

## Onderzoeken tbv bouwmogelijkheid Essenstraat/ Haasstraat

### Milieuzonerings

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Het gebruik van milieuzonering biedt de mogelijkheid om gevoelige functies te vrijwaren van (zware) bedrijvigheid, maar biedt ook de mogelijkheid bepaalde bedrijvigheid te versterken.

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

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

#### *Categorisering van bedrijven in het plangebied*

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones. Deze opdeling is bepaald door de specifieke kenmerken van die gebieden. Het plangebied Essenstraat 18-22 is getypeerd als stedelijk centrum. De maximaal toegestane milieucategorie is C (3.1). In het plangebied kunnen verschillende milieucategorieën worden toegewezen afhankelijk van de gewenste invulling. Aangezien binnen het plangebied er overwegend een woonfunctie is wordt voorgesteld maximaal bedrijven met categorie A toe te staan.

#### *Toetsing bestaande bedrijven aan beoogde milieuzonering*

In de nabijheid van het plangebied zijn een café (Haasstraat 14) en een parkeergarage (de Witstraat) vallend onder de Wet milieubeheer (Wm) gelegen. Zowel het café (categorie A) en de parkeergarage (categorie B) past binnen het stedelijk centrum gebied.

Voor de parkeergarage geldt dat de meest bepalende milieucomponent geluid is waar een afstand van 30 meter voor gehanteerd wordt. Voor de parkeergarage zijn, na het uitvoeren van een akoestisch onderzoek, in 2005 geluidschermen aangebracht om te voldoen aan de geluidvoorwaarden. Bovendien zijn er geen klachten bekend. Overigens wordt er geen geluidgevoelige bestemming toegevoegd zodat er sprake is van een bestaande situatie.

#### *Conclusie*

De bedrijven in de directe nabijheid van het plangebied passen qua milieuzonering binnen het type stedelijk centrum dat voor dit gebied geldt. Voor het plangebied zelf wordt voorgesteld uit te gaan van maximaal categorie B bedrijven.

## **Geluid**

In de Wet Geluidhinder zijn normen voor weg- rail- en industrielawaai opgenomen om geluidgevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld woningen en scholen) te beschermen tegen geluidhinder. Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan waarbij het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen of de aanleg van een nieuwe bron mogelijk is moet er getoetst worden aan deze normen.

De wijziging in bestemmingsplan Essenstraat 18-22 geeft de mogelijkheid om op de begane grond (kleine) bedrijvigheid te realiseren. Dit betekent dat er in planologische zin geen nieuwe geluidgevoelig bestemmingen toegevoegd worden en er geen akoestisch onderzoek nodig is.

### *Wegverkeerslawaai*

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Gedempte Oude Gracht, de Turfmarkt en de Kampersingel. Het geluid van het verkeer op deze wegen wordt t.g.v. de afstand en de afscherming dermate gereduceerd dat ter hoogte van het plangebied wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet Geluidhinder.

### *Railverkeerslawaai en industrielawaai*

Railverkeerslawaai en industrielawaai zijn voor dit bestemmingsplan niet relevant.

### *Conclusie*

Voor het plangebied Essenstraat 18-22 geldt dat er geen geluidgevoelige bestemmingen worden toegevoegd. Verder onderzoek in het kader van de Wet Geluidhinder is dan niet nodig.

## **Bodemparagraaf**

Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld. In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per bodemkwaliteitszone is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. De locatie Essenstraat 18-22 is gelegen in de bodemkwaliteitszone 1.

In onderstaande tabel zijn de gemiddelden en de P95-waarden van het betreffende bodemkwaliteitszone weergegeven.

### *Bodemkwaliteitszone 1*

In de bodemkwaliteitszone is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld matig verontreinigd met lood. Verder is de grond gemiddeld licht verontreinigd met koper, kwik, zink en PAK (teerachtige verbindingen in bijvoorbeeld koolas). Er kunnen plaatselijk sterke verontreinigingen met lood en zink, matige verontreinigingen met koper en PAK en lichte verontreinigingen met cadmium, kwik, nikkel en minerale olie voorkomen.

De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met koper, kwik, lood, zink en PAK. In de ondergrond kunnen plaatselijk sterke verontreinigingen voorkomen met lood. Koper en zink kunnen plaatselijk als matige verontreiniging voorkomen.

### *Grondverzet*

Voor grondverzet binnen bodemkwaliteitszone 1 en voor toepassing van grond uit bodemkwaliteitszone 1 in andere bodemkwaliteitszone dient op basis van het Bodembeheerplan van de gemeente Haarlem rekening gehouden worden met een partijkeuring. Grondverzet op de locatie of binnen bodemkwaliteitszone 1 waar geen gevoelige functie wordt gerealiseerd is mogelijk op basis van de bodemkwaliteitskaart.

### *Bodemonderzoek*

Algemeen geldt dat bij bestemmingswijzigingen of verbouwingen een bodemonderzoek uitgevoerd zal moeten worden. In geval een bodemonderzoek bekend is moet getoetst worden of dit onderzoek voldoende is voor een bouwvergunning of een bestemmingswijziging.

Indien sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zal het meestal een bodemverontreiniging betreffen die ontstaan is door de plaatselijke bedrijfsactiviteiten of door aanwezigheid van olietanks. Indien er geen saneringsurgentie (spoedeisendheid) aanwezig is, zullen dergelijke gevallen gesaneerd moeten worden wanneer ter plaatse grondverzet plaats vindt en/of nieuwe functies gerealiseerd worden.

Op basis van een op te stellen saneringsplan wordt beoordeeld of na sanering de bodem geschikt is voor de gewenste functie(s). Algemene saneringsdoelstelling in het bestemmingsplangebied is dat na sanering de bodem geschikt is voor de beoogde functie en de kwaliteit van de grond minimaal gelijk is aan de vastgestelde achtergrondwaarden in de bodemkwaliteitszone van het bestemmingsplangebied.

De P95 waarden geven aan dat in de bodemkwaliteitszone overschrijdingen van de interventiewaarde voorkomen. Voor stedelijke gebieden met ophooglagen met een langdurig gebruik is dit een normaal beeld. De achtergrondverontreinigingen in de bodemkwaliteitszone 1 vormen geen belemmering voor de toekomstige functie.

In geval van grondverzet, moet voorafgaand aan het grondverzet de kwaliteit van de bodem worden onderzocht. Indien sprake is van een ernstige verontreiniging (meer dan 25 m<sup>3</sup> grond verontreinigd boven de interventiewaarde) dan is een saneringsplan nodig.

Op de locatie zijn drie verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd in de jaren 1994, 1998 en 2008. De houdbaarheidsdatum om met de onderzoeken een bouwvergunning aan te vragen is verstreken.

In het verkennend bodemonderzoek Essenstraat 20/22 (Gewestelijk Milieubureau, rapportnummer CH94.07.1052/3B, d.d. 31 juli 1994) zijn in de bovengrond lichte verontreinigingen met koper, kwik, minerale olie en PAK en een matige verontreiniging met zink aangetoond. In de ondergrond is een lichte verontreiniging met koper en minerale olie en een matige verontreiniging met lood aangetoond.

In het verkennend bodemonderzoek Essenstraat 18, 20 en 22 (Gewestelijk Milieubureau, rapportnummer SC98122330.1, d.d. 2 december 1998) zijn in de bovengrond lichte verontreinigingen met koper, kwik, lood, minerale olie en PAK en een matige verontreiniging met zink aangetoond. In de ondergrond en het grondwater zijn geen verontreinigingen met de geanalyseerde stoffen aangetoond.

In het verkennend bodemonderzoek Essenstraat 20-22 (afdeling Milieu, bureau Bodem, rapportnummer 809558, d.d. 30-07-2008) zijn in de bovengrond lichte verontreinigingen met koper, kwik, zink en PAK en een matige verontreiniging met lood aangetoond. In de ondergrond is een lichte verontreiniging met kobalt, kwik en lood en een matige verontreiniging met koper aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

De resultaten van de onderzoeken passen in het beeld van de bodemkwaliteitskaart en geven geen aanleiding tot nader onderzoek.

### *Conclusie*

Op de locatie Essenstraat 18-22 vormt de huidig bekende bodemkwaliteit geen belemmering voor het beoogde gebruik.

Voor de aanvraag van de omgevingsvergunning zal een nieuw verkennend bodemonderzoek worden verlangd, omdat de houdbaarheidstermijn voor het eerdere bodemonderzoek is verstreken.

## **Waterparagraaf**

De oppervlakte van de drie percelen zijn gezamenlijk 121,7 m<sup>2</sup>

Bij een aanwijsbare toename van het verhard oppervlak zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezwaar als gevolg van toename verharding te voorkomen. Indien er gebouwd wordt en hierbij meer dan 500 m<sup>2</sup> onverhard oppervlak omgezet wordt naar verhard oppervlak, dient 15% van de toename verharding als oppervlaktewater te worden aangebracht.

### Afkoppeling verhard oppervlak

Enkele malen per jaar treden bij piekbelasting (extreme regenbuien) riooloverstorten in werking. Aangezien dit de waterkwaliteit niet ten goede komt, stimuleert het Hoogheemraadschap van Rijnland het afkoppelen van verharde oppervlakken. Dit is in lijn met de gezamenlijke doelstelling van het rijk, provincies, gemeenten en waterschappen om het water eerst vast te houden, dan te bergen en vervolgens af te voeren. Voor het afkoppelen van wegen en overig verhard oppervlak hanteert Rijnland de 'Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakten' van de Werkgroep Riolerings West-Nederland als richtlijn. Bij het afkoppelen van schoon hemelwater van dakoppervlakken en bij (nieuw)bouwactiviteiten hanteren Rijnland en de gemeente Haarlem de uitgangspunten van nationale pakketten duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen. Van belang is bijvoorbeeld het uitgangspunt dat bij de bouw de toepassing van uitloogbare metalen zoveel mogelijk voorkomen dient te worden zodat minder verontreinigde stoffen in het watersysteem terecht komen.

## **Luchtkwaliteit**

De ontwikkeling en de bedrijvigheid die zal worden toegelaten is kleinschalig. Het is voldoende evident dat er sprake is van een Niet in betekenende mate invloed op de luchtkwaliteit. De concentraties van relevante stoffen in de lucht direct langs drukke verkeerswegen in de omgeving liggen voorts zeer ruim beneden de grenswaarden (zie de publieke site [www.nsl-monitoringtool.nl](http://www.nsl-monitoringtool.nl)).

De locatie zelf ligt op ruime afstand van deze wegen zodat de luchtkwaliteit daar nog ruimer beneden de grenswaarden ligt. Ook om die reden is er geen bezwaar vanuit oogpunt van goede ruimtelijke ordening met betrekking tot luchtkwaliteit.

### *Conclusie*

Vanuit oogpunt van luchtkwaliteit is er geen bezwaar voor de ontwikkelingen binnen het plangebied.

## **Externe veiligheid**

*Voor het beschouwen van de Externe veiligheid is een tweetal AMvB's relevant, te weten het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) en het Bevb (Besluit externe veiligheid buisleidingen). Daarnaast is een AMvB Besluit Transportroutes externe veiligheid in voorbereiding. In deze AMvB's staan normen en beleid waarmee de risico's rondom risicobronnen tot maatschappelijk aanvaardbare proporties kunnen worden beperkt alsmede de verplichting voor de planvoorbereidingsfase.*

Risicobronnen die van invloed kunnen zijn op een bouwplan kunnen inrichtingen zijn (bedrijven waar gewerkt wordt met gevaarlijke stoffen) of transportassen (zoals buisleidingen of wegen waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd).

Binnen en in de naaste omgeving van het plangebied komen geen bedrijven voor die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Er is in de nabijheid van het plangebied geen sprake van een transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plangebied bevindt zich derhalve niet binnen het invloedsgebied van een risicobron. Toetsing van grens- en richtwaarden is dan ook niet aan de orde. Het verantwoorden van het groepsrisico is, omdat de planlocatie buiten het invloedsgebied valt, niet nodig.

## **Natuurwaarden**

De natuurwaarden worden in Nederland beschermd via twee sporen: via gebiedsbescherming en via soortenbescherming. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet, de soortenbescherming via de Flora- en faunawet.

In de Natuurbeschermingswet zijn zogenaamde Natura 2000-gebieden aangewezen. Dit valt grotendeels samen met de nationale Ecologische Hoofd Structuur. Het plangebied maakt geen deel uit van deze beschermingsgebieden en ligt er ook niet in de buurt. Het bestemmingsplan is daarom niet in strijd met het onderdeel van de ecologische gebiedsbescherming.

Voor het plangebied geldt bovendien dat het reeds bebouwd kan worden. Een quick scan onderzoek naar ecologie is daarom niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat de ecologische situatie in het plangebied en de natuurwetgeving geen belemmering vormen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

## **Cultuurhistorie**

De noord-zuid straten Grote Houtstraat, Klein Heiliglanden, Groot Heiligland en Kleine Houtstraat verdelen dit deel van het plangebied in stroken van 55-95 meter breed. Deze grote bouwblokdiepten zorgden ervoor dat veel van de binnenterreinen reeds zijn volgebouwd. Niet alleen met grote elementen, maar ook met achterhuizen

en hofjes. Zo ontstond ook de bebouwing langs de oost-west straten of zelfs daar weer loodrecht op.

In het gehele plan gebied is de parcellering langgerekt, waarbij de noklijnen van de historische bebouwing overwegend haaks op de hoofdstructuur staan. Aan de stegen en dwarsstraten is soms nog historische bebouwing te vinden die dezelfde structuur volgt en de noklijnen parallel aan de steeg of dwarsstraat heeft. In enkele gevallen komt de dwarskap ook in de hoofdstraten voor. De voormalige Bank van Lening, oorspronkelijk een burgemeestershuis, aan de Kleine Houtstraat is daar een voorbeeld van. OP plaatsen waar grotere eenheden zijn ontstaan door samenvoeging van panden of waar mende bouw van hofjes vanouds van de hoofdstructuur werd afgeweken, is het kappenplan gemodelleerd naar de onderliggende structuur.

Panden gelegen aan de Grote Houtstraat en Gedempte Oude Gracht bestaan in de meeste gevallen uit 3 bouwlagen en een kap. Hieraan werden de voornaamste huizen gerealiseerd, soms in combinatie met een koetshuis aan de achter gelegen straat. In enkele gevallen zijn die combinaties uitgegroeid tot een bedrijf met een stalhouderij en rijtuigstalling. Nog later werd dit soms een garagebedrijf of zelfs een bioscoop. Ook winkelbedrijven waren het eerst te vinden aan deze hoofdstraten. Aan de Turfmarkt bevinden zich panden met 2 of 3 lagen en een kap. Ook hier waren neringdoenden. Door de uitgroei tot grotere bedrijven ontstonden tevens pakhuizen (ook aan de Gedempte Oude Gracht). Azijnmakerij 'De Boog' , later 'Het Haasje', bestond al in de 16de eeuw en kreeg diverse pakhuizen in De Kamp. Opmerkelijk is verder het landelijke karakter dat DE Kamp tot ver in de 20ste eeuw heeft weten te behouden , waarbij er bijvoorbeeld nog varkenstallen bij huizen waren. De panden aan de Vesten en de binnenstraten hebben 1 of 2 bouwlagen en een kap. In de kleinere straten en stegen waren de kleinere en soms zeer kleine woningen waar o.a. veel textielwerkers woonden. Uitzonderingen hierop zijn enkele hoekbebouwingen zoals die aan Nieuw Heiligland /Groot Heiligland en Gasthuisvest/ Kleine Houtstraat, die hoger zijn dan hun directe omgeving. Aan de Witstraat en Lange Hofstraat bevindt zich veelal nieuwbouw bestaande uit 3 lagen. Daarnaast zijn er nog een aantal grotere gebouwen: Egelantier (Gasthuisvest/ Groot Heiligland), Frans Hals museum (Groot Heiligland), Kantoorpand aan Klein Heiligland 84, Schoolgebouw aan de Gedempte Oude Gracht, en de parkeergarage De kamp.

Ook zijn er in het plangebied in de loop der eeuwen instellingen ontstaan die vanuit hun oorspronkelijke vestiging op het binnenterrein zich gaandeweg zijn manifesteren in de gevelwand. Het Elisabeth 's Gasthuis is daar het duidelijkste voorbeeld van, maar ook het Frans hals museum en enkele hofjes beantwoorden aan dat idee. Het gevolg was dat soms werd afgeweken van de rooilijn zoals bij de bouw van het 'Joles ziekenhuis' aan het Groot Heiligland en het Elisabeth 's Gasthuis aan de Gasthuisvest. Het uit de rooilijn herbouwen van de Gasthuispoort aan de Kleine Houtweg heeft als prozaïsche reden dat de auto dan de bocht kon maken voor het mortuarium op het binnenterrein. Opvallend is de sprong die de rooilijn maakt bij de kruising van de Kleine Houtstraat met de Gedempte Oude Gracht. De oostelijke straathoek steekt veel verder door dan de westelijke. Het is ook het punt waar de relatief brede gracht overging in een smaller deel. Jarenlang heette de Oude Gracht tussen de Kleine Houtstraat en Spaarne, de Smalle Oude Gracht. Ook in De Kamp zijn al 19de eeuw gebouwen gerealiseerd die niet in de rooilijn stonden. Bij het Guurt Burretshofje uit 1859 werd dat opgelost door stoeppalen voor de voorgevel met

daarnaast hoge hekken te plaatsen. Het hierachter gelgen woningcomplex ' Fonds van wijlen Abraham de Haas' vormt een wereld op zich.

## Archeologie

Het huidige Haarlem ligt zowel op de oudste strandwal, 56 eeuwen geleden ontstaan, als de op een na oudste strandwal van Nederland. Op deze strandwallen bouwden jagers en vissers in de nieuwe steentijd (vanaf 3600 v. Chr.) eenvoudige onderkomens. Vanaf de bronstijd (2000-800 v. Chr.) legden de mensen akkers aan en bouwden ze boerderijen. Vele eeuwen later, in de Karolingische tijd (7<sup>e</sup>-8<sup>e</sup> eeuw n. Chr.), onstond op een strategische plek aan het Spaarne de nederzetting Harulahem. Harulahem, wat huis(en) op een open plek in een op zandgrond gelegen bos betekent, is later verbasterd tot Haarlem. Haarlem ontwikkelde zich al snel tot een belangrijke stad in Holland en kreeg in 1245 stadsrechten. De resten van woningen, huisraad en andere sporen van vroegere bewoning zijn in de loop der eeuwen door natuurlijke processen en kunstmatige ophogingen verborgen geraakt in de Haarlemse bodem. Zo is Haarlemse bodem een opeenstapeling geworden van diverse lagen van 56 eeuwen bewoningsgeschiedenis.

## Archeologische verwachting plangebied

*Categorie 1b.*

Categorie	bij een oppervlak
1b	> 0 m <sup>2</sup>
2	> 50 m <sup>2</sup>
3	> 500 m <sup>2</sup>
4	> 2.500 m <sup>2</sup>
5	> 10.000 m <sup>2</sup>
6	n.v.t.

Categorie 1b: Voor de historische stadskern van Haarlem hebben archeologische waarnemingen en opgravingen aangetoond dat de stadskern vrijwel overall belangrijke archeologische waarden bevat die teruggrijpen op resten van het prehistorische, pre-stedelijke en stedelijk leven. Het betreft onder meer fundamenten van huizen, ophogingen, afvalkuilen, waterputten, slootvullingen, gebruiksvoorwerpen, gereedschappen en beerputten. Gezien de aard van deze archeologische waarden geldt hier een regime dat door middel van het verbinden van voorwaarden aan een omgevingsvergunning voor werken en/of voor bouwen bij bodemroerende activiteiten dieper dan 30 cm onder maaiveld van toepassing is. Dit geldt ongeacht de oppervlakte van het te roeren gebied.

## Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen

Er liggen blijkens de kaart "milieubeschermingsgebieden, geluids- en veiligheidszones en technische infrastructuur" behorend bij de provinciale verordening geen hoofdgasleidingen of landelijke/regionale leidingstroken in of in de nabijheid van het plangebied. In dit licht zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.