beschikbare onderzoeksresultaten dateren echter uit 2006 en zijn hiermee ouder dan 5 jaar. Conform het bodembeleid van de gemeente Haarlem dient in het kader van de omgevingsvergunning een geheel nieuw onderzoek conform de NEN 5740 te worden uitgevoerd.

Uit het locatiebezoek is gebleken dat op de locatie een betonvloer met daaronder een puinstabilisatie aanwezig is. Tijdens de uitvoering van het bodemonderzoek dient dan ook rekening te worden gehouden met beton- en ramgutsboringen, danwel dat dit voorafgaand aan de boringen wordt verwijderd.

Op basis van de resultaten van het historisch onderzoek (aanwezigheid ophooglaag) en locatiebezoek is de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging.

Op de locatie zal een verkennend bodemonderzoek worden verricht. De resultaten van dit onderzoek worden toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie

De achtergrondverontreinigingen en de gevallen van ernstige verontreinigingen in het bestemmingsplangebied vormen geen belemmering voor de huidige functies binnen het gebied en ook niet voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone. De ontwikkeling betreft de uitbreiding van een hotel. Dit is niet aan te merken als een geluidsgevoelig gebouw, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Ook de hotelkamers die worden gerealiseerd kunnen, gezien de beperkte verblijftijd van de personen die zich erin bevinden, niet worden aangemerkt als geluidsgevoelige objecten. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai, industrielawaai en vliegtuiglawaai is derhalve niet aan de orde.

Conclusie

Op het gebied van geluid zijn geen belemmeringen te verwachten voor de beoogde ontwikkeling. In het kader van de verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen dient te worden aangetoond dat kan worden voldaan aan de normen die gelden voor de binnenwaarde.

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

De realisatie van de extra hotelkamers brengt slechts een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee (zie ook paragraaf 4.7). Ten opzichte van de totale verkeersaantrekkende werking van het Haarlemse centrum is dit verwaarloosbaar. Luchtkwaliteit is voor dit project geen belemmering.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. lpg.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart (2011) blijkt dat het plangebied niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen ligt.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Door de ontwikkeling binnen het plangebied vindt een uitbreiding van de hotelfunctie plaats, wat mogelijk hinder oplevert voor bestaande hindergevoelige objecten (woningen) in de omgeving van het plangebied. In de omgeving van het plangebied bevinden zich diverse woningen.

De milieuhinder die door bedrijfsactiviteiten wordt veroorzaakt, kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). In deze handreiking is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen in beginsel rekening dienen te houden. Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven ingedeeld in milieucategorieën die variëren van 1 (indicatieve afstand 10 meter) tot 6 (indicatieve afstand 1.500 meter).

In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Deze afstand dient in principe te worden gemeten tussen de gevel van het hindergevoelige object (de woning) enerzijds en de perceelsgrens van de hinderveroorzakende activiteit anderzijds. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. Een correctie is alleen mogelijk voor de aspecten geluid, geur en stof. Voor het aspect gevaar is verlaging van de indicatieve afstand niet mogelijk.

Het plangebied en ook de woningen in de directe omgeving van het plangebied liggen in het historische centrum van Haarlem. In dit geval is er dan ook geen sprake van het omgevingstype 'rustige woonwijk', maar kan worden uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking behoren hotels, conferentieoorden en congrescentra alsmede restaurants tot milieucategorie 1. Voor activiteiten in deze categorie geldt een indicatieve afstand van 0 meter tot hindergevoelige objecten in een 'gemengd gebied'.

Conclusie

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.6 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Verkeer en parkeren

Het hotel wil het huidige aantal van 29 kamers uitbreiden naar circa 77 kamers. Er kunnen circa 14 kamers gerealiseerd worden in de bestaande panden aan de Lange Veerstraat. Ten behoeve van de ontwikkeling verdwijnen 9 appartementen.

De gemeente Haarlem wil voorkomen dat de parkeerdruk op de openbare weg de komende jaren verder toeneemt. Om die reden zijn parkeernormen vastgesteld. Deze zijn opgenomen in de Haarlemse bouwverordening, vastgesteld op 9 november 2007. De parkeernorm voor een hotel bedraagt 0,5 parkeerplaats per hotelkamer. In totaal worden er 48 hotelkamers extra gerealiseerd. Dit betekent dat er ruimte gereserveerd moet worden voor 24 parkeerplaatsen.

Er verdwijnen 9 woningen. De parkeernorm per woning in de binnenstad bedraagt 1,5 parkeerplaatsen per woning (inclusief parkeerplaatsen voor bezoekers). Het verdwijnen van 9 woningen levert 13,5 parkeerplaatsen op.

Dit leidt tot de conclusie dat er, conform de gemeentelijke parkeernormen, nog 10,5 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

Een belangrijk uitgangspunt van de gemeente Haarlem is dat bij nieuwe ontwikkelingen het parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden. Het centrum van Haarlem is autoluw. Het is in dit geval dan ook niet mogelijk om parkeren op eigen terrein te realiseren.

De verwachting is dat het grootste gedeelte van de hotelgasten per taxi naar het hotel gaat. Bezoekers die met de auto komen kunnen gebruik maken van de parkeerroute die in het centrum aanwezig is. Via deze route kunnen diverse parkeergarages bereikt worden. De dichtstbijzijnde parkeergarage is de Appelaar. Gezien het geringe aantal benodigde extra parkeerplaatsen is de verwachting dat dit binnen de bestaande parkeercapaciteit opgelost kan worden.

De realisatie van de extra hotelkamers brengt slechts een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee. Ten opzichte van de totale verkeersaantrekkende werking van het Haarlemse centrum is dit verwaarloosbaar.

Conclusie

Met betrekking tot de aspecten verkeer en parkeren zijn geen problemen te verwachten.

4.8 Water

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling dient te worden verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Beleid

In samenwerking met het Hoogheemraadschap Rijnland is het Integraal Waterplan Haarlem (IWP) opgesteld. Het IWP geeft een visie voor het oppervlaktewater 2050 in Haarlem. Het waterplan dient als beleidskader bij het opstellen van o.a. bestemmingsplannen. Centrale doelstelling van het waterplan is het creëren van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem.

Om er voor te zorgen dat het Haarlemse waternetwerk bestand is tegen klimaatsverandering (toename neerslag) en verstedelijking (toename verhard oppervlak), is ruimte voor oppervlaktewater nodig. Ruimte voor extra oppervlaktewater kan worden gevonden door het verbreden van bestaande of graven van nieuwe watergangen en het weer openleggen van gedempte grachten. Uit het IWP blijkt dat zich binnen het plangebied geen watergangen bevinden die verbeterd moeten worden. Tot in ieder geval 2025 zijn er ook geen nieuw aan te leggen watergangen in het gebied gepland.

Met het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) beschikt de gemeente over een instrument om systematisch inzicht te krijgen in de te beheren en onderhouden rioleringsobjecten en de wijze waarop de gemeente invulling geeft aan de wettelijke (milieu)eisen. Door het opstellen van het GRP wordt het verbreed rioleringsbeleid inzichtelijk en toetsbaar. Er zijn vier doelstellingen voor het GRP van toepassing, te weten:

- het doelmatig inzamelen van het afvalwater en het hemelwater;
- het transporteren van het rioolwater naar een geschikt lozingspunt;
- het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast;
- het beperken van vervuiling door overstorten middels aanleg van randvoorzieningen (o.a. bergbezinkbassins) en afkoppelen.

Een algemene regel met betrekking tot de waterkwantiteit is het compenseren van een eventuele toename van verharding. Indien er gebouwd gaat worden en hierbij meer dan 500 m² onverhard oppervlak omgezet wordt naar verhard oppervlak, dient 15% van de toename verharding als oppervlaktewater te worden aangebracht. Het uiteindelijk te compenseren oppervlak hangt af van overige maatregelen die de waterhuishouding in een gebied ten goede kunnen komen, zoals het vertraagd afvoeren van hemelwater. Voorbeelden zijn grasdaken en ontkoppeling van de verharding van het gemengde rioelstelsel, waarbij het ontkoppelde water in de bodem geïnfilteerd wordt.

Watertoets

Een belangrijk ordenend principe bij ruimtelijke plannen is het waterbeheer: de zorg voor veiligheid tegen overstromingen en voor voldoende en gezond oppervlaktewater.

Waterbeheerders willen in een zo vroeg mogelijk stadium betrokken worden bij het proces van ruimtelijke planvorming. De watertoets is hiervoor het wettelijk geregelde procesinstrument, zie www.dewatertoets.nl.

De resultaten van het doorlopen van dit proces van afstemming zijn weergegeven in onderhavige waterparagraaf. Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied de waterbeheerder.

Er vindt met het Hoogheemraadschap van Rijnland in het kader van de watertoets nog afstemming plaats.

Op 25 maart 2013 schrijft het Hoogheemraadschap in een reactie op de tervisielegging van het ontwerpbestemmingplan Oude Stad, dat de door hen gemaakte opmerkingen zodanig zijn verwerkt in het ontwerp, dat geen aanleiding wordt gezien tot het indienen van een zienswijze.

Beschrijving watersysteem

Op enige afstand ten oosten van het plangebied ligt het water van de Spaarne. De Kinderhuissingel en de Nieuwe Gracht verbinden de Leidsevaart met het Spaarne en behoren tot het regionale boezemstelsel met een waterpeil van 0,60 m -NAP. De harde kades, zeker langs het Spaarne en de Nieuwe Gracht geven deze wateren een stedelijk aanzicht. Genoemde wateren hebben niet alleen een belangrijke functie voor het op orde houden van de waterkwantiteit. Ze hebben ook een recreatieve, esthetische en ecologische functie. Het Spaarne vervult daarnaast een functie voor de beroepsvaart.

Grondwater en drainage

Het gemeentelijk grondwaterbeleid richt zich op het opheffen dan wel voorkomen van grondwateroverlast op openbaar terrein. Dat gebeurt vooral door de aanleg en beheer van drainagesystemen. De ontwateringsdiepte is over het algemeen voldoende en levert geen aanleiding tot verdergaande

Afvalwatersysteem

In de binnenstad is een gemengd rioolstelsel aanwezig. Hierin wordt zowel het afvalwater als regenwater verzameld en naar de rioolzuivering gevoerd. Waterschappen en gemeenten hebben afspraken gemaakt om de vuilemissie van gemengde stelsels te halveren. Daarbij heeft Haarlem de afgelopen jaren vooral geïnvesteerd in de aanleg van bergbezinkbassins. Daarnaast zet de gemeente meer in op het afkoppelen van hemelwater door de aanleg van gescheiden stelsels als vervanging van de gemengde stelsels.

Compensatieregeling

Op pagina 8 is zichtbaar welke bebouwing op het binnenterrein is gesloopt en welke bebouwing wordt toegevoegd. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied heeft geen (nadelige) invloed op het verhard oppervlak tot gevolg. Derhalve hoeven formeel

geen compenserende maatregelen getroffen te worden. Het planvoornemen voldoet aan het principe van 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'.

4.9 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

De nieuwe bebouwing wordt op het binnenterrein gerealiseerd. Ten behoeve van de ontwikkeling is reeds wat kleinschalige bebouwing op het binnenterrein gesloopt. Er wordt niet meer gesloopt dan nu reeds gesloopt is. Op het binnenterrein is momenteel nauwelijks groen aanwezig. Gezien het karakter van het plangebied en het feit dat er niet wordt gesloopt is geen onderzoek naar flora en fauna noodzakelijk.

Conclusie

De voorgenomen uitbreiding van het hotel veroorzaakt geen negatieve effecten op flora en fauna.

4.10 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie.

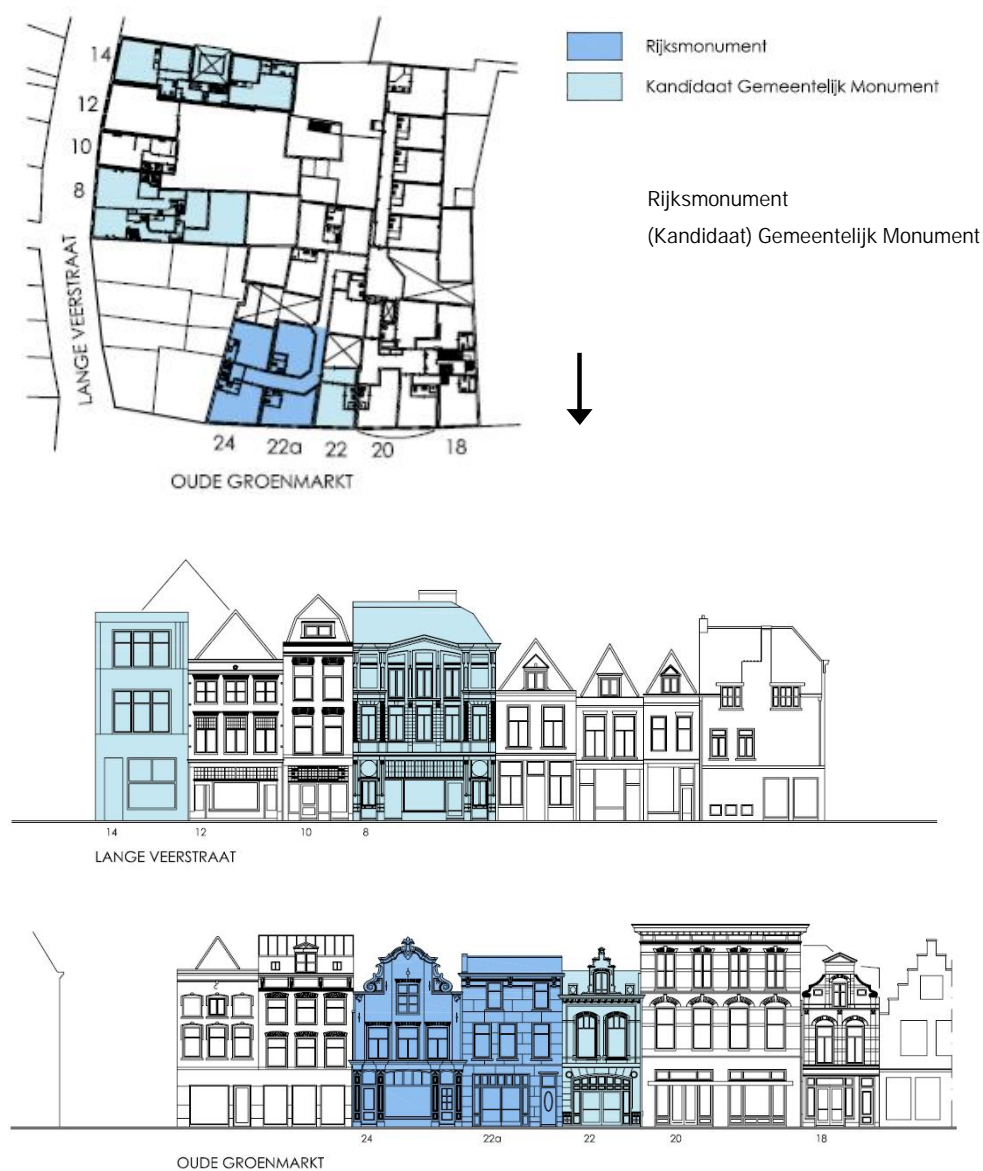
Het plangebied ligt op de archeologische beleidskaart van Haarlem in een zone die is aangewezen als archeologisch waardevol gebied. Op grond van het gemeentelijk beleid moet voor alle vergunningplichtige bodemingrepen, dieper dan 30 cm -mv, archeologisch vooronderzoek worden uitgevoerd.

Uit een eerste analyse voor het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied op een strandwal ligt. Deze strandwal is ergens tussen 3.000 en 2.000 voor Chr. gevormd en vertegenwoordigt een archeologische verwachting voor prehistorische nederzittingsresten. Er zijn diverse prehistorische nederzettingen bekend die op strandwallen liggen, vandaar de hoge archeologische verwachting. Verder ligt het plangebied in het oudste deel van de middeleeuwse kern. Dientengevolge kunnen middeleeuwse resten worden verwacht die teruggaan tot de 10^e eeuw na Chr..

Op de Archeologische MonumentenKaart (AMK) is het plangebied aangewezen als een terrein met een hoge archeologische waarde. In de directe omgeving van het plangebied zijn allerlei archeologische vondsten en waarnemingen gedaan, die met de middeleeuwse stad samenhangen: van muurresten en beerputten, tot tufstenen constructies, keramiek, bot, etc.

Voor de nieuwbouw is het van belang om de diepteligging van het archeologische niveau te kunnen bepalen, de mate van bodemverstoring en de aard van eventueel aanwezige archeologische waarden. Dit geeft inzicht in welke ruimte er is voor nieuwbouw en ontgravingen en in hoeverre er sprake kan zijn van vervolgonderzoek.

Door Verhoeven Milieutechniek B.V. wordt, conform de afgesproken aanpak met de gemeentelijk archeoloog, een archeologisch booronderzoek verricht. De resultaten van het archeologisch bureauonderzoek en het booronderzoek worden toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing. De eerste analysesresultaten van het bureauonderzoek zijn als bijlage opgenomen.



Monumenten en beeldbepalende panden in het plangebied (bron: Stedenbouwkundige plan uitbreiding Ambassador City Centre Hotel, 30 oktober 2008)

4.11 Cultuurhistorie

Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen.

De cultuurhistorische waarde van het plangebied is groot. Het plangebied ligt in het beschermd stadsgezicht van Haarlem. Het samenspel van historische structuurlijnen en cultuurhistorische objecten is mede bepalend voor de identiteit en beleving van dit beschermde stadsgezicht. Het plangebied telt twee rijksmonumenten en enkele beeldbepalende panden die op de nominatie staan om gemeentelijk monument te worden.

Voor de bescherming van monumenten geldt het regime van de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening. Daarnaast wordt de beschermende werking van het 'beschermd stadsgezicht' gerespecteerd door het min of meer consoliderende karakter van het plan. Immers, in het plan wijzigt er niets aan de huidige gevelaanzichten of het historische stratenpatroon.

In de nota Ruimtelijke Kwaliteit (2012) behoort de binnenstad tot de beschermde stad. Hiervoor geldt een 'beschermende regie'. Dit betekent dat er behoudend en gedetailleerd zal worden getoetst bij bouwplannen. Dit is mede noodzakelijk vanwege de grote diversiteit en dynamiek die in de binnenstad heersen.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

Het schetsontwerp is meerdere keren behandeld in de welstandscommissie en op basis van hun opmerkingen, ook aangepast. Het voorstel voor de bouwmassa nieuwbouw heeft de instemming van de welstandscommissie, maar moet op onderdelen nog nader uitgewerkt worden. Het uitgewerkte plan zal nog ter goedkeuring worden voorgelegd.

4.12 Duurzaamheid en energie

De gemeente Haarlem heeft in de beleidsnota 'Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw' bepaald dat alle ruimtelijk relevante plannen vanaf 2006 moeten voldoen aan de basiskwaliteit duurzame stedenbouw en waar mogelijk aan een streefkwaliteit. De praktijkrichtlijn duurzame stedenbouw bestaat uit uitgangspunten en een checklist duurzame stedenbouw op basis van de ervaringen in Haarlem. Hierbij is gebruik gemaakt van het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw (NPDS, 1999). Toepassen

van maatregelen is afhankelijk van het stedelijk milieutype; bijvoorbeeld een grote waterberging past in niet in een hoog stedelijk gebied.

In de checklist zijn naast de wettelijke maatregelen (watertoets) een groot aantal (vrijwillig te nemen) maatregelen beschreven op het gebied van verkeer/vervoer (parkeren ondergronds), afval (het plaatsen van ondergrondse containers), water en energie (zuid gerichte verkaveling, zonoriëntatie). De vrijwillig te nemen maatregelen zorgen ervoor dat een ruimtelijk plan aan de streefkwaliiteit kan voldoen. Dat is dus een kwaliteit die verder gaat dan wettelijke regelingen ofwel de basiskwaliteit.

Haarlem Klimaatneutraal

In maart 2007 heeft de Haarlemse gemeenteraad in meerderheid uitgesproken dat Haarlem in 2030 een klimaatneutrale stad moet zijn. Kern van de aanpak is dat bij ieder (nieuw)bouwproject het energieaspect nader aandacht moet krijgen, waarbij in eerste instantie het gebruik van energie zo beperkt mogelijk moet worden gemaakt via bijvoorbeeld isolatie en zuinige apparatuur. Daarnaast dient zo veel mogelijk van duurzame energie gebruik te worden gemaakt, door bijvoorbeeld zonne-energie in combinatie met warmte-koude opslag toe te passen. In de laatste plaats kan eventueel naar compensatiemaatregelen worden gezocht. Deze compensatiemaatregelen kunnen ook bestaan uit investeren in andere energie maatregelen buiten het gebied.

5 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van de ruimtelijke onderbouwing aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

5.1 Financieel

De gemeente Haarlem en de initiatiefnemer hebben samen overeenstemming bereikt over het ontwikkelen van het plan.

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. De gemeente Haarlem is voornemens de ontwikkeling op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan voor het plangebied Oude Stad.

In voorliggend geval zal het kostenverhaal worden vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. De vaststelling van een exploitatieplan kan dan achterwege blijven.

5.2 Maatschappelijk

De gemeente Haarlem is bezig met de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied Oude Stad. De ontwikkelingslocatie ligt in het plangebied van dit nieuwe bestemmingsplan. De gemeente Haarlem is bereid medewerking te verlenen aan de uitbreiding van het hotel en wil deze ontwikkeling mogelijk maken in het nieuwe bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Stad' wordt conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Na vooroverleg doorloopt het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening.



VERHOEVEN MILIEUTECHNIEK B.V.

• ADVISERING

• BODEMONDERZOEKEN

• SANERINGEN

VAN VOORDENPARK 16
POSTBUS 2225
5300 CE ZALTBOMMEL
TEL. 0418 - 572060
FAX 0418 - 515722
WWW.VERHOEVENMILIEU.NL
INFO@VERHOEVENMILIEU.NL

BANK: RABOBANK
REK.NR: 31 03 20 224
K.V.K. TIEL 11028756
BTW: 80.34.57.583.B01

Croonen Adviseurs B.V.
T.a.v. de heer ing. P. Geerts
Postbus 435
5240 AK ROSMALEN

REF.: B12.5146/BRFRAPP-01/MV
DATUM, 12 november 2012

**Onderwerp: Resultaten historisch onderzoek en
onderzoeksopzet verkennend bodemonderzoek,
Nieuwbouw Oude Groenmarkt 20 te Haarlem**

Geachte heer Geerts,

Hierbij doen wij u de resultaten toekomen van het, ten behoeve van de uitbreiding van een hotel aan de Oude Groenmarkt 20 te Haarlem, uitgevoerde historisch onderzoek (NEN 5725). Op basis van de resultaten van het historisch onderzoek is de onderzoeksopzet ten behoeve van het verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) vastgesteld.

Aanleiding

Het verkennend bodemonderzoek wordt uitgevoerd in verband met de uitbreiding van een hotel (Omgevingsvergunning).

Doel

Het doel van het bodemonderzoek is vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de uitbreidingslocatie. Een en ander om te bepalen of en in welke mate vanuit milieuhygiënische oogpunt belemmeringen bestaan tegen de uitbreiding en hiermee de afgifte van de Omgevingsvergunning.

Beschikbare informatie

De nieuwbouwlocatie is gelegen aan de Oude Groenmarkt 20 te Haarlem. Op de locatie is het Ambassador City Centre Hotel gevestigd. Het hotel zal worden uitgebreid, waarbij aan de zuidzijde van het bestaande pand een aanbouw met een vloeroppervlakte van meer dan 100 m² zal worden gerealiseerd. De binnenplaats waar de nieuwbouw zal worden gerealiseerd, is op dit moment nog gedeeltelijk in gebruik als terras. Dit gedeelte is verhard met klinkers/tegels. Het overige gedeelte is verhard met beton (dikte circa 20 centimeter). Onder de betonverharding is een puinstabilisatie aanwezig.

Historisch onderzoek en locatiebezoek

Algemeen

Ten behoeve van de onderzoeksopzet is voor de locatie Oude Groenmarkt 20 een historisch onderzoek conform de NEN 5725-richtlijnen uitgevoerd. Hiertoe is op 31 oktober 2012 de beschikbare informatie opgevraagd bij de gemeente Haarlem. De verkregen informatie is bestudeerd door een medewerkster van Verhoeven Milieutechniek B.V.. Tevens zijn de websites www.watwaswaar.nl en www.bodemloket.nl geraadpleegd. Ter verificatie van de beschikbare gegevens is door de opdrachtgever de historische vragenlijst ingevuld. In aanvulling op de verkregen informatie is een locatiebezoek uitgevoerd.

Conclusies

Op basis van de beschikbare informatie hebben er voor zover als bekend op de locatie geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Voor zover als bekend zijn er op de locatie geen boven- en of ondergrondse brandstoftanks aanwezig geweest.

Wel dient rekening te worden gehouden met de resultaten van het in 2006 op een gedeelte van de locatie uitgevoerde verkennend bodemonderzoek. Uit de resultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met zware metalen (koper, kwik), minerale olie en PAK. De bovengrond is tevens matig verontreinigd met lood en zink. De ondergrond (0,50 - 1,50 m-mv) is licht verontreinigd met kwik, lood en zink en sterk verontreinigd met koper. In het grondwater zijn lichte (xylenen) tot matige verontreinigingen (arseen) aangetoond.

De onderzoekslocatie ligt in het oude stadscentrum van Haarlem. Volgens de bodemkwaliteitskaart komen in dit gebied in het algemeen (verontreinigde) ophooglagen voor waarin verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK worden aangetroffen. De gemeten gehalten houden duidelijk verband met de in de bodem aanwezige ophooglaag en passen in het beeld van de bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie. De beschikbare onderzoeksresultaten dateren echter uit 2006 en zijn hiermee ouder dan 5 jaar. Conform het bodembeleid van de gemeente Haarlem dient in het kader van de Omgevingsvergunning een geheel nieuw onderzoek conform de NEN 5740 te worden uitgevoerd.

Uit het locatiebezoek is gebleken dat op de locatie een betonvloer met daaronder een puinstabilisatie aanwezig is. Tijdens de uitvoering van het bodemonderzoek dient dan ook rekening te worden gehouden met beton- en ramgutsboringen.

Onderzoeksopzet

Certificering

Verhoeven Milieutechniek B.V. (certificaatnummer: EC-SIK-20250, geldig tot 20-6-2013, afgegeven door Eerland Certification) is gecertificeerd conform BRL SIKB 2000. De veldwerkzaamheden worden door een gecertificeerde en ervaren medewerker uitgevoerd onder certificaat conform de geldende NEN/NPR-normen, op basis van BRL SIKB 2000, protocol 2001: het plaatsen van boringen en peilbuizen (versie 3.1) en protocol 2002: het nemen van grondwatermonsters (versie 3.2). Verhoeven Milieutechniek B.V. heeft op geen enkele wijze belangen bij de uitkomsten van het bodemonderzoek.

Verkennend bodemonderzoek

Hypothese en onderzoeksopzet

Voor het verkennend bodemonderzoek is ervan uitgegaan dat alleen de toekomstige aanbouw (< 500 m²) dient te worden onderzocht in verband met de Omgevingsvergunning.

Op basis van de resultaten van het historisch onderzoek (aanwezigheid ophooglaag) en locatiebezoek is de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging. De onderzoeksopzet is opgesteld conform de NEN 5740:2009 voor een verdachte kleinschalige locatie met een heterogeen verdeelde verontreiniging (VED-HE). In aanvulling hierop zullen alle boringen worden doorgezet tot een halve meter onder de maximale ontgravingsdiepte en/of puinstabilisatie (circa 1,5 m-mv). Gezien de aanwezige betonvloer en puinstabilisatie zullen voorafgaand aan de veldwerkzaamheden twee betonboringen worden geplaatst. Daarnaast worden twee ramgutsboringen uitgevoerd.

In eerste instantie zal de bodem/puinlagen alleen zintuiglijk worden beoordeeld op asbest (in de fractie >16 mm). Vooralsnog zal geen verkennend onderzoek naar asbest (NEN 5707/NEN 5897) worden uitgevoerd. Indien de zintuiglijke waarnemingen tijdens de veldwerkzaamheden hier aanleiding toe geven zal overleg hierover worden gevoerd.

Veld- en laboratoriumwerkzaamheden

In tabel 1 staan de veldwerkzaamheden weergegeven.

	Boringen en peilbuis (m-mv)			Analyses	
	1,5	Peilbuis	Ramguts en Beton	Grond	Grondwater
NEN (VED-HE) Oppervlakte <500 m ²	4	1 ¹	2 x ramguts 2 x beton	3 x NEN-grond	1 x NEN-grondwater

NEN-gr: De zware metalen barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink, polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK, 10 VROM), PCB's en minerale olie (GC)

NEN-gw: De zware metalen barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink, BTEXN, vluchtige chloorkoolwaterstoffen, chloorbenzenen en minerale olie (C10-C40)

¹ meest zintuiglijk verontreinigde boring zal worden afgewerkt als peilbuis.

Uitvoering

- De boringen worden in het veld uitvoerig beschreven op zowel de natuurlijke als de zintuiglijke kenmerken van eventuele vervuiling per onderscheiden bodemlaag.
- Zintuiglijk afwijkende bodemlagen worden separaat bemonsterd (maximaal 0,5 meter per bodemlaag).
- Bij het veldwerk wordt gebruik gemaakt van de "oliedetectiepan" voor het signaleren en classificeren van olieverontreinigingen.
- De chemische analyses worden uitgevoerd door het onafhankelijk en geaccrediteerde laboratorium van Alwest B.V. te Deventer.
- Aan het doorboren van verontreinigde lagen zal extra aandacht besteed worden ten einde contaminatie naar de onderliggende lagen te voorkomen.

Planning

Gezien de benodigde beton- en ramgutsboringen zullen de werkzaamheden ten behoeve van het archeologisch onderzoek en verkennend bodemonderzoek gecombineerd worden uitgevoerd in week 47. Op basis hiervan zullen de werkzaamheden volgens onderstaande planning worden uitgevoerd.

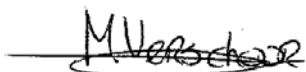
Voorgestelde planning Verhoeven Milieutechniek B.V.:

- Week 47: veldwerk;
- Week 48: (minimaal 1 week na uitvoering veldwerk): grondwatermonsternamen;
- Week 49: telefonische bespreking onderzoeksresultaten;
- Week 50: levering concept rapportage per e-mail (onder voorbehoud van eventueel aanvullend onderzoek);
- Week 51: levering definitieve rapportage.

Wij vertrouwen erop u hiermee de onderzoeksopzet duidelijk te hebben weergegeven, maar indien u nog vragen heeft dan vernemen wij dit graag.

Met vriendelijke groet,

Autorisatie:



Ing. M. Verschoor
Junior Projectleider
Verhoeven Milieutechniek B.V.



Ing. H.M.W. van der Donk
Senior Projectleider
Verhoeven Milieutechniek B.V.

Bijlage:

1. Rapportage historisch onderzoek

BIJLAGEN

RESULTATEN HISTORISCH ONDERZOEK EN LOCATIEBEZOEK

Algemeen

Ten behoeve van de onderzoeksopzet is voor de locatie Oude Groenmarkt 20 een historisch onderzoek conform de NEN 5725-richtlijnen uitgevoerd. Hiertoe is op 31 oktober 2012 de beschikbare informatie opgevraagd bij de gemeente Haarlem. De verkregen informatie is bestudeerd door een medewerkster van Verhoeven Milieutechniek B.V.. Tevens zijn de websites www.watwaswaar.nl en www.bodemloket.nl geraadpleegd. Ter verificatie van de beschikbare gegevens is door de opdrachtgever de historische vragenlijst ingevuld.

In aanvulling op de verkregen informatie is een locatiebezoek uitgevoerd.

Onderstaand wordt de verkregen informatie besproken.

Voormalig bodemgebruik

Voordat het hotel werd gerealiseerd is het pand in gebruik geweest als winkel en/of kantoren.

Huidig bodemgebruik

Op de onderzoekslocatie Oude Groenmarkt 20 is het hotel Ambassador City Centre Hotel gevestigd, bestaande uit drie bouwlagen. De Lange Veerstraat is een zijstraat van de Oude Groenmarkt, gelegen binnen 50 meter van de onderzoekslocatie. Tevens beschikt het hotel over een binnenplaats.

De naastgelegen panden betreffen voornamelijk horeca zoals cafés en restaurants. De noordzijde van het hotel betreft een klinkerverharding met her en der bomen in het trottoir. Aan de voorzijde biedt het hotel uitzicht op de Grote of Sint Bavokerk.

Toekomstig bodemgebruik

Het aanwezige hotel op de locatie zal uitbreiden (verbouwing), waarbij sprake is van een aanbouw met een vloeroppervlak van meer dan 100 m².

Milieuvergunningen en/of meldingen

Voor zover bekend zijn er voor de locatie geen milieuvergunningen afgegeven.

Oude Groenmarkt

In het verleden is voor het perceel Oude Groenmarkt 10 een vergunning verleend voor een benzinepompinstallatie. Tevens is voor de Oude Groenmarkt 16 een vergunning verleend voor een smederij/wagenmakerij.

Lange Veerstraat

In het verleden is een vergunning verleend voor een petroleumopslag en een bleekwaterfabriek ter plaatse van het perceel aan de Lange Veerstraat 8. Voor Lange Veerstraat 6 is destijds een vergunning verleend voor het restaureren van antiek.

Bodemkwaliteitsgegevens

Ter plaatse van de huidige onderzoekslocatie en van de directe omgeving zijn bodemonderzoeksgegevens bekend. Op de websites www.bodemloket.nl en www.watwaswaar.nl zijn geen gegevens van de locatie en de directe omgeving (afstand < 50 meter) bekend.

Oude Groenmarkt

In 2004 is een nader bodemonderzoek ter plaatse van Oude Groenmarkt 10 uitgevoerd. Uit de resultaten is gebleken dat sprake was van een ernstige verontreiniging met minerale olie. Vervolgens is de bodem gesaneerd, waarbij een kleine restverontreiniging (> tussenwaarde) is achtergebleven.

In 2006 is door Lankelma Ingenieursbureau B.V. ter plaatse van de Oude Groenmarkt 18 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (kenmerk: 06.11605/AR, 27 september 2006). Het onderzoek heeft betrekking op een gedeelte van de huidige onderzoekslocatie. Uit de resultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met zware metalen (koper, kwik), minerale olie en PAK. De bovengrond is tevens matig verontreinigd met lood en zink. De ondergrond (0,50 - 1,50 m-mv) is licht verontreinigd met kwik, lood en zink en sterk verontreinigd met koper. In het grondwater zijn lichte (xylenen) tot matige verontreinigingen (arseen) aangetoond.

In 2011 is een indicatief bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Oude Groenmarkt 22, waaruit naar voren is gekomen dat de bovengrond sterk verontreinigd is met lood.

Bodemkwaliteitskaart

De gemeente Haarlem beschikt over een bodemkwaliteitskaart waarin bodemkwaliteitszones worden onderscheiden. Uit het document is gebleken dat de locatie geleden is in bodemkwaliteitszone 1.

Bodemkwaliteitszone 1 geeft aan dat in de bovengrond (0,0 - 0,5 m-mv) gemiddeld matig verontreinigd is met lood en zink. Verder is de grond gemiddeld licht verontreinigd met kwik, koper, minerale olie en PAK (teerachtige verbindingen in bijvoorbeeld koolas). Plaatselijk kunnen er uitschieters voorkomen van sterke verontreinigingen met koper, lood en/of zink.

De ondergrond (0,5 - 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met kwik, koper, lood, zink, PAK en minerale olie. Tevens kunnen in de ondergrond uitschieters worden verwacht met betrekking tot sterke verontreinigingen met koper en lood. Plaatselijk kan zink als matige verontreiniging voorkomen.

Locatiebezoek

Op 6 november 2012 is door een medewerker van Verhoeven Milieutechniek B.V. een bezoek gebracht aan de locatie. Tijdens het locatiebezoek is gebleken dat de locatie inderdaad in gebruik is als hotel. Aan de zuidzijde van het pand is een binnentuin aanwezig. Ter plaatse van de binnentuin zal nieuwbouw worden gerealiseerd. De binnenplaats waar de nieuwbouw zal worden gerealiseerd is op dit moment nog gedeeltelijk in gebruik als terras. Dit gedeelte is verhard met klinkers/tegels. Het overige gedeelte is verhard met beton (dikte circa 20 centimeter). Onder de betonverharding is mogelijk een puinstabilisatie aanwezig.

De aanwezige verhardingen zijn opgenomen in de tekening in bijlage 1.

Er zijn geen waarnemingen gedaan (bijvoorbeeld ontluchtingspunten) welke kunnen duiden op de (voormalige) aanwezigheid van een ondergrondse brandstoftank. Op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen in de fractie > 16 mm waargenomen. Foto's van het locatiebezoek zijn opgenomen in bijlage 2.

Tankarchief

Voor zover bekend zijn er op de huidige locatie geen (ondergrondse) brandstoftanks op de locatie aanwezig (geweest). Wel is het volgende bekend van de omgeving:

Oude Groenmarkt 12

Ter plaatse van de Oude Groenmarkt 12 is een bovengrondse tank aanwezig geweest. In het jaar 2000 is deze bovengrondse tank gesaneerd conform B.O.O.T.

Lange Veerstraat 16

Op het perceel Lange Veerstraat 16 is in het verleden een ondergrondse brandstoftank aanwezig geweest, welke in het jaar 1999 is gereinigd. Door aanwezigheid van een betonnen vloer was het destijds niet mogelijk een bodemonderzoek uit te voeren. Het is onbekend of er als gevolg van de tank een bodemverontreiniging is ontstaan.

Historische vragenlijst

Uit de door de opdrachtgever ingevulde vragenlijst is geen informatie naar voren gekomen welke zou kunnen duiden op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging.

Conclusie

Op basis van de beschikbare informatie hebben er voor zover als bekend op de locatie geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Voor zover als bekend zijn er op de locatie geen boven- en of ondergrondse brandstoftanks aanwezig geweest.

Wel dient rekening te worden gehouden met de resultaten van het in 2006 op een gedeelte van de locatie uitgevoerde verkennend bodemonderzoek. Uit de resultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met zware metalen (koper, kwik), minerale olie en PAK. De bovengrond is tevens matig verontreinigd met lood en zink. De ondergrond (0,50 - 1,50 m-mv) is licht verontreinigd met kwik, lood en zink en sterk verontreinigd met koper. In het grondwater zijn lichte (xylenen) tot matige verontreinigingen (arseen) aangetoond.

De onderzoekslocatie ligt in het oude stadscentrum van Haarlem. Volgens de bodemkwaliteitskaart komen in dit gebied in het algemeen (verontreinigde) ophooglagen voor waarin verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK worden aangetroffen. De gemeten gehalten houden duidelijk verband met de in de bodem aanwezige ophooglaag en passen in het beeld van de bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie. De beschikbare onderzoeksresultaten dateren echter uit 2006 en zijn hiermee ouder dan 5 jaar. Conform het bodembeleid van de gemeente Haarlem dient in het kader van de Omgevingsvergunning een geheel nieuw onderzoek conform de NEN 5740 te worden uitgevoerd.

Uit het locatiebezoek is gebleken dat op de locatie een betonvloer met daaronder een puinstabilisatie aanwezig is. Tijdens de uitvoering van het bodemonderzoek dient dan ook rekening te worden gehouden met beton- en ramgutsboringen.

Bijlagen

1. Overzichtstekening onderzoekslocatie
2. Foto's locatiebezoek
3. Vragenlijst opdrachtgever

Bijlage 1:
Overzichtstekening onderzoekslocatie

Oude Groenmarkt



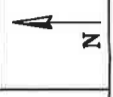
LEGENDA:
 0 2,5 5m

- Boring met peilbuis
- Boring
- Bestaande peilbuis
- Nieuw-/verbouw
- Gesloopt
- Klinkerverharding
- Betonverharding
- Olie-opslag

Situatieschets met boringen en peilbuizen behorend bij het verkennend bodemonderzoek voor de locatie gelegen aan de Oude Groenmarkt 20 te Haarlem

opdrachtgever: Croonen Adviseurs

get. TM	d.d. 01-11-'12	voorafgaand projectnr.
gew.	d.d.	Schaal 1 : 250 formaat A3
gez. HD	d.d. 01-11-'12	projectnr. B12.5146 bijlage 1



**Bijlage 2:
Foto's locatiebezoek**







**Bijlage 3:
Vragenlijst opdrachtgever**

Operationeel Handboek Verhoeven Milieutechniek

59 Formulieren Verhoeven Milieutechniek B.V.
Versie: 1 januari 2005 - Pagina 1 van 4

VRAGENLIJST HISTORISCH ONDERZOEK T.B.V. BODEMONDERZOEK

Het doel van het historisch onderzoek is na te gaan of er aanwijzingen zijn dat de bodem op het bouwterrein mogelijk verontreinigd is.
Hiertoe wordt het vroegere en huidige gebruik geïnventariseerd, en in het bijzonder of er activiteiten verricht zijn, die mogelijk bodemverontreiniging veroorzaakt hebben.

In te vullen door aanvrager bouwvergunning.
Bij keuzevragen: hokje zwart maken.

1. Locatiegegevens

1.1 Gegevens aanvrager

Naam : ~~.....~~ Ambassadeur City Centre Hotel (IHMHC van de Tak)
Adres : ~~.....~~ Oude Groenmarkt 20
Postc. & Wpl. : ~~.....~~ 2011 HL Haarlem
Tel.nr. : ~~.....~~ 023-5322008

Algemene gegevens bouwlocatie

Type bouwwerk : NIEUW BOUW HOTEL
Adres : OUDE GROENMART 20
Postc. & Wpl. : 2011 HL
Kad. gegevens : sectie.....nr(s)

2. Gebruik van het terrein

Wat is (was) het huidige en vroegere gebruik van het terrein?

	vroeger	vanaf/tot (jaar)	huidig
- woningbouw	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- natuurgebied	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- bedrijfsterrein	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- agrarisch	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- braakliggend	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Eventuele toelichting (bijvoorbeeld bebouwd / onbebouwd):

.....
WAS WINKEL EN KANTOREN
.....

Operationeel Handboek Verhoeven Milieutechniek

59 Formulieren Verhoeven Milieutechniek B.V.
Versie: 1 januari 2005 - Pagina 2 van 4

Indien er sprake is (was) van een bedrijfsterrein:

2.1 Wat is (was) de aard van het bedrijfsterrein?
.....

2.3 Welke bedrijfsactiviteiten hebben plaatsgevonden?
.....

2.4 Met welke stoffen is gewerkt?
.....

2.5 Is de plaats van de bedrijfsgebouwen/bedrijfsactiviteiten bekend (aangeven op tekening)?
.....

3. Van elders aangevoerde grond of ander materiaal

3.1 Is grond of ander materiaal (zoals puin, slib en dergelijke) in of op de bodem van het terrein gebracht, bijvoorbeeld in de vorm van ophogingen, (sloot)dempingen terreinverharding?

nee (ga verder met vraag 4.1)

ja, namelijk:

3.2 Zijn er aanwijzingen dat het mogelijk verontreinigd materiaal betreft?
.....

4. Brandstof- en/of septictanks

4.1 Is een tank op of in de bodem aanwezig (geweest) (ligging op tekening aangegeven)?

er heeft nooit een tank gelegen (ga verder met vraag 5.1)

aanwezig geweest, maar reeds verwijderd

nog aanwezig, maar buiten bereik gebruik

nog aanwezig en in gebruik

4.2 Welke brandstof(fen) of ander vloeistof(fen) is/zijn (werd(en)) opgeslagen in de betreffende tank(s)?
.....

4.3 Indien de tank buiten gebruik is, is deze schoongemaakt?

nee

ja

Operationeel Handboek Verhoeven Milieutechniek

59 Formulieren Verhoeven Milieutechniek B.V.
Versie: 1 januari 2005 - Pagina 3 van 4

4.4 Is de bodem ter plaatse van de (voormalige of huidige) tank gecontroleerd op eventuele verontreiniging?

nee

ja

N.B. Indien de tank schoongemaakt, verwijderd en/of gecontroleerd is op bodemverontreiniging, eventuele keuringscertificaten en onderzoeksrapporten bijvoegen.

5. Eerder uitgevoerd bodemonderzoek

5.1 Is er eerder bodemonderzoek op het terrein verricht?

nee(door naar vraag 6.1)

ja, namelijk

5.2 Is hierbij bodemverontreiniging geconstateerd?

nee

ja, namelijk

6. Milieuvergunningen

6.1 Zijn er één of meerdere milieuvergunningen voor de locatie en/of eventuele inrichting afgegeven?

nee

ja:

afgegeven door:

datum:

7. Overige gegevens over de bodemkwaliteit

7.1 Is er, behalve de bovenstaande gegevens, nog andere informatie bekend die van belang kan zijn voor de bodemkwaliteit, in het bijzonder aangaande eventuele bodemverontreiniging?

nee

ja, namelijk

.....

Operationeel Handboek Verhoeven Milieutechniek

59 Formulieren Verhoeven Milieutechniek B.V.
Versie: 1 januari 2005 - Pagina 4 van 4

N.V.T.

8. Gegevensover aangrenzende terreinen

8.1 Wat is het huidige gebruik van aangrenzende terreinen?
.....

8.2 Wat is het vroegere gebruik van aangrenzende terreinen?
.....

8.3 Is er, voorzover u bekend, in de directe omgeving bodemonderzoek uitgevoerd?

nee

ja (zo mogelijk gegevens bijvoegen)

8.4 Zijn er aanwijzingen dat aangrenzende terreinen mogelijk verontreinigd zijn?

nee

ja, namelijk

9. Geraadpleegde informatiebronnen voor het historisch onderzoek

Voor het beantwoorden van bovenstaande vragen is gebruik gemaakt van:

Bij aanvrager zelf bekende informatie

Gemeentelijk dossier bouwvergunningen

Gemeentelijk dossier milieuvergunningen

Gemeentelijk dossier inzake olietanks

.....

10. Is voor de geplande bebouwing een wijziging van het bestemmingsplan nodig?

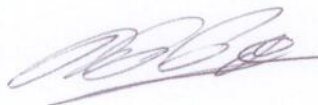
nee

ja, datum ingediend verzoek

naar waarheid ingevuld

3/11 2012 (plaats) HAARLEM (datum)

Handtekening aanvrager:



Milieu

Retouradres Postbus 511, 2003 PB Haarlem

Stadszaken afdeling Ruimtelijk Beleid
Mevr. S.A. Vreeswijk-Rooth
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Datum	17 januari 2013
Uw mail d.d.	9 januari 2013
Ons kenmerk	STZ/MIL/OJ/././2013/
Contactpersoon	Dhr. Ir. O.F. Jelsma
Doorkiesnummer	023-5113524
E-mail adres	ofjelsma@haarlem.nl
Kopie aan	Afdeling VVH, de heer F.A.C. de Groot; Verhoeven Milieutechniek B.V., de heer H.M.W. van der Donk, Van Voordenpark 16, 5301 KP Zaltbommel
Globisnummer	HA039204735
Onderwerp	Beoordeling historisch en verkennend bodemonderzoek Oude Groenmarkt 20 te Haarlem

Geachte mevrouw Vreeswijk-Rooth,

Op 9 januari 2013 heb ik het verzoek ontvangen om het rapport “Historisch en Verkennend bodemonderzoek Oude Groenmarkt 20 te Haarlem” te beoordelen. Dit i.v.m. de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Het rapport met als kenmerk B12.5146, datum 7 december 2012 is opgesteld door Verhoeven Milieutechniek B.V.

Verontreiniging situatie

Uit het bodemonderzoek komt naar voren dat,

- de bovengrond van het perceel licht verontreinigd (> achtergrondwaarde) is met kwik, lood en PAK en ernstig verontreinigd is met koper;
- de ondergrond licht verontreinigd (> achtergrondwaarde) is met kwik en lood en matig verontreinigd is met koper;
- onderzoek op de aanwezigheid op asbest heeft aangetoond dat er geen asbest aangetroffen is;
- het grondwater licht verontreinigd is met molybdeen.

Beoordeling onderzoek

De rapportage is beoordeeld aan de hand van de Haarlemse bouwverordening en de onderzoeksstrategie zoals die is beschreven in de NEN 5740.

Door de afdeling Milieu, bureau Bodem is beoordeeld of op grond van de aangetroffen verontreiniging actuele gezondheidsrisico's aanwezig kunnen zijn voor de gebruikers van het bouwwerk.

Op grond van de rapportage en de huidige en toekomstige situatie, concludeer ik dat:
– het vermoedelijk een geval betreft van ernstige bodemverontreiniging met koper;

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden.

Brinkmannpassage 71-76, Grote Markt, Haarlem, 2011 NZ Haarlem * Telefoon 023-5113513, telefax 023-5114503 www.haarlem.nl

Indien er sprake is van werken in de grond zijn de vervolgstappen:

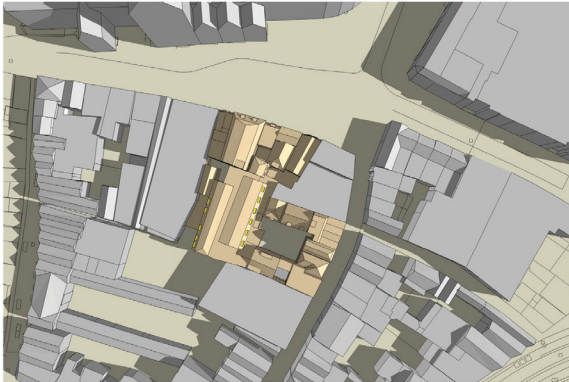
- het opstellen van een saneringsplan (dit kan een BUS-melding zijn);
- het saneringsplan (BUS) moet worden goedgekeurd door het bevoegd gezag Wbb. Bij een BUS-mobiel en bij een BUS-immobiel is de doorlooptijd ca. 5 weken. Bij een BUS-tijdelijk uitplaatsen kan, onder bepaalde voorwaarden, de doorlooptijd 5 werkdagen zijn

Mocht u nog vragen hebben over deze brief, dan kunt u contact opnemen met de heer ir. O.F. Jelsma, telefoon 5113524.

Met vriendelijke groet,

Drs. J.W.J. Bijlsma
Hoofd bureau Bodem

NIEUW



9:00



12:00

NIEUW



15:00



18:00

Bezonningsstudie Uitbreiding Ambassador City Centre Hotel

COLOFON

Opdrachtgever
Ambassador City Centre Hotel Haarlem

Opdrachtnemer
Croonen Adviseurs

Datum
14 november 2012

Projectgegevens
projectnummer I ind01-0251815-01a

INHOUD

Inleiding	03
Situatie 21 maart/21 september	06
Situatie 21 juni	08
Situatie 21 december	10
Conclusie	12



CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Hoff van Hollandlaan 7 - 5243 SR Rosmalen
Postbus 435 - 5240 AK Rosmalen
T (073) 523 39 00 - F (073) 523 39 99
E info@croonen.nl - I www.croonenadviseurs.nl

INLEIDING

In dit rapport wordt onderzocht wat de bezonnings-/schaduweffecten zijn van de geplande uitbreiding van het Ambassador City Centre Hotel aan de Oude Groenmarkt 18-24 en Lange Veerstraat 8-14 te Haarlem.

Voor bezonning geldt geen wettelijk vastgestelde norm. Bij de beoordeling van de schaduweffecten van de geplande nieuwbouw is de situatie weergegeven op 21 maart /21 september, 21 juni (hoogste zonnestand) en 21 december (laagste zonnestand). Op de toetsdagen is de schaduwwerking op vier tijdstippen vastgesteld: 9.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur en 18.00 uur.

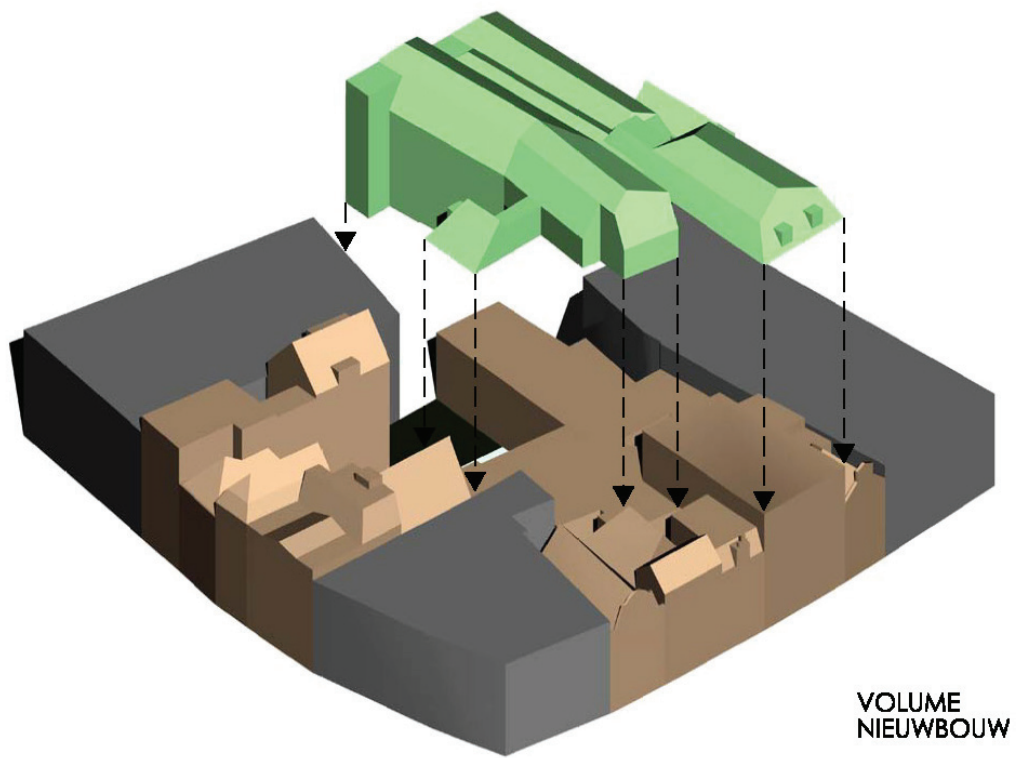
De schaduwwerking van het plan wordt beoordeeld door per maatgevend moment een vergelijking te maken van de nieuwe situatie ten opzichte van de bestaande situatie. Er worden conclusies getrokken voor de effecten op de bestaande omliggende bebouwing en openbare ruimte, maar ook het plangebied zelf wordt beoordeeld.



Pand nr. 14-16

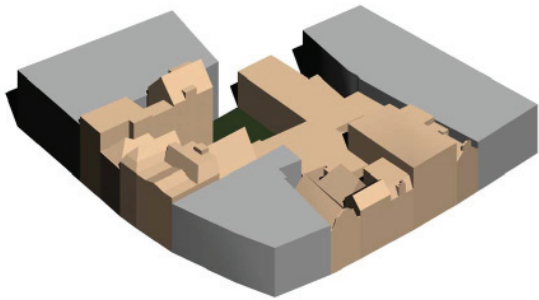
Pand nr. 16

< Begrenzing plangebied

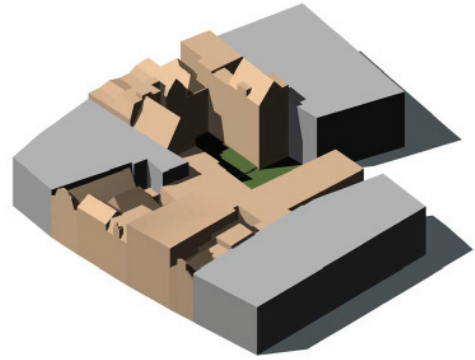


VOLUME
NIEUWBOUW

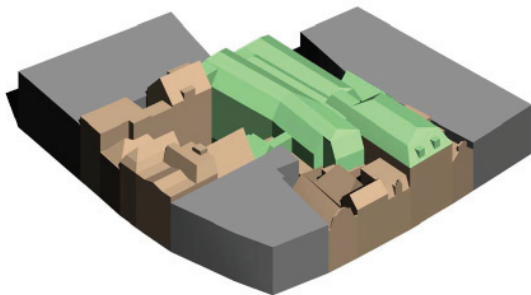
*Boven: Afbeelding bestaande bebouwing met nieuwe bouwvolume
Rechts: Isometrische weergaven van bestaande en nieuwe bebouwing
(bron: ARCHSTUDIO architecten. 30 oktober 2008)*



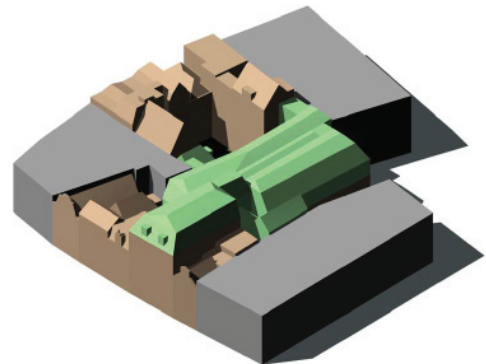
NOORD-OOST BESTAAND



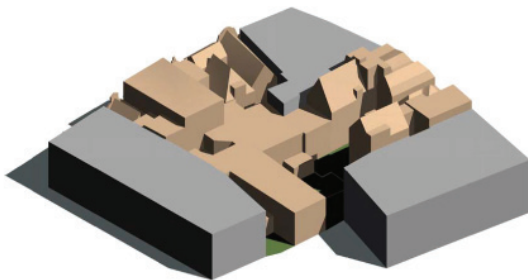
NOORD-WEST BESTAAND



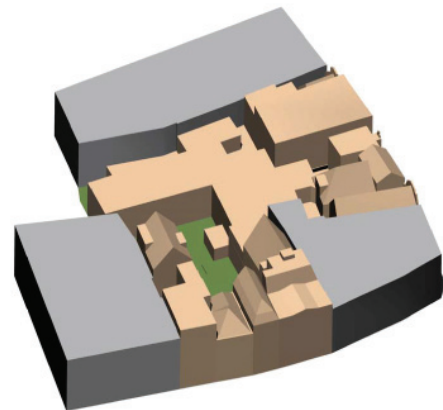
NOORD-OOST NIEUW



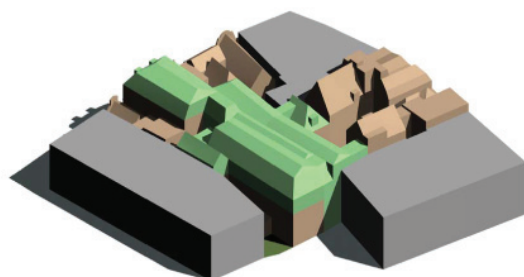
NOORD-WEST NIEUW



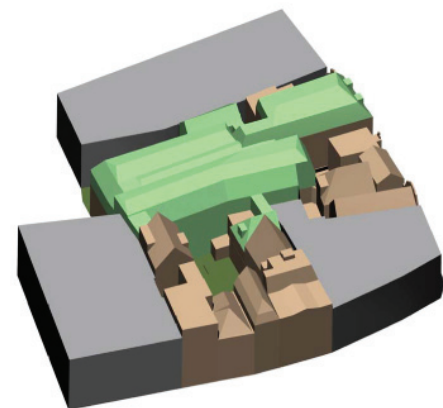
ZUID-WEST BESTAAND



ZUID-OOST BESTAAND



ZUID-WEST NIEUW



ZUID-OOST NIEUW

SITUATIE 21 MAART / 21 SEPTEMBER

Schaduwwerking omliggende bebouwing en openbare ruimte

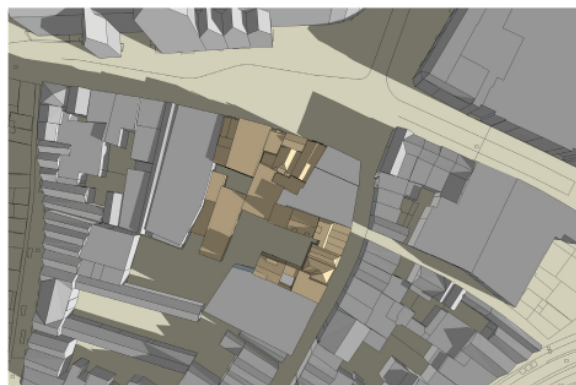
De zon komt op in het oosten en heeft in de vroege ochtend alleen invloed op de bezonning van het pand Oude Groenmarkt 14-16. In de bestaande situatie ondervindt het platte dak nagenoeg geen schaduwwerking door de bebouwing in het plangebied, in de nieuwe situatie is in de vroege ochtend ongeveer de helft van het dak beschadwd. Vanaf het eind van de ochtend is de bezonning van dit pand ten opzichte van de bestaande situatie gelijk. Voor de overige panden in de omgeving en voor het openbare gebied heeft de nieuwbouw gedurende de gehele dag geen invloed op de bezonning.

Schaduwwerking plangebied

De nieuwbouw heeft met name invloed op de schaduwwerking in het plangebied zelf. Het binnenterrein wordt door het plan min of meer verschoven. Voorheen was het gehele binnenterrein in de ochtend beschadwd. Vanaf het middaguur was er op een deel van het binnenterrein in het noordwesten bij zonnig weer geen schaduwwerking. In de nieuwe situatie is hier niet langer sprake van omdat de bebouwing ten westen van het binnenterrein is verhoogd. Ook de bestaande bebouwing ten noorden en oosten van het binnenterrein ondervindt meer schaduwvorming vanaf de late namiddag tot zonsondergang.

21 MAART / 21 SEPTEMBER

BESTAAND

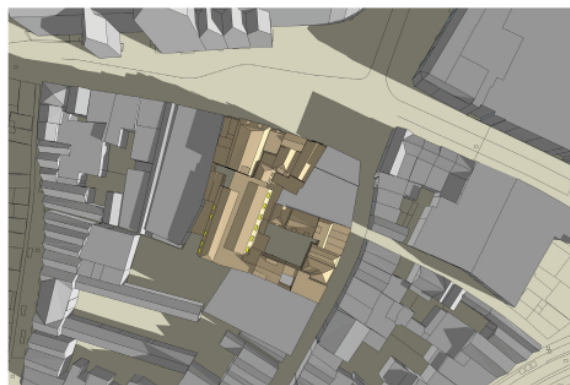


9:00



12:00

NIEUW



9:00



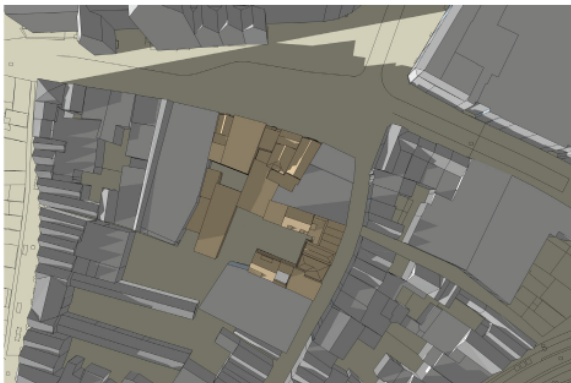
12:00

21 MAART / 21 SEPTEMBER

BESTAAND



15:00



18:00

NIEUW



15:00



18:00

SITUATIE 21 JUNI

Schaduwwerking omliggende bebouwing en openbare ruimte

De maand juni is representatief omdat de zon dan zijn hoogste punt bereikt. Vanwege de hoge stand van de zon ondervindt de omliggende bebouwing en openbare ruimte geen effecten van de hogere nieuwbouw in het plangebied. De bezonning blijft gelijk op alle momenten van de dag.

Schaduwwerking plangebied

De bezonning in het plangebied zelf ondervindt met name op het binnenterrein een verandering ten aanzien van de bezonning. In de bestaande situatie is bij zonnig weer voor het westelijke deel van het binnenterrein vanaf zonsopgang geen sprake van schaduwwerking. In de loop van de dag, als de zon zich richting het westen verplaatst, kan de zon het oostelijk deel bereiken. Tussen zonsopgang en zonsondergang is het binnenterrein bij zonnig weer altijd ergens schaduwvrij. In de nieuwe situatie ligt het binnenterrein voor het overgrote deel van de dag in de schaduw. Alleen rond het middaguur is het noordwestelijk deel van het binnenterrein schaduwvrij. De invloed van de nieuwbouw op de bezonning van de bebouwing in het plangebied is nagenoeg nihil.

21 JUNI

BESTAAND



9:00

NIEUW



9:00



12:00



12:00

21 JUNI

BESTAAND



15:00



18:00

NIEUW



15:00



18:00

SITUATIE 21 DECEMBER

Schaduwwerking omliggende bebouwing en openbare ruimte

De maand december is representatief omdat de zon dan zijn laagste punt bereikt. Vanwege de lage zonnestand is er sprake van een grote schaduwwerking. Dit was in de bestaande situatie reeds aan de orde. Ondanks de hogere nieuwbouw blijft de bezonning ten opzichte van de bestaande situatie nagenoeg gelijk.

Schaduwwerking plangebied

Zowel in de bestaande als in de nieuwe situatie is het binnenterrein de gehele dag beschaduwd. In de bestaande situatie bereikt de zon bij zonnig weer de bebouwing op een klein gedeelte van de dag, namelijk vanaf het begin van de middag tot aan de namiddag. In de nieuwe situatie kan de zon de nieuwe hogere bebouwing bereiken omdat in de directe omgeving nagenoeg geen hogere bebouwing aanwezig is.

21 DECEMBER

BESTAAND

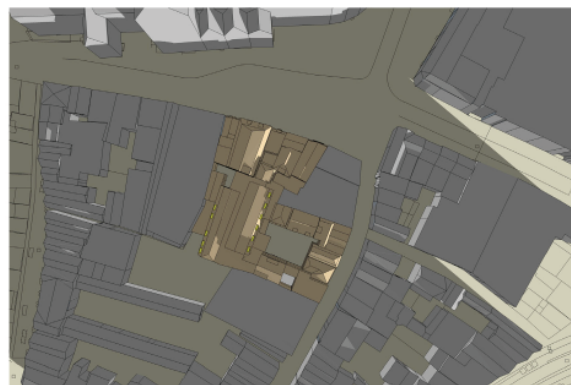


9:00



12:00

NIEUW



9:00



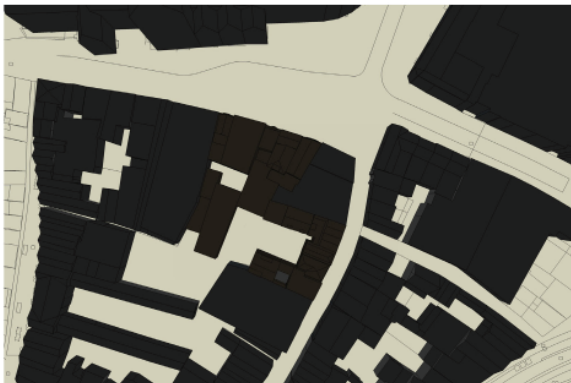
12:00

21 DECEMBER

BESTAAND



15:00



18:00

NIEUW



15:00



18:00

CONCLUSIE

De bezonningsstudie toont aan dat de effecten voor de bezonning van de omliggende bebouwing en het openbare gebied door het toevoegen van het nieuwe bouwvolume nagenoeg nihil zijn. Met name in de winter- en zomermaanden, bij een lage en hoge zonnestand is de bezonning ten opzichte van de bestaande situatie nagenoeg gelijk. Alleen in de maanden maart en september zijn voor het pand Oude Groenmarkt 14-16 effecten waarneembaar. De bovenste verdieping van het desbetreffende pand is in de nieuwe situatie iets meer beschaduwd in de ochtend. Op het dak en aan de zijde van het plangebied zijn er echter geen buitenruimtes gesitueerd die door de nieuwbouw hinder kunnen ondervinden vanwege toenemende schaduwwerking. Wel zal er op de aangegeven momenten sprake zijn van minder lichtinval door de aanwezig raampartijen.

De effecten in het plangebied zelf zijn met name op het binnenterrein waarneembaar. In de bestaande situatie is gedurende het jaar en gedurende de dag bij zonnig weer minder sprake van schaduwwerking dan bij het nieuwe vorm te geven binnenterrein in de nieuwe situatie.

Planschaderisicoanalyse

Uitbreiding Ambassador City Centre Hotel

Gemeente Haarlem

Planschaderisicoanalyse

Ambassador City Centre Hotel

Gemeente Haarlem

Datum:

8 november 2012

Projectgegevens:

PRA01-0252219-01A

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Procedure	1
2	Omschrijving van de beoordeelde onroerende zaken	3
2.1	Aanduiding van de onroerende zaken	3
2.2	Peildatum	4
3	Planschaderisicoanalyse	5
3.1	Planologische vergelijking	5
3.2	Huidige situatie	5
3.3	Voorgestelde situatie	8
3.4	Analyse van (eventuele) schadefactoren door uitbreiding Ambassador City Centre Hotel, Haarlem	10
3.5	Het risico van schade ten gevolge van een planologische wijziging	20
4	Conclusie	23
5	Bronnen	25
5.1	Bestemmingsplannen en overige stukken	25
5.2	Websites	25
Bijlage 1	Ondergrond plangebied en omgeving	27

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Bij het veranderen van het planologisch regime, bijvoorbeeld via een herziening van het bestemmingsplan of het verlenen van omgevingsvergunning voor het afwijken van een geldend bestemmingsplan ten behoeve van een nieuwe planologische ontwikkeling, heeft de gemeente de plicht te kijken naar het algemeen belang. Zij dient daarbij echter ook te letten op de belangen van individuele belanghebbenden. Daar waar strijd tussen het algemene en het individuele belang ontstaat, zal de gemeente een afweging moeten maken tussen enerzijds het met de voorgenomen ontwikkeling beoogde algemene belang en anderzijds de bij de voorgenomen ontwikkeling betrokken individuele belangen. Een voorbeeld van een zodanig individueel belang is financiële schade die eventueel voor in de directe omgeving van de ontwikkeling gelegen onroerende objecten zal ontstaan of door inkomensderving ten gevolge van de ontwikkeling. Deze financiële schade betreft de zogenaamde planschade.

Krachtens artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kent het college van burgemeester en wethouders op verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toe, indien en voor zover blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van onder meer de bepalingen van een bestemmingsplan schade lijdt of zal lijden, die redelijkerwijze niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd. Het schadeveroorzakend besluit dient hiertoe onherroepelijk te zijn.

De kans op planschade is inzichtelijk te maken door middel van een planschaderisicoanalyse.

De initiatiefnemer van het plan heeft opdracht gegeven voor het opstellen van een planschaderisicoanalyse betreffende de uitbreidingsplannen voor het Ambassador City Centre hotel in Haarlem. De nieuwe ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Oude Stad van de gemeente Haarlem. De gemeente Haarlem wenst vooraf aan de besluitvorming nog duidelijkheid over de mogelijk te verwachten planschade als gevolg van deze planologische ontwikkeling.

1.2 Procedure

Voor een planschaderisicoanalyse wordt de thans geldende planologische regeling vergeleken met het toekomstige planologische regime.

Bij de beantwoording van de vraag of er sprake is van schade als gevolg van de inwerkingtreding van het nieuwe planologische regime, is het met name van belang of belanghebbenden door het nieuwe planologische regime in een nadeliger positie zijn komen te verkeren ten opzichte van het huidige planologische regime.

Als de feitelijke ontwikkeling ook al mogelijk was in de geldende planologische situatie, kan er weliswaar sprake zijn van schade, maar ingevolge vaste jurisprudentie betreft deze schade dan geen planschade in de zin van artikel 6.1 Wro ten gevolge van het nieuwe planologische regime.

Bij de beoordeling of sprake is van een planologische verslechtering moet ook worden gelet op eventuele voordelen, die de betreffende belanghebbende door de nieuwe planologische situatie wordt geboden en die (een deel van) de nadelen compenseren.

Ten slotte is van belang, dat planschade alleen voor vergoeding in aanmerking komt als de schade redelijkerwijs niet of niet geheel ten laste van de belanghebbende behoort te blijven. In de Wet ruimtelijke ordening is in artikel 6.2 wel geregeld dat in ieder geval 2% van de waarde van een onroerende zaak of 2% van een inkomen direct voor het ontstaan van de schade onder het normaal maatschappelijke risico valt en dus niet voor vergoeding in aanmerking komt. Deze 2% eigen risico is echter niet van toepassing indien de schade wordt geleden door wijziging van de bestemming op de eigen gronden.

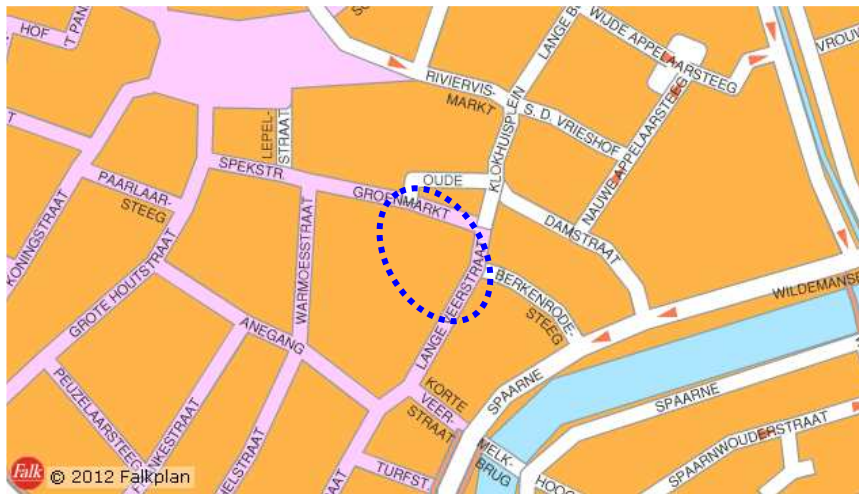
Met nadruk wordt erop gewezen dat deze planschaderisicoanalyse indicatief is, dat wil zeggen een analyse betreft van de mogelijke kans op planschade in het kader van planologische medewerking van gemeentewege. Zo heeft er bijvoorbeeld geen overleg plaatsgevonden met de rechthebbenden van de diverse objecten.

Indien te zijner tijd naar aanleiding van een verzoek om planschade een planschade-onderzoek moet worden verricht, zullen immers alle op dat moment geldende omstandigheden in ogenschouw moeten worden genomen alsmede de (individuele) omstandigheden, waaronder bijvoorbeeld de wijze waarop de verzoeker om planschade het onroerend goed heeft verkregen en beheerd.

2 Omschrijving van de beoordeelde onroerende zaken

2.1 Aanduiding van de onroerende zaken

De in het kader van deze analyse beoordeelde planlocatie betreft de gronden aan de Lange Veerstraat 8-14 (even) en Oude Groenmarkt (18-24), gelegen in het centrum van Haarlem.



Situering plangebied (bron: www.kaart.nl)

In de beoordeling zijn de objecten betrokken, die gelegen zijn in de directe omgeving van de gewenste ontwikkelingen. Artikel 6.1 Wro stelt enkele criteria voor het instellen van een verzoek tot tegemoetkoming in de schade, te weten dat een aanvraag een motivering en een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming moet bevatten. Verder dient een verzoek om tegemoetkoming in de schade binnen 5 jaar nadat het schadeveroorzakende besluit onherroepelijk is, te worden ingediend bij een gemeente.

In beginsel zullen veel verzoekers ontvankelijk worden verklaard, mits zij een causaal verband met het plangebied aanhalen en voldoen aan genoemde voorwaarden.

Er wordt echter aangenomen dat alleen eigenaren en gebruikers van aangrenzende objecten tot het indienen van een schadeclaim kunnen overgaan, aangezien met name zij eventueel schade lijden als gevolg van bijvoorbeeld visuele hinder, dan wel overlast. In sommige gevallen kunnen ook iets verder gelegen objecten schadegevoelig zijn, bijvoorbeeld in geval van een bedrijfsvestiging, die tot milieuoverlast kan leiden.

De onderhavige planschaderisicoanalyse is beperkt tot die objecten die rechtstreeks visuele hinder (inkijk en uitzichtbelemmeringen) dan wel overlast van de gewijzigde situatie kunnen ondervinden.

In het onderzoek met betrekking tot het plangebied zijn de volgende omliggende objecten betrokken:

- Oude Groenmarkt 10-16 (even);
- Oude Groenmarkt 26 en 28;
- Oude Groenmarkt 11, 15, 23;
- Damstraat 1/Klokhuisplein 9;
- Lange Veerstraat 1-13 (oneven);
- Lange Veerstraat 15-43 (oneven);
- Lange Veerstraat 2-6 (even);
- Lange Veerstraat 16-18 (even);
- Warmoesstraat 23 a/t.

Het is mogelijk dat in de omgeving van onderhavige ontwikkeling meer omliggende objecten te maken krijgen met het gewijzigd planologisch regime. Echter, door de grotere afstand en de reeds aanwezige tussenliggende bebouwing en gebruiksmogelijkheden zal een eventueel nadeel zich naar verwachting niet in een waardevermindering laten vertalen dan wel zal een eventuele waardevermindering dusdanig gering zijn, dat dit niet uitkomt boven het normaal maatschappelijk risico van 2% van de waarde van het object, waarmee deze objecten naar verwachting geen planschaderisico vormen. Om deze redenen is uitsluitend gekeken naar de hierboven genoemde omliggende objecten.

2.2 Peildatum

Toepassing van artikel 6.1 Wro vereist een vergelijking van het planologische regime op de peildatum.

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de beoordeelde waardevermindering (het tijdstip waarop het nieuwe planologische regime in werking treedt).

3 Planschaderisicoanalyse

3.1 Planologische vergelijking

Voor de beoordeling van de wijziging in het planologische regime is voor voorliggende planschaderisicoanalyse gebruik gemaakt van de door de opdrachtgever en de gemeente Haarlem beschikbaar gestelde informatie.

Voor de thans geldende bestemmingen is uitgegaan van het bestemmingsplan 'Oude Stad', vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlem op 13 december 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 3 juli 2001.

Voor de toekomstige planologische situatie is uitgegaan van het schetsontwerp 'Uitbreiding Ambassador City Centre Hotel', door ARCHSTUDIO architecten uit Haarlem d.d. 30 oktober 2008.

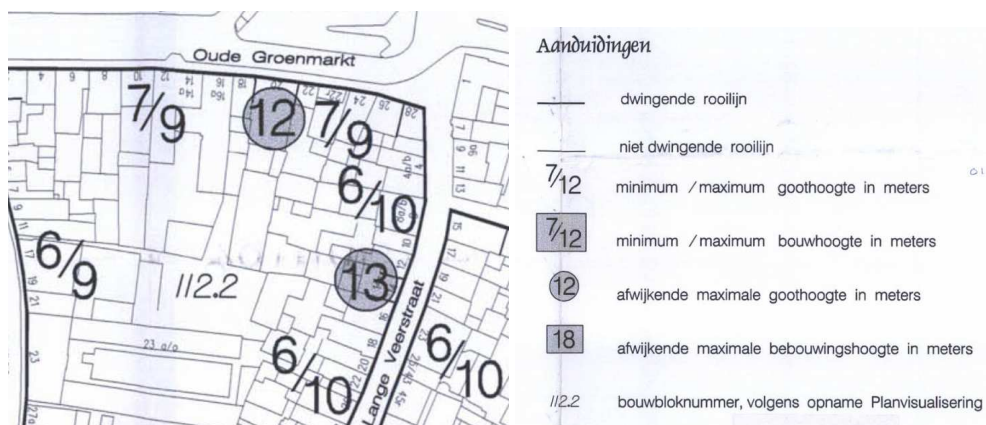
Voor het bepalen van de planschade is eerst gekeken naar de maximale bebouwing- en gebruiksmogelijkheden, zoals geboden in de geldende bestemmingsplannen. Hierin zijn de in het bestemmingsplan geboden mogelijkheden voor het afwijken van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning buiten beschouwing gelaten. Voor deze afwijkingsmogelijkheden is in artikel 6.1 lid 2 onder c van de Wro een zelfstandige basis voor tegemoetkoming in de schade opgenomen. Deze zullen dus in deze analyse niet worden meegenomen. Vervolgens is gekeken naar de gewenste ontwikkeling met de eventuele bijbehorende bebouwing en het bijbehorende gebruik op grond van het schetsplan.

3.2 Huidige situatie

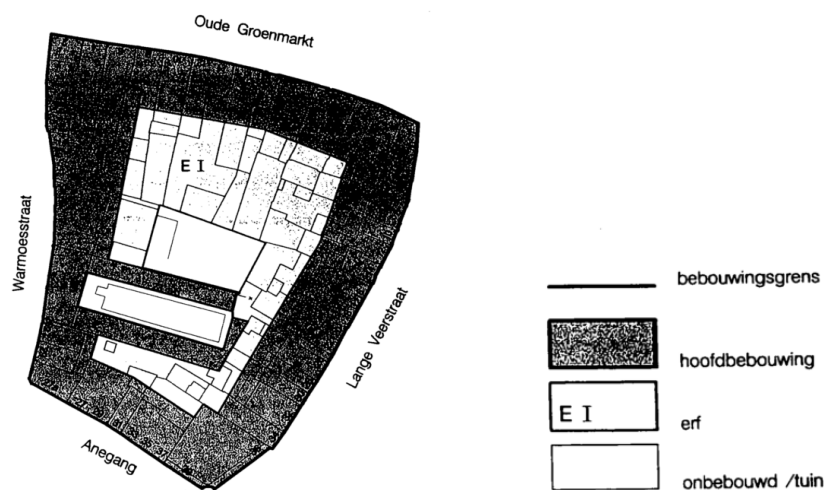
Voor de gronden van de planlocatie is het bestemmingsplan 'Oude Stad' uit 2000 van toepassing. Op grond van dit bestemmingsplan zijn de gronden van de planlocatie bestemd voor Centrumvoorzieningen A en Centrumvoorzieningen B, al dan niet voorzien van de aanduidingen 'hoofdbebouwing', 'erf I' en 'Horeca begane grond + verdieping(en)'.
 De afbeelding toont een uitsnede van de plankaart van de Oude Stad met bestemmingen en aanduidingen. De kaart is verdeeld in zones met verschillende bestemmingen: UC (Uitwerkingsgebied Centrumvoorzieningen), W (Woondoeleinden), Wv (Kantoor - Woondoeleinden), G (Gemengde doeleinden), Ca (Centrumvoorzieningen a), Cb (Centrumvoorzieningen b), M (Maatschappelijke doeleinden), V (Verkeersdoeleinden), Water, en T (Tuin). De kaart toont ook de locatie van de Oude Groenmarkt, de Wiarmobielstraat, de Lange Meesterstraat, en de Oude Groenmarkt. De kaart is voorzien van een schaal van 1:1000 en een datum van 13 december 2005, nr. 322. De kaart is gemaakt door de Voorzitter van de Gemeenteraad van Haarlem.



Uitsnede plankaart Oude Stad; bestemmingenkaart



Uitsnede plankaart Oude Stad; kaart ruimtelijke maatregelen



Bestemmingsplan Oude Stad; bebouwingskaart bouwblok 112-02

Centrumvoorzieningen A

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor:

op de begane grond:

centrumvoorzieningen, waaronder detailhandel, maatschappelijke en sociaal-culturele voorzieningen, vergader- en congresfaciliteiten, kantoren met een overwegend publieksaantrekkelijk karakter, bedrijfs- en dienstverleningsactiviteiten met een overwegend publieksaantrekkelijk karakter en hotel, met bijbehorende kantoren, voetgangersontsluitingen voor ondergrondse parkeergarage.

op de verdiepingen:

hotel, culturele voorzieningen, kantoren en wonen.

Voor zover het op de plankaart is aangegeven, is het perceel ook bestemd voor horeca. De gronden van het plangebied binnen deze bestemming zijn alle voorzien van de aanduiding 'horeca begane grond + verdieping(en)'.

Ter plaatse van de aanduiding 'horeca begane gronden + verdieping(en)' zijn de gronden mede bestemd voor horeca op de begane grond en op de 1^e verdieping.

Daar waar op het moment van het in werking treden van het bestemmingsplan nog niet gewoond wordt op de verdiepingen, mag die betreffende functie gehandhaafd worden. De overige verdiepingen mogen uitsluitend worden gebruikt voor wonen en niet meer gewijzigd worden in een andere functie. Ook indien een andere functie in de loop der jaren wijzigt in wonen, mogen nadien de verdiepingen uitsluitend gebruikt worden voor wonen.

Centrumvoorzieningen B

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor:

op de begane grond:

centrumvoorzieningen, waaronder detailhandel, maatschappelijke en sociaal-culturele voorzieningen, dienstverleningsactiviteiten met een overwegend publieksaantrekkelijk karakter en wonen.

op de verdiepingen:

uitsluitend wonen.

Voor zover het op de plankaart is aangegeven, is het perceel ook bestemd voor horeca. De gronden van het plangebied ter plaatse van de percelen Lange Veerstraat 8 en 14 zijn voorzien van de aanduiding 'horeca begane grond'. Ter plaatse van de aanduiding 'horeca begane gronden' zijn de gronden mede bestemd voor horeca op de begane grond.

Erf I

Ter plaatse van de aanduiding 'erf I' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor de functie erven ten dienste van de in de hoofdbebouwing op het zelfde bouwperceel toegelaten bestemming.

Bebouwing

Ter plaatse van de aanduiding 'hoofdbebouwing' mogen de gronden voor 100% worden bebouwd ten dienste van de bestemming. Op de plankaart de zijn de minimale en maximale goothoogte aangegeven. De bouwhoogte mag maximaal 4 meter hoger worden dan de op de plankaart aangegeven goothoogte. Hoofdgebouwen moeten met een kap worden afgedekt. De dakhelling mag door één dakkapel worden onderbroken, waarvan de breedte niet meer bedraagt dan 60% van de breedte van de desbetreffende gevel tot een maximum van 2,5 meter.

Andere bouwwerken mogen hier worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 3 m, met uitzondering van erfafscheidingen, die voor de voorgevel maximaal 1 meter hoog en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter hoog mogen worden. De bouwhoogte van erfafscheidingen op dakterrassen mag niet meer bedragen dan 1 m.

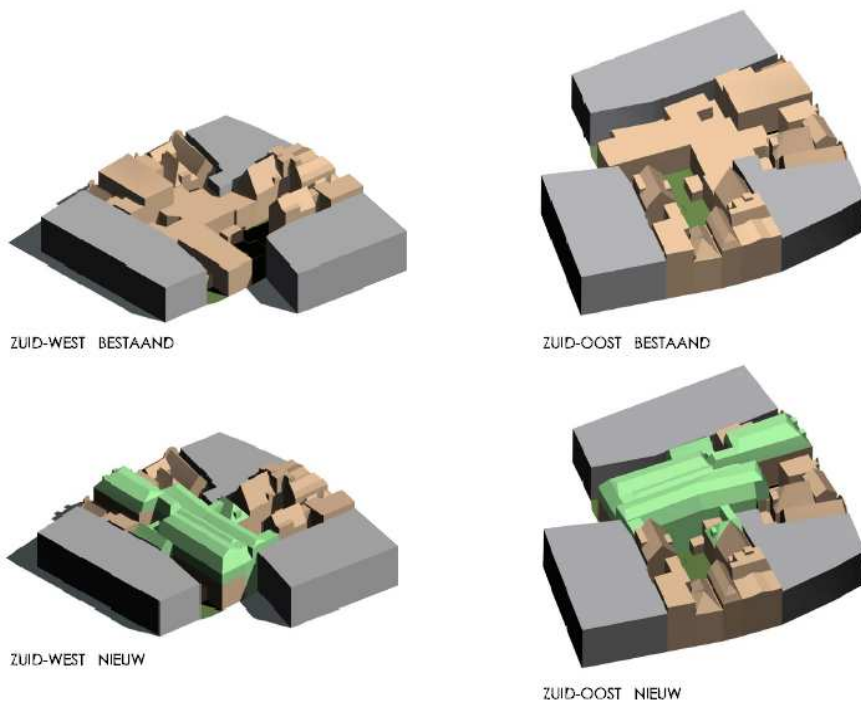
Ter plaatse van de aanduiding 'erf I' zijn op de gronden toegestaan: (aangebouwde) bijgebouwen, andere bouwwerken, verhardingen en paden en bijbehorende voorzieningen. De goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 en 5 meter. De voor 'erf I' aangewezen gronden mogen voor maximaal 50% bebouwd worden met een maximum van 40 m². De bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen aan het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van de hoofdbebouwing.

Andere bouwwerken mogen hier worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 2 m, met uitzondering van erfafscheidingen, die voor de voorgevel maximaal 1 meter hoog mogen worden.

3.3 Voorgestelde situatie

Op dit moment is het Ambassador City Centre Hotel gesitueerd in de bebouwing aan de Oude Groenmarkt 18 -24. Op de begane grond zijn uitsluitend de gronden van Oude Groenmarkt 20 in gebruik zijn ten behoeve van het hotel. De overige percelen zijn op de begane grond in gebruik van detailhandel en andere horeca. Op de eerste verdieping van Oude Groenmarkt 18-24 zijn 19 kamers en op de tweede verdieping 10 kamers zijn gelegen.

Het bouwplan voorziet in een uitbreiding van het hotel naar de verdiepingen van de panden aan de Lange Veerstraat 8-14. Op de begane grond zullen deze gronden ten behoeve van de bestaande functies gebruikt blijven worden.



Bestaande en nieuwe situatie bebouwing (Bron: schetsontwerp Archstudio)



Bestaande en nieuwe situatie hotelkamers (Bron: schetsontwerp Archstudio)

De bebouwing aan de Lange Veerstraat zal van buiten ongewijzigd blijven. Op de percelen Oude Groenstraat 20-22a zal de bestaande bebouwing wel worden verhoogd. De hoofdbebouwing aan de Oude Groenstraat 20 zal worden voorzien van een kapconstructie, waardoor de bouwhoogte zal wijzigen naar 16,3 m.

Op de achterliggende gronden van Oude Groenstraat 20-22a, waar nu uitsluitend bebouwing over twee bouwlagen is gesitueerd, zal een extra bouwlaag en een kapconstructie worden gebouwd. De bestaande bouwhoogte van ongeveer 7 meter op de erfgronden zal daarmee worden verhoogd naar bijna 16 meter.

Na de verbouwing zal het aantal hotelkamers op in totaal 77 uitkomen. Waarbij er 30 op de eerste verdieping, 30 op de tweede verdieping en 17 onder de kappen zullen worden gesitueerd.

3.4 Analyse van (eventuele) schadefactoren door uitbreiding Ambassador City Centre Hotel, Haarlem

Uit vergelijking van de in de vorige paragrafen besproken planologische regimes kunnen de volgende (eventuele) schadeaspecten worden geconcludeerd.

3.4.1 Algemeen

Gebruik

Op grond van het vigerende planologische regime mogen de gronden van de planlocatie worden gebruikt ten behoeve van verschillende centrumvoorzieningen, waaronder de hotelfunctie. Echter, hierbij was wel duidelijk sprake van hoofdbebouwing en bijgebouwen, waardoor het aantal kamers beperkt was tot 29 op de verdiepingen van de percelen Oude Groenmarkt 18-24. Door opbouwen/uitbreidingen op de verdiepingen wordt het aantal hotelkamers hier verhoogd naar 63 kamers. Op de verdiepingen aan de Lange Veerstraat, waar nu alleen gewoond mag worden, zullen 14 hotelkamers komen. Het gebruik van de gronden, met name op de verdiepingen, zal dus intensiever worden. Van dit intensievere gebruik kan meer overlast en meer privacyverlies voor omliggende objecten uitgaan. Door de uitbreiding zullen de gebruiksmogelijkheden op de planlocatie in het algemeen in nadeliger zin wijzigen voor omliggende objecten.

Bebouwing

De hoofdbebouwing binnen het plangebied zal aan de buitenzijde nauwelijks wijzigen, met uitzondering van het perceel Oude Groenmarkt 20. Op het bestaande hoofdgebouw met plat dak, zal nu een kapconstructie worden gebouwd. Op grond van het vigerende bestemmingsplan mag de goothoogte voor dit gebouw niet meer bedragen dan 12 meter. De bouwhoogte mag maximaal 4 meter meer bedragen en komt daarmee dus uit op maximaal 16 meter. Het bouwplan voorziet in een bouwhoogte van 16,3 meter. Het verschil van slechts 30 cm zal voor het uitzicht van omliggende objecten niet of nauwelijks verschil uitmaken.

Op de achterliggende erfgronden zal de bouwhoogte wel fors omhoog gaan. Op grond van het vigerende bestemmingsplan mogen de gronden voor maximaal 50% tot maximaal 40 m² worden bebouwd met een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 5 m. De bouwplannen voorzien in bebouwing van de erfgronden, waarbij deze gronden voor meer dan 80% bebouwd zullen gaan worden met een goothoogte van ongeveer 10 à 11 meter en een bouwhoogte van bijna 16 meter. Voor het uitzicht van omliggende objecten kan dit nadeliger. Al met al zal het nieuwe planologische regime in het algemeen dus ook nadeliger zijn.

Conclusie

Per saldo zullen de gronden intensiever bebouwd en gebruikt kunnen gaan worden dan op grond van het vigerende bestemmingsplan mogelijk was, waarmee het nieuwe regime in het algemeen een nadeliger is.

Echter, planschade dient per individueel omliggend object te worden beoordeeld. Per object zal dus bekeken worden of sprake is van een meer nadelige situatie dan nu het geval is, bijvoorbeeld in de vorm van meer privacyverlies. Hierbij dienen ook eventuele voordelen meegenomen te worden, waardoor per saldo bekeken kan worden of sprake zal zijn van een planologisch nadeliger regime. Eén en ander zal in de navolgende paragrafen per object (of cluster van objecten) worden beoordeeld.

3.4.2 Oude Groenmarkt 10-16

De objecten Oude Groenmarkt 10-16 zijn direct ten westen en naast de planlocatie gelegen. De objecten zijn met de oostelijke zijgevel en onder een hoek met de achtergevel georiënteerd op de planlocatie. Op grond van het vigerende bestemmingsplan betreffen het hier ook centrumvoorzieningen A, waarbinnen dus verschillende functies mogelijk zijn. Op de verdiepingen lijkt te worden gewoond.



Voorzijde Oude Groenmarkt 10-16 (Bron: Google maps streetview 2012, foto juni 2008)



Achterzijde Oude Groenmarkt 10-16 (Bron: schetsontwerp Archstudio)

Gezien de aaneengebouwde bouwwijze zullen onderhavige objecten vanuit de hoofdbebouwing naar het oosten toe niet veel zicht hebben op de planlocatie. Vanuit de gevelopening aan de achterzijde van de hoofdbebouwing, maar ook vanuit eventuele dakramen in de bijgebouwen of vanaf aanwezige dakterrassen, zal wel tegen fors hogere bebouwing worden aangekeken op de huidige achtererven van de planlocatie. Voor het uitzicht zal dit behoorlijk nadeliger worden. Vanuit de nieuwe bouwlaag en onder de nieuwe kap, zullen circa 10 extra hotelkamers op het westen worden georiënteerd, waarmee vanuit deze hotelkamers kan worden ingekeken in en op onderhavige objecten. Ook voor de privacy kan de nieuwe bebouwing dus iets nadeliger worden, waarbij wel rekening moet worden gehouden met het feit dat het hier gaat om gronden met een centrumfunctie, waarbinnen al veel hinderlijke functies mogelijk zijn.

Om bovenstaande redenen vormen de objecten Oude Groenmarkt 10-16 een planchaderisico.

3.4.3 Oude Groenmarkt 26 en 28

De object Oude Groenmarkt 26 en 28 zijn ten oosten en ten noorden van de planlocatie gelegen. De objecten zijn met de westelijke zijgevel en met de achtergevel georiënteerd op de planlocatie. Op grond van het vigerende bestemmingsplan betreffen het hier ook centrumvoorzieningen A, waarbinnen dus verschillende functies mogelijk zijn. De eerste verdieping lijkt gebruikt te worden ten behoeve van de detailhandelsfunctie op de begane grond. Op de tweede verdieping lijkt te worden gewoond.



(Bron: Google maps streetview 2012, fotodatum juni 2008)

Gezien de aaneengebouwde bouwwijze zullen onderhavige objecten vanuit de hoofdbebouwing naar het westen toe niet veel zicht hebben op de planlocatie. Planologisch is de bebouwing van deze objecten door hun hoekligging geheel of bijna geheel ingesloten door de hoofdbebouwing op de omliggende bouwpercelen, die met een bouwhoogte van 13 of 14 meter mogen worden bebouwd. Vanuit de gevelopening aan de achterzijde van de hoofdbebouwing zal dus planologisch niet of nauwelijks zicht zijn op de nieuwe bebouwing, waarmee het object planologisch geen of nauwelijks uitzichtverlies kan ervaren.

Wat betreft inrijmogelijkheden vanuit de nieuwe hotelkamers aan de Lange Veerstraat, kan gezegd worden dat op grond van het vigerende bestemmingsplan de verdiepingen al voor bewoning bestemd zijn. Dit kunnen dan ook appartementen betreffen, waarmee de mate van inrij vanuit de hotelkamers gelijkwaardig zal zijn aan die van appartementen.

Per saldo zullen onderhavige objecten dus niet of nauwelijks nadeel ondervinden of te maken krijgen met een planologisch nadeliger regime. Een eventueel nadeel zal naar verwachting dusdanig gering zijn, dat een waardevermindering niet boven de 2% normaal maatschappelijk risico uitkomt.

Om bovenstaande redenen vormen de objecten Oude Groenmarkt 26 en 28 geen planchaderisico. Daarnaast zijn deze panden in eigendom van de initiatiefnemer.

3.4.4 Oude Groenmarkt 11,15 en 23

De objecten Oude Groenmarkt 11, 15 en 23 zijn ten noorden van de planlocatie gesitueerd tegenover de planlocatie aan de overzijde van de Oude Groenmarkt. De objecten betreffen op grond van het vigerende bestemmingsplan twee objecten centrumvoorzieningen B en een maatschappelijk object. De objecten zijn met de voorgevel op de planlocatie georiënteerd.



Oude Groenmarkt 11 en 15



Oude Groenmarkt 23

(Bron: Google maps streetview 2012, fotodatum juni 2008)

Onderhavige objecten hebben uitsluitend zicht op de voorzijde van het hotel aan de Oude Groenmarkt. Ten aanzien van Oude Groenmarkt 20 is hiervoor al vermeld dat op grond van het vigerende bestemmingsplan een bouwhoogte van maximaal 16 m is toegestaan. Onderhavige objecten krijgen nu voor dit perceel te maken met een bouwhoogte van ongeveer 16,3 m. Een verschil van slechts 0,3 m zal voor het uitzicht van de objecten geen of nauwelijks verschil uitmaken. Op het achterterrein van Oude Groenmarkt 22 zal de bebouwing wel fors hoger worden, wat gedeeltelijk vanaf onderhavige objecten te zien zal zijn. Boven de toegestane hoofdbebouwing met een bouwhoogte van maximaal 13 m, zal nog net de achterliggende geplande hogere bebouwing met een bouwhoogte van bijna 16 m te zien zijn. Echter, aangezien rondom deze nieuwe hogere bebouwing al andere hogere bebouwing aanwezig is, die het uitzicht van onderhavige objecten al bepalen, zal het uitzichtverlies dusdanig gering zijn, dat dit zich niet in een waardevermindering laat vertalen of een eventuele waardevermindering zal niet boven de 2% normaal maatschappelijk risico uitkomen.

Ook de toename van het aantal hotelkamers zal aan deze zijde van het hotel nauwelijks verschil uitmaken. In de opbouw van Oude Groenmarkt 20 zullen twee extra kamers zicht krijgen op de Oude Groenmarkt. Deze verhoging is echter al toegestaan en ook de hotelfunctie is al mogelijk, waarmee er planologisch geen sprake zal zijn van een verslechtering.

Om bovenstaande redenen vormen de objecten Oude Groenmarkt 11, 15 en 23 geen planschaderisico.

3.4.5 Damstraat 1/Klokhuisplein 9

Het object Damstraat 1/Klokhuisplein 9 is ten noordoosten van de planlocatie gesitueerd, schuin tegenover de planlocatie aan de overzijde van de Oude Groenmarkt. Het object betreft op grond van het vigerende bestemmingsplan een object met centrumvoorzieningen A. De objecten zijn met de voorgevel onder een hoek op de planlocatie georiënteerd.



(Bron: Google maps streetview 2012, fotodatum juni 2008)

Onderhavig object heeft uitsluitend onder een hoek zicht op de voorzijde van het hotel aan de Oude Groenmarkt. Ten aanzien van Oude Groenmarkt 20 is hiervoor al vermeld dat op grond van het vigerende bestemmingsplan een bouwhoogte van maximaal 16 m is toegestaan. Onderhavige objecten krijgen nu voor dit perceel te maken met een bouwhoogte van ongeveer 16,3 m. Een verschil van slechts 0,3 m zal voor het uitzicht van het object geen of nauwelijks verschil uitmaken. Op het achterterrein van Oude Groenmarkt 22 zal de bebouwing wel fors hoger worden, wat gedeeltelijk vanaf onderhavige objecten te zien zal zijn. Boven de toegestane hoofdbebouwing met een bouwhoogte van maximaal 13 m, zal nog net de achterliggende geplande hogere bebouwing met een bouwhoogte van bijna 16 m te zien zijn. Echter, aangezien rondom deze nieuwe hogere bebouwing al andere hogere bebouwing aanwezig is, die het uitzicht van onderhavige objecten al bepalen, zal het uitzichtverlies dusdanig gering zijn, dat dit zich niet in een waardevermindering laat vertalen of een eventuele waardevermindering zal niet boven de 2% normaal maatschappelijk risico uitkomen.

Ook de toename van het aantal hotelkamers zal aan deze zijde van het hotel nauwelijks verschil uitmaken. In de opbouw van Oude Groenmarkt 20 zullen twee extra kamers zicht krijgen op de Oude Groenmarkt. Deze verhoging is echter al toegestaan en ook de hotelfunctie is al mogelijk, waarmee er planologisch geen sprake zal zijn van een verslechtering.

Om bovenstaande redenen vormt het object Damstraat 1/Klokhuisplein 9 geen planschaderisico.

3.4.6 Lange Veerstraat 1-13 (oneven)

De objecten Lange Veerstraat 1-13 (oneven) zijn ten noordoosten en oosten van de planlocatie gesitueerd aan de overzijde van de Lange Veerstraat. De objecten betreffen op grond van het vigerende bestemmingsplan objecten met centrumvoorzieningen B. De objecten zijn met de voorgevel op de planlocatie georiënteerd.



Lange Veerstraat 1/3e

Lange Veerstraat 7-13

(Bron: Google maps streetview 2012, fotodatum respectievelijk juni 2009 en juni 2008)

Onderhavige objecten hebben onder een hoek zicht op de voorzijde van het hotel aan de Oude Groenmarkt. Ook hebben de objecten onder een hoek zicht op de bebouwing aan de Lange Veerstraat. Ten aanzien van Oude Groenmarkt 20 is hiervoor al vermeld dat op grond van het vigerende bestemmingsplan een bouwhoogte van maximaal 16 m is toegestaan. Onderhavige objecten krijgen nu voor dit perceel te maken met een bouwhoogte van ongeveer 16,3 m. Een verschil van slechts 0,3 m zal voor het uitzicht van de objecten geen of nauwelijks verschil uitmaken. Op het achterterrein van Oude Groenmarkt 22 zal de bebouwing wel fors hoger worden, wat gedeeltelijk vanaf onderhavige objecten te zien zal zijn. Boven de tussenliggende toegestane hoofdbebouwing aan de Lange Veerstraat met een bouwhoogte van maximaal 14 m, zal nog net de achterliggende geplande hogere bebouwing met een bouwhoogte van bijna 16 m te zien zijn. Echter, aangezien rondom deze nieuwe hogere bebouwing al bebouwing met een vergelijkbare bouwhoogte aanwezig is, die het uitzicht van onderhavige objecten al bepalen, zal het uitzichtverlies dusdanig gering zijn, dat dit zich niet in een waardevermindering laat vertalen of een eventuele waardevermindering zal niet boven de 2% normaal maatschappelijk risico uitkomen.

Ook de toename van het aantal hotelkamers zal nauwelijks verschil uitmaken. De hotelgronden zijn aan beide zijden (Oude Groenmarkt en Lange Veerstraat) onder een behoorlijke hoek gelegen, waardoor inkijk in onderhavige objecten lastig zal zijn. Daarbij zijn de verdiepingen van de Lange Veerstraat ook al bestemd voor wonen, waaronder appartementen, waardoor de komst van hotelkamers aan de Lange Veerstraat voor de privacy maar nauwelijks verschil uitmaakt. Daarmee zal er planologisch geen sprake zijn van een dusdanige verslechtering, die zich in een waardevermindering laat vertalen of een eventuele waardevermindering zal niet uitkomen boven de 2% normaal maatschappelijk risico.

Om bovenstaande redenen vormen de objecten Lange Veerstraat 1-13 geen planschaderisico.

3.4.7 Lange Veerstraat 15-43 (oneven)

De objecten Lange Veerstraat 15-43 (oneven) zijn ten oosten van de planlocatie gesitueerd aan de overzijde van de Lange Veerstraat. De objecten betreffen op grond van het vigerende bestemmingsplan objecten met centrumvoorzieningen B. De objecten zijn met de voorgevel op de planlocatie georiënteerd.



Lange Veerstraat 15-23

Lange Veerstraat 17-43

(Bron: Google maps streetview 2012, fotodatum juni 2008)

Onderhavige objecten hebben zicht op zijde van het hotel aan de Lange Veerstraat. De bebouwing aan de Lange Veerstraat zal niet worden verbouwd. Op de achterliggende erfgronden zal de bebouwing wel fors hoger worden, wat wellicht vanaf de bovenste verdieping gedeeltelijk te zien zal zijn. Boven de tussenliggende toegestane hoofdbebouwing aan de Lange Veerstraat 8-12 met een bouwhoogte van maximaal 14 m, zal wellicht nog net de achterliggende geplande hogere bebouwing met een bouwhoogte van bijna 16 m te zien zijn. Het zicht hierop zal echter maar zeer minimaal zijn en aangezien rondom deze nieuwe hogere bebouwing al bebouwing met een vergelijkbare bouwhoogte aanwezig is, die het uitzicht van onderhavige objecten al bepalen, zal het uitzichtverlies dusdanig gering zijn, dat dit zich niet in een waardevermindering laat vertalen of een eventuele waardevermindering zal niet boven de 2% normaal maatschappelijk risico uitkomen.

Ook de toename van het aantal hotelkamers zal nauwelijks verschil uitmaken. In de nieuwe situatie zullen 6 hotelkamers uitzicht krijgen op de Lange Veerstraat. De verdiepingen van de Lange Veerstraat zijn echter ook al bestemd voor wonen, waaronder appartementen, waardoor de komst van hotelkamers aan de Lange Veerstraat voor de privacy maar nauwelijks verschil uitmaakt. Ook daarmee zal er planologisch geen sprake zijn van een dusdanige verslechtering, die zich in een waardevermindering laat vertalen.

Om bovenstaande redenen vormen de objecten Lange Veerstraat 1-13 geen planschaderisico.

3.4.8 Lange Veerstraat 2-6 (even)

De objecten Lange Veerstraat 2-6 zijn ten oosten en ten noorden van de planlocatie gelegen. De objecten zijn met de zuidelijke zijgevel en met de achtergevel georiënteerd op de planlocatie. Op grond van het vigerende bestemmingsplan betreffen het hier ook centrumvoorzieningen A, waarbinnen dus verschillende functies mogelijk zijn. De begane grond wordt gebruikt ten behoeve van de detailhandel, horeca en dienstverlening. Op de verdiepingen lijkt te worden gewoond.



(Bron: Google maps streetview 2012, fotodatum juni 2008)

Vanuit de hoofdbebouwing naar het westen toe zal voor de objecten Lange Veerstraat 2 en 4 niet veel zicht zijn op de planlocatie. Planologisch is de bebouwing van deze objecten door hun hoekligging geheel ingesloten door de hoofdbebouwing op de omliggende bouwpercelen, die met een bouwhoogte van 13 of 14 meter mogen worden bebouwd. Vanuit de gevelopening aan de achterzijde van de hoofdbebouwing zal dus planologisch niet of nauwelijks zicht zijn op de nieuwe bebouwing, waarmee de objecten planologisch geen uitzichtverlies ervaren. Lange Veerstraat 6 heeft vanuit haar achtergevel nog wel zicht op de verbouwingen en zal dus te maken krijgen met fors hogere bebouwing op de erfgronden. In plaats van maximaal 5 meter zal hier nu bebouwing met een bouwhoogte van bijna 16 meter komen. Het uitzicht van dit object zal dus zeker wel behoorlijk verslechteren.

Op de nieuwe bouwlaag en onder de nieuwe kap zullen extra hotelkamers worden gesitueerd, die voorheen niet te verwachten waren. De bebouwing was immers ook nog niet toegestaan. Vanuit deze hotelkamers kan worden ingekeken in en op onderhavige objecten. Ook voor de privacy kan de nieuwe bebouwing dus nadeliger worden, waarbij wel rekening moet worden gehouden met het feit dat het hier gaat om gronden met een centrumfunctie, waarbinnen al veel hinderlijke functies mogelijk zijn.

Per saldo zullen de objecten Lange Veerstraat 2 en 4 dus niet of nauwelijks nadeel ondervinden of te maken krijgen met een planologisch nadeliger regime, waarbij Lange Veerstraat 6 wel te maken krijgt met een gemiddeld nadeliger planologisch regime.

Om bovenstaande redenen vormt het object Lange Veerstraat 6 een planschaderisico.

3.4.9 Lange Veerstraat 16-18 (even)

De objecten Lange Veerstraat 16 en 18 zijn ten zuiden van de planlocatie gelegen. Nummer 18 wordt bijna geheel omsloten door nummer 16. Het object nummer 16 is met de noordelijke zijgevel en met de achtergevel onder een hoek georiënteerd op de planlocatie. Op grond van het vigerende bestemmingsplan betreffen het hier gronden met centrumvoorzieningen B. De begane grond wordt gebruikt ten behoeve van wonen (nr. 16) en horeca (nr. 18). Op de verdiepingen mag worden gewoond.



(Bron: Google maps streetview 2012, fotodatum juni 2008)



Achterzijde Lange Veerstraat 16 (Bron: schetsontwerp Archstudio)

Uitsluitend vanuit de achterste bebouwing op het perceel Lange Veerstraat 16, is vanuit de achtergevel onder een hoek zicht op de planlocatie. Vanuit deze bebouwing is nu zicht op de bestaande erfbebouwing met een bouwhoogte van ongeveer 6 m, waar maximaal 5 m is toegestaan. Deze bebouwing wordt voorzien van een extra bouwlaag en een kapconstructie waarmee de bouwhoogte bijna 16 m wordt. Voor het uitzicht naar het noorden, richting de Kerk, zal het planologische regime nadeliger zijn.

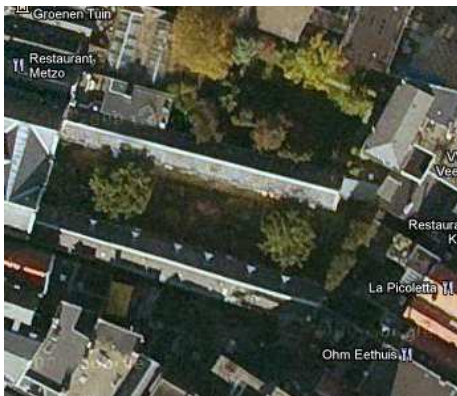
Op de nieuwe bouwlaag en onder de nieuwe kap zullen extra hotelkamers worden gesitueerd, die voorheen niet te verwachten waren. De bebouwing was immers ook nog niet toegestaan. Vanuit deze hotelkamers kan worden ingekeken in en op onderhavig objecten. Het gaat hier echter om slechts 2 extra hotelkamers die, afhankelijk waar eventuele ramen worden gesitueerd, eventueel kunnen inkijken in onderhavige objecten. Ook voor de privacy kan de nieuwe bebouwing dus iets nadeliger worden, waarbij wel rekening moet worden gehouden met het feit dat het hier gaat om gronden met een centrumfunctie, waarbinnen al veel hinderlijke functies mogelijk zijn.

Per saldo zullen alleen de objecten achter op het perceel Lange Veerstraat 16 dus nadeel ondervinden van de nieuwe planologische situatie.

Om bovenstaande redenen vormen de objecten op het achterperceel van Lange Veerstraat 16 een planschaderisico.

3.4.10 Warmoesstraat 23 a/t

De objecten Warmoesstraat 23 a/t zijn ten zuid/zuidoosten van de planlocatie gelegen. De objecten zijn met de noordelijke gevel georiënteerd op de planlocatie. Op grond van het vigerende bestemmingsplan betreffen het hier gronden met een woonbestemming. Op grond van foto's in het schetsontwerp en luchtfoto's gaat het hier om kleine hofwoningjes over één bouwlaag met een kap.



(Bron: Google maps 2012, fotodatum juni 2008)



Daken Warmoesstraat 23a/t (Bron: schetsontwerp Archstudio)

Vanuit de noordgevel is zicht op de planlocatie. Vanuit deze bebouwing is nu zicht op de bestaande erfbebouwing met een bouwhoogte van ongeveer 6 m, waar maximaal 5 m is toegestaan.

Deze bebouwing wordt voorzien van een extra bouwlaag en een kapconstructie waarmee de bouwhoogte bijna 16 m wordt. Voor het uitzicht naar het noorden, richting de Kerk, zal het planologische regime iets nadeliger zijn. Waar nu vanuit aanwezige dakramen een redelijk vrij zicht is, zal dit zicht worden overschaduwd door de nieuwe bebouwing met een bouwhoogte van bijna 16 meter. Voor het uitzicht is dit iets nadeliger.

Op de nieuwe bouwlaag en onder de nieuwe kap zullen extra hotelkamers worden gesitueerd, die voorheen niet te verwachten waren. De bebouwing was immers ook nog niet toegestaan. Vanuit deze hotelkamers kan worden gekeken op onderhavig objecten. Het gaat hier echter om slechts 2 extra hotelkamers die, afhankelijk waar eventuele ramen worden gesitueerd, eventueel kunnen kijken naar onderhavige objecten. De dakramen van deze objecten zijn echter dusdanig klein dat inkijken nauwelijks mogelijk is. De privacy kan door de nieuwe bebouwing dus iets nadeliger worden.

Per saldo zullen de objecten Warmoesstraat 23a/t dus een minimaal nadeel ondervinden van de nieuwe planologische situatie.

Om bovenstaande redenen vormen de objecten Warmoesstraat 23 a/t een minimaal planschaderisico.

3.5 Het risico van schade ten gevolge van een planologische wijziging

3.5.1 Risicoaanvaarding

De wetgever heeft met artikel 6.1 Wro de schade die een grondeigenaar of grondgebruiker lijdt tengevolge van een planologische wijziging, die hem in een nadeliger positie brengt, in beginsel niet voor diens rekening willen laten.

De schade dient echter wel redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van de grondeigenaar of grondgebruiker te blijven, indien de schadeveroorzakende planologische wijziging voorzienbaar was.

De eigenaar of gebruiker van onroerend goed wordt derhalve geacht het risico van de schade te hebben aanvaard, indien de schadeveroorzakende planologische maatregelen redelijkerwijs voorzienbaar waren ten tijde van het nemen van zijn beslissingen omtrent aankoop of investering (actieve risicoaanvaarding), of bij zijn beslissingen omtrent het al dan niet benutten van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van zijn gronden (passieve risicoaanvaarding). De nadelige gevolgen van een wijziging van de planologische inzichten komen dan voor rekening van de grondeigenaar of grondgebruiker.

De aspecten actieve en passieve risicoaanvaarding kunnen pas onderzocht worden op het moment van beoordeling van een daadwerkelijk verzoek om planschade. Een en ander zoals reeds vermeld in paragraaf 1.2.

3.5.2 Eigen risico

In de Wro is met betrekking tot verzoeken om planschade een eigen risico van 2% geregeld. In geval van waardevermindering van onroerende zaken betekent bovenstaande dat, indien er sprake is van planschade, het planschadebedrag wordt verminderd met 2% van de waarde van de onroerende zaak direct voor het ontstaan van de schade. Indien het planschadebedrag minder dan 2% van de waarde van de onroerende zaak bedraagt, zal er dus geen schadebedrag hoeven worden uitgekeerd. In het geval van inkomensderving gaat het om 2% van het inkomen direct voor het ontstaan van de schade. De bepalingen ten aanzien van dit eigen risico zijn niet van toepassing indien de schade het gevolg is van wijzigingen van de bestemming of bestemmingsregels van de tot de onroerende zaak behorende grond.

3.5.3 Kosten

De Wet ruimtelijke ordening heeft het bereik van artikel 6.1 (tegemoetkoming planschade) beperkt tot schade in de vorm van waardevermindering van een onroerende zaak of inkomensderving. Eventuele andere gemaakte kosten, bijvoorbeeld de kosten die een benadeelde heeft gemaakt ter beperking of voorkoming van de schade, worden in de beslissing van burgemeester en wethouders betrokken (artikel 6.3 onder b Wro). Deze kosten worden slechts vergoed voor zover de maatregelen daadwerkelijk dienden ter beperking van de schade. Verder dienen de kosten in een redelijke verhouding te staan tot de hoogte van de schade die zou zijn geleden zonder de schadebeperkende maatregelen. Daarvan is slechts sprake indien deze kosten even hoog of lager uitvallen dan de schade zonder de desbetreffende maatregelen.

Indien bij de schadevaststelling zowel het invoeren van rechts- dan wel deskundigenbijstand als de kosten daarvan redelijk zijn, dan kunnen ook de kosten ten behoeve van juridische en deskundige bijstand deel uitmaken van de te vergoeden schade (artikel 6.5 onder a Wro). Verder vergoeden burgemeester en wethouders de wettelijke rente, te rekenen met ingang van de datum van ontvangst van de aanvraag om tegemoetkoming van de planschade, indien zij een tegemoetkoming in de planschade toekennen (artikel 6.5 onder b Wro).

4 Conclusie

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er zich planschaderisico's voordoen als gevolg van het bouwplan voor de uitbreiding van het Ambassador City Centre Hotel aan de Oude Groenmarkt in Haarlem met betrekking tot de volgende objecten:

- | | |
|--------------------------------|-----------------------------|
| - Oude Groenmarkt 10-16 (even) | gemiddeld planschaderisico; |
| - Lange Veerstraat 6 | gemiddeld planschaderisico; |
| - Lange Veerstraat 16 | gemiddeld planschaderisico; |
| - Warmoesstraat 23 a/t | minimaal planschaderisico. |

Bovengenoemde objecten krijgen te maken met een (minimaal tot gemiddeld) nadeliger planologisch regime, vanwege een verminderd uitzicht doordat meer bebouwing en hoger mag worden gebouwd dan nu is toegestaan of zij krijgen te maken met iets meer overlast als gevolg van de intensievere gebruiksmogelijkheden.

De waardeverminderingen van de genoemde planschadegevoelige objecten dienen wellicht te worden beoordeeld door een in planschade deskundig taxateur.

De overige omliggende objecten hebben niet of nauwelijks te maken met een nadeliger planologische regime, doordat planologisch op tussenliggende gronden ook al bebouwing mogelijk is met een bijna gelijke hoogte, die het zicht op de uitbreidingen belemmerd of de afstanden zijn voor een centrumsituatie relatief dusdanig groot dat een eventuele waardevermindering niet boven het normaal maatschappelijk risico uitkomt.

Indien door de gemeente Haarlem een besluit wordt genomen met betrekking tot de omgevingsvergunning en daadwerkelijk een tegemoetkoming in planschade wordt aangevraagd, zal er ook rekening moeten worden gehouden met onderzoeks- en apparaatkosten. Jurisprudentie vereist dat de gemeente onafhankelijk advies inwint over de vraag of verzoeker in aanmerking komt voor een schadevergoeding en in het bevestigende geval zich laat adviseren over de omvang van de schade. Bij het onderzoek dienen onderzoeksprocedures zorgvuldig te worden uitgevoerd. Bij onderzoekskosten dient enerzijds rekening te worden gehouden met de omstandigheid dat in soortgelijke situaties niet iedere belanghebbende onmiddellijk een claim zal indienen. Ook kan een ruimere kring van verzoekers zich aanmelden. Het is niet in te schatten of er al dan niet beroepsprocedures zullen gaan worden gevolgd. Deze onderzoekskosten komen in principe voor rekening van de gemeente zelf.

Nadrukkelijk merken wij hier nog op, dat voorliggende planschaderisicoanalyse een globale inschatting betreft. De uiteindelijke uitkomst van een daadwerkelijk ingediend verzoek om planschade nadat het plan in werking is getreden, is mede afhankelijk van de peildatum en de dan heersende omstandigheden.

5 Bronnen

5.1 Bestemmingsplannen en overige stukken

- het bestemmingsplan 'Oude Stad', vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlem op 13 december 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 3 juli 2001;
- het schetsontwerp 'Uitbreiding Ambassador City Centre Hotel', door ARCHSTUDIO architecten uit Haarlem d.d. 30 oktober 2008.

5.2 Websites

- Gemeente Haarlem, geraadpleegd op 5 en 6 november 2012.
<http://www.haarlem.nl>
- Kadaster (2012), geraadpleegd op 5 en 6 november 2012.
<https://www.vindjeeigenhuis.nl/vindjeeigenhuis>
- Google maps streetview, geraadpleegd op 5, 6 en 8 november 2012.
<http://maps.google.com/>

Bijlage 1 Ondergrond plangebied en omgeving

