

Houtplein - Wagenmakerslaan toelichting

vastgesteld d.d.

Gemeente Haarlem

Stadszaken

april 2010

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 INLEIDING	5
1.1 Begrenzing van het plangebied	5
1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan	6
1.3 Doel van het bestemmingsplan	6
1.4 Geldend bestemmingsplan en andere ruimtelijke regeling	6
1.5 Bestemmingsplanprocedure	7
1.6 Leeswijzer plantoelichting	7
Hoofdstuk 2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	9
2.1 Korte historische schets	9
2.2 Beschermd stadsgezicht	10
Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER	11
3.1 Structuurplan Haarlem 2020	11
3.2 Haarlems verkeers- en vervoersplan	12
3.3 Integraal Waterplan	13
3.4 Rijks- en provinciaal beleid	13
Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	17
4.1 Inleiding	17
4.2 Milieuzoneringen	17
4.3 Bodemparagraaf	18
4.4 Waterparagraaf	20
4.5 Luchtkwaliteit	20
4.6 Natuurwaarden	20
4.7 Cultuurhistorie	22
4.8 Archeologie	23
4.9 Vliegverkeer	25
4.10 Duurzaamheid en energie	26
4.11 Externe veiligheid	28
Hoofdstuk 5 JURIDISCHE ASPECTEN	31
5.1 Inleiding	31
5.2 Inleidende regels	32
5.3 Bestemmingsregels	32
5.4 Algemene regels	33
5.5 Handhavingsparagraaf	35
Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID, OVERLEG EN INSPRAAK	37
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	37
6.2 Uitkomst watertoets	37
6.3 Uitkomsten overleg	37
6.4 Rapportering inspraak	40
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	45
Bijlage 1 Redengevende Omschrijving Orde 2 panden	47
Bijlage 2 bedrijvenlijst	49
Bijlage 3 Geluid	51
Bijlage 4 luchtkwaliteit	53
Bijlage 5 INSPRAAKPLAN	55
Bijlage 6 Reacties vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	57

Toelichting

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan Houtplein-Wagenmakerslaan ligt ten zuiden van de binnenstad van Haarlem en beslaat een oppervlakte van 0,9 ha. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door het Houtplein, aan de noordzijde door de Gashuissingel, aan de oostzijde door de Wagenmakerslaan en aan de zuidzijde door de Baan. (zie afbeelding 1).

Afbeelding 1: Ligging van het bestemmingsplangebied



1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

Voor het plangebied Houtplein-Wagenmakerslaan zijn enkele redenen om een nieuw bestemmingsplan te maken:

1. Er is een verouderd bestemmingsplan van kracht
2. Planologisch wordt ruimte gereserveerd voor de nieuwbouwplannen van de Provincie.
3. Het plangebied valt binnen het beschermd stadsgezicht. De beschermende werking hiervan wordt in het nieuwe bestemmingsplan ingepast. Daartoe is de waarderingskaart bij het bestemmingsplan opgenomen.

1.3 Doel van het bestemmingsplan

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

Hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan Houtplein-Wagenmakerslaan is het opstellen van een actueel juridisch kader, waarbinnen de bestaande situatie adequaat wordt geregeld. Het consoliderende karakter van het plan krijgt juridisch gestalte door de gedetailleerde bestemmingen die op de kaart zijn aangegeven. De bestaande ruimtelijk-functionele structuur en voortzetting van het huidige gebruik vormen daarbij uitgangspunt.

Tweede doel van het bestemmingsplan is aan te geven waar ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, zowel wat betreft gebruik als wat betreft bebouwingsmogelijkheden. I

1.4 Geldend bestemmingsplan en andere ruimtelijke regeling

Binnen het plangebied geldt het volgende bestemmingsplan (aangevuld met de zogenaamde "aanvullende bebouwingsvoorschriften" uit 1974):

nr.	Naam van het plan	Vastgesteld	Goedgekeurd
402	Frederikspark/ Houtplein	15-01-1986(nr. 19)	20-01-1987(nr.273)

Daarnaast zijn diverse bouwinitiatieven met een vrijstelling op basis van art. 19

WRO procedures mogelijk gemaakt. Bij het van kracht worden van het bestemmingsplan Houtplein-Wagenmakerslaan zal het in het schema genoemde plan zijn rechtskracht gedeeltelijk verliezen.

Sinds 5 december 1990 is de binnenstad van Haarlem en de Haarlemmerhout aangewezen als 'beschermd stadsgezicht' in de zin van de Monumentenwet 1988. Dat betekent dat het bijzondere ruimtelijke en functionele karakter van het gebied in een bestemmingsplan moet worden beschermd (ex artikel 36 van de Monumentenwet). Het plangebied wordt hier eveneens toegerekend. De beschermende werking van 'beschermd stadsgezicht' is in het nieuwe bestemmingsplan ingepast. Daartoe is een waarderingskaart in het bestemmingsplan opgenomen.

1.5 Bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan Houtplein-Wagenmakerslaan doorloopt, net als ieder bestemmingsplan, een uitgebreide procedure. De planning is dat hiermee in augustus 2009 wordt gestart, door het plan aan te bieden aan het college van Burgemeester en Wethouders. Als het college met het plan instemt wordt het voorontwerp bestemmingsplan Houtplein-Wagenmakerslaan voorgelegd aan de wijkraad. Tevens wordt het plan voorgelegd aan externe partijen conform art. 3.1.1. Besluit op de ruimtelijke ordening.

De binnengekomen reacties en de commentaren kunnen leiden tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan Houtplein-Wagenmakerslaan. Het aangepaste voorontwerp bestemmingsplan wordt vanaf dan ontwerp bestemmingsplan Houtplein-Wagenmakerslaan genoemd en, na publicatie, 6 weken ter inzage gelegd. In die tijd kunnen schriftelijke zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad. De gemeenteraad beoordeelt deze reacties en kan het ontwerp bestemmingsplan aanpassen. Hierna stelt hij het bestemmingsplan Houtplein-Wagenmakerslaan officieel vast. Ook in deze fase is voorzien in een bezwarenprocedure.

1.6 Leeswijzer plantoelichting

Om een visie te ontwikkelen op een plangebied is het enerzijds van belang om inzicht te krijgen in de verschijningsvorm en het functioneren van een gebied. Anderzijds is een inventarisatie van beleidsdocumenten nodig omdat deze documenten immers het kader vormen voor de toekomstige ontwikkeling van een gebied.

Hoofdstuk 2 gaat in op de bestaande ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied. Door eerst in te gaan op de ontstaansgeschiedenis van het gebied wordt de huidige verschijningsvorm voor een belangrijk deel verklaard. In dit hoofdstuk wordt verder aandacht besteed aan de in het plangebied voorkomende functies.

In hoofdstuk 3 passeren de voor het plangebied relevante beleidsdocumenten

de revue. Sommige beleidsdocumenten zijn gebiedsgericht zoals het Structuurplan Haarlem 2020 . Andere beleidsdocumenten hebben een meer thematische invalshoek, zoals het Haarlems Verkeers- en Vervoersplan en het Integraal Waterplan Haarlem. Per document wordt kort samengevat welke kaders er voor de inrichting en/of voor de functies in het plangebied zijn vastgelegd.

Hoofdstuk 4 bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten en de resultaten van de verschillende onderzoeken. Het gaat hierbij om alle zaken die kunnen leiden tot ruimtelijke beperkingen. Het uitvoeren van onderzoeken en het maken van analyses van het plangebied is nodig overeenkomstig art. 3.1.6. van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

In hoofdstuk 5 wordt aangegeven welke bestemmingen in het plan zijn opgenomen en hoe deze de inhoud van het plan regelen. In hoofdstuk 6 wordt de financieel-economische uitvoerbaarheid beschreven en wordt ingegaan op de inspraak en participatie. De resultaten van de inspraak en het vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening zijn opgenomen in hoofdstuk 6. Dit deel van hoofdstuk 6 wordt geschreven na afronding van inspraak en vooroverleg en is daarom pas in het ontwerpbestemmingsplan aanwezig.

Hoofdstuk 2 **BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE**

2.1 **Korte historische schets**

Het gebied tussen de Gasthuissingel, de Kleine Houtweg, de Baan en het Houtplein stond vroeger bekend als 'De Baan'. Het gebied, net buiten de Grote Houtpoort gelegen, heeft een geheel eigen karakter.

Het was er groen met veel tuinen en theetuintjes (kleine zomerverblijven). Ook de bedrijvigheid die er in de loop der tijd ontstond had een groen karakter. Dit betrof kwekerijen en bloemisterijen. Deze handel van met name bloembollen ontstond in de 17^{de} eeuw en concentreerde zich in Haarlem ten zuiden de stadsgracht. Daar waren diverse bloemisterijen met bijbehorende bollenschuren, kassen, etc. De grootste in dit gebied was de bloemenkweker Polman Mooij, die zijn luxe woonhuis aan de Kleine Houtweg liet bouwen.

De plek met de meeste dynamiek in dit gebied is het Houtplein. Tot 1953 kortweg Plein genoemd. Net buiten de stadspoort gelegen was het de eerste pleisterplaats buiten de stad. Er waren allerlei herbergen, wagenmakerijen en stalhouderijen te vinden. Een tekening uit de 18^{de} eeuw laat monumentale bomen zien met daartussen stenen paaltjes waar de paarden tijdens de paardenmarkten aangebonden konden worden.

Vermaak was hier onder andere te vinden in de schouwburg "Leerzaam Vermaak" die hier van 1779 tot 1879 gevestigd was en die ook wel bekend stond als de "Schouwburg buiten de Houtbarrière". In de loop van de 19^{de} eeuw werd het karakter steeds minder landelijk, de grote bomen verdwenen en er ontstonden gesloten gevelwanden.

Niet alleen het Houtplein, maar ook de Gasthuissingel werd direct beïnvloed door de aanwezigheid van de Grote Houtpoort. In de 18^{de} eeuw werd deze ook wel Wagenmakerspoort genoemd. In het eerste gedeelte van de Gasthuissingel konden de paarden gedrenkt worden in het paardewed. Er waren vele stalhouders in de buurt. Zowel aan het Houtplein, de Gasthuissingel als in de Wagenmakerslaan.

De Wagenmakerslaan ontleent zijn naam aan de aanwezigheid van de wagenmakers destijds, die daar net als de stalhouderijen veel voorkwamen. Een uitgelezen plaats naast de stadspoort met de vele rijtuigen die er doorheen moesten. De straat bestaat nog steeds, maar de loop ervan is gewijzigd. Oorspronkelijk liep de laan van de Gasthuissingel met een knik naar het Houtplein, maar in 1990 werd de Wagenmakerslaan een rechte weg van de Gasthuissingel naar de Baan. De Baanlaan, die niet meer bestaat, liep oorspronkelijk van de Baan naar de Gasthuissingel. Dwars door het laantje werd in 1928 een groot gebouw neergezet, de Coöperatieve Haarlemsche Groenten en Bloembollenveiling. Dit grote gebouw heeft later diverse functies gehad. Ook aan de singel ontstonden meer gesloten gevelwanden. De plek van de bollenschuren werden ingenomen door statige herenhuizen. Tot in de 20^{ste} eeuw bleef het dynamische karakter van logementen en paarden rond

het Houtplein, vertaald naar de moderne tijd, bestaan. Het werd een plek voor diverse cafés, een bioscoop en auto- en taxibedrijven. Het verkeer werd op deze belangrijke zuidelijke toegang tot Haarlem dominant. Diverse verkeersaanpassingen waren het gevolg. In Haarlem verscheen in 1878 de eerste tram. Het Houtplein kreeg een belangrijke halte. De laatste tram reed in 1957. Begin jaren tachtig van de 20^{ste} eeuw was er weinig over van het bruisende Houtplein. De bioscoop Lido evenals het hotel Van Aken werden gesloten en de autobedrijven verdwenen. Besloten werd tot een rigoureuze aanpak. Eind jaren tachtig werd bijna de hele gevelwand van het Houtplein vervangen door nieuwbouw. Van de N.V. Amsterdamsche Rijtuigmaatschappij, die gevestigd was aan het Houtplein 21, is de gevelsteen in de nieuwbouw herplaatst. In de periode 1990-1995 is de woonbebouwing aan de Wagenmakerslaan toegevoegd.

2.2 Beschermd stadsgezicht

Sinds 5 december 1990 is de binnenstad van Haarlem en de Haarlemmerhout aangewezen als "beschermd stadsgezicht" in de zin van de Monumentenwet 1988. Dat betekent dat het bijzondere ruimtelijke en functionele karakter van het gebied in een bestemmingsplan moet worden beschermd (ex art 36 van de Monumentenwet). Ook een aantal Haarlemse wijken ten noorden van de binnenstad wordt aan dit "beschermd stadsgezicht" toegevoegd, waaronder de buurt [naam]. Het geldende bestemmingsplan heeft geen beschermende werking voor wat betreft het beschermd stadsgezicht en moet mede om die reden herzien worden. De beschermende werking van het "beschermd stadsgezicht" wordt in het onderhavige bestemmingsplan ingepast. Daartoe is in de toelichting een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen.

De beschermende werking van het "beschermd stadsgezicht" wordt in het onderhavige bestemmingsplan ingepast door het consoliderende karakter van het plan.

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

Hier aangeven waarom het bestemmingsplan gebied beschermd stadsgezicht is. In hoofdstuk 4 aangeven onder cultuurhistorie de orden en de waardenkaart.

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

3.1 Structuurplan Haarlem 2020

Het structuurplan legt voor de periode 2005 tot 2020 op hoofdlijnen de ambities en wensen vast die alles te maken hebben met ruimte en de verdeling van ruimte in Haarlem. Daarbij is de samenwerking in de Noordvleugel van de Randstad als stedelijk netwerk vertrekpunt. Het structuurplan vormt de ruimtelijke vertaling van de Toekomstvisie Haarlem uit 1999 en laat de mogelijkheden zien voor uitvoering van de stedelijke opgaven.

De speerpunten van beleid zijn profilering op een duurzaam goed woonklimaat, versterking van de zakelijke dienstverlening en versterking van de culturele en toeristische wervingskracht.

Het structuurplan geeft inzicht in de verandergebieden en dynamische knooppunten en de gebieden die consolideren. Het geeft de kaders en bestemmingsplannen zorgen vervolgens voor juridische verankering.

Het bestemmingsplangebied Houtplein-Wagenmakerslaan bevat op de structuurplankaart 7 aanduidingen zoals:

- Centrum-stedelijk gebied (Gasthuissingel tot en met Frederikspark)
- Woongebied/functiemenging in woonwijk (Gasthuissingel tot en met Frederikspark)
- parkeergarage (Houtplein)
- Stamlijn bus (Frederikspark-Houtplein)

Het centrum-stedelijk gebied is bij uitstek multifunctioneel. Functiemenging wordt hier gestimuleerd.

Het woongebied/functiemenging in woonwijk is op de plankaart ingetekend in de ring rondom de binnenstad waar meer functiemenging beoogd wordt. Het gaat om het toevoegen van kleine voorzieningen en passende, kleinschalige vormen van werkgelegenheid. Belangrijkste doelstelling is een effectiever gebruik van de ruimte en bevorderen van leefbaarheid en levendigheid in wijken.

3.2 Haarlems verkeers- en vervoersplan

In de filosofie van het HVVP wordt fietsgebruik in de stad gestimuleerd en het autoverkeer in de wijken zoveel mogelijk teruggedrongen. De fiets en voetganger krijgen voorrang op de automobilist (behalve op gebiedsontsluitingswegen type A). Geen uitbreiding van wegen in wijken en in de binnenstad. Het op het maaiveld parkeren wordt in de binnenstad beperkt, parkeren in garages wordt gestimuleerd. Het HVVP gaat door op de inzet uit de nota 'Haarlem Centrum Autoluw' dat erop gericht is de kwaliteit van de binnenstad te verbeteren, door onder andere het onmogelijk maken van doorgaand verkeer door de binnenstad. Het verkeer wordt om de binnenstad heen geleid, zoveel mogelijk over de tangenten. Verder wordt ingezet op verbetering en uitbreiding van het fietsnet en realiseren van stallingen bij stations.

In het HVVP wordt het wegennet gecategoriseerd met als doel een veiliger en leefbaarder stad. Door de categorisering ontstaan stadsleefgebieden waar gebiedsvreemd verkeer zoveel mogelijk geweerd wordt. Een stadsleefgebied bestaat uit verblijfsgebieden waarbinnen een 30 km/h regime uitgangspunt is. De wegen binnen een verblijfsgebied zijn erftoegangswegen; gewone woonstraten die reeds zijn of worden ingericht als verblijfsgebied. Deze straten zijn geschikt voor fietsen en eventueel voor parkeren. Autoverkeer dat de stadsleefgebieden in- of uit wil wordt via ontsluitingswegen type B naar de randen van het gebied geleid. Ook hier wordt gebiedsvreemd verkeer zoveel mogelijk geweerd. Vervolgens wordt het verkeer via categorie A wegen afgewikkeld. Deze wegen, die deel uitmaken van de hoofdstructuur van de stad, zijn bestemd voor doorgaand verkeer en verkeer dat de stad in- en uitgaat. In het HVVP zijn de Gasthuissingel en het Houtplein aangeduid als gebiedsontsluitingsweg B 50 km/h. Dit type heeft een belangrijke functie voor de ontsluiting van het verblijfsgebied. Het openbaar vervoer draagt bij aan een goede ontsluiting van het plangebied. De haltes bevinden zich aan het Houtplein en op de nabij gelegen Tempelierstraat. Ook is het gebied goed toegankelijk voor het fietsverkeer.

Parkeren: het plangebied omvat een ondergrondse parkeergarage. De garage is als zodanig aangeduid in het Structuurplan. Parkeergarages hebben een belangrijke rol bij de invulling van één van de speerpunten van het Ontwikkelings Programma Haarlem: bevordering van het toerisme. Door de nieuwbouw van de provincie ter plaatse van de Wielmakershof verdwijnt de looproute van Wagenmakerslaan naar Houtplein en ook de openbare toegang tot de parkeergarage. Deze toegang wordt echter verplaatst naar het Houtplein.

De fiets neemt in het Haarlemse verkeersbeleid een belangrijke plaats in, zo vermeld het HVVP. Het bestemmingsplangebied maakt deel uit van het fietsnetwerk en bevat geen van de in het HVVP genoemde knelpunten. Het gebied is goed toegankelijk voor het fietsverkeer.

3.3 Integraal Waterplan

De gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben eind 2004 het Integraal Waterplan Haarlem (IWP) vastgesteld. Doel van het IWP is het ontwikkelen en behouden van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. Het plan functioneert als strategisch kader voor gerelateerde beleidsvelden zoals het grondwater-, afvalwater-, en baggerbeleid. Om ervoor 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 watergangen, het graven van nieuwe watergangen en het weer open leggen van gedempte grachten.

Doelstelling voor het oppervlaktewater voor de periode tot 2015 is het creëren van een veilig watersysteem met voldoende afwaterend en bergend vermogen, een adequate doorstroming en maximale benutting van gebiedseigen water. Als streefbeeld heeft de gemeente voor ogen een verbeterd waternetwerk dat uitgebreid is met nieuw water. In het plangebied wordt geen nieuw water toegevoegd.

Een algemene regel met betrekking tot de waterkwantiteit is het compenseren van een eventuele toename van verharding. Indien verharding in een gebied toeneemt zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezwaar als gevolg van de toegenomen verharding te voorkomen. Gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland stellen als richtlijn dat minimaal 15% van de toename aan verharding gecompenseerd dient te worden in de vorm van open water. 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 grassdaken en ontkoppeling van het rioolstelsel, waarbij het ontkoppelde water in de bodem geïnfiltreerd wordt. Tevens onderschrijft het Waterplan de noodzaak op het vlak van baggeren, afkoppelen, saneren overstorten, inrichten natuurvriendelijke oevers, afkoppelen schone verharding, en het creëren van extra open water ter compensatie van toegenomen verharding.

Het bestemmingsplan Houtplein-Wagenmakerslaan is overwegend consoliderend van aard en heeft als enige ontwikkeling de nieuwbouw ter plaatse van de Wielmakershof. Dit gebied is al verhard.

3.4 Rijks- en provinciaal beleid

De Nota Ruimte (2006)

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat. Het ruimtelijk beleid van het rijk zal worden gericht op vier algemene doelen:

- De versterking van de internationale concurrentiepositie;
- het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland;
- het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke

- waarden;
- het borgen van de veiligheid.

Het bestemmingsplan Houtplein-Wagenmakerslaan beoogt de stedenbouwkundige waarden in het plangebied te beschermen en sluit daarmee aan bij het derde doel uit deze nota. Voorts wordt in de Nota Ruimte bundeling van verstedelijking en economische activiteiten voorgestaan. Dit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, ofwel in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. Het Rijk stimuleert revitalisering, herstructurering en transformatie van zowel (verouderde) wijken als bedrijventerreinen in het algemeen. Door het intensiveren en transformeren van stedelijk gebied en de combinaties van functies kan het gebruik van bestaand stedelijk gebied worden geoptimaliseerd. Tevens dient bij de bundeling van verstedelijking optimaal te worden aangesloten op het watersysteem. Het beleid dat tot doel heeft duurzame en veilige watersystemen in stand te houden of tot stand te brengen, staat in de Vierde Nota Waterhuishouding (1999). Deze nota vormt tevens de basis voor de watertoets die het Besluit op de ruimtelijke ordening.

De Nota Mobiliteit

De beleidsdoelinden van deze nota zijn samengevat:

- het verbeteren van de internationale bereikbaarheid;
- het verbeteren van de interne en onderlinge bereikbaarheid van de nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden;
- een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen als essentiële voorwaarde voor economische ontwikkeling;
- het inzetten op proces- en technologie-innovatie ter realisering van de beleidsdoelen.

De uitgangspunten bij het realiseren van deze beleidsdoelen zijn betrouwbare reistijden, vlotte en veilige verkeersafwikkeling binnen de (inter)nationale wettelijke en beleidsmatige kaders van milieu en leefomgeving. Deze nota bevat ook beleid met betrekking tot verkeer, vervoer en verkeersveiligheid voor de decentrale overheden en is daarom in dit kader van belang.

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

hanteert men rode contouren. De rode contour ligt langs de bestaande verstedelijkte contour van Haarlem. Uitbreidingen buiten stedelijk gebied zijn daardoor voor Haarlem moeilijk.

Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

4.2 Milieuzoneringen

Inleiding

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 Houtplein is getypeerd als een gebied met laagbouw in lage dichtheid. De maximaal toegestane milieucategorie is B.

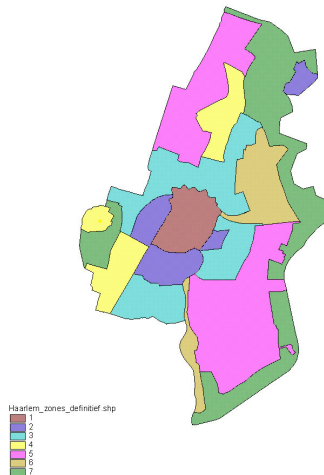
Langs het Houtplein wordt een corridor onderscheiden met een maximale milieucategorie C.

Aan de hand van een lijst met bedrijven, vallend onder de Wet milieubeheer (Wm) (bijlage 2), die binnen het plangebied zijn gelegen, is een onderzoek uitgevoerd naar de potentiële hinder daarvan. Per bedrijf is onderzocht welke categorie van toepassing is. Deze categorieën zijn bepaald aan de hand van de zoneringlijst welke is bijgevoegd bij de regels (bijlage 1). Uit het onderzoek is gebleken dat alle bedrijven passen binnen het plangebied en positief kunnen worden bestemd.

4.3 Bodemparagraaf

1. Milieukwaliteit van de bodem

Figuur 1



Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld (zie figuur 1). In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per bodemkwaliteitszone is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. Het bestemmingsplangebied is gelegen in de bodemkwaliteitszone 2. In onderstaande tabel zijn de gemiddelden en de P95-waarden van de bodemkwaliteitszone 2 weergegeven.

Stof	Arseen	Cadmium	Chroom	Koper	Kwik	Lood	Nikkel	Zink	Pak's	EOX	mo
P95 bovengrond											
Kwaliteitszone 2	11,16 -	0,96 s	23,44 -	65,83 t	1,04 s	697,39 i	17,12 s	665,14 i	27,00 t	0,79 s	217,50 s
P95 ondergrond											
Kwaliteitszone 2	12,44 -	0,59 s	22,40 -	128,93 i	0,80 s	459,06 s	16,16 s	409,40 i	19,00 s	0,70 s	270,37 s
gemiddelde, bovengrond (achtergrondgehalte)											
Kwaliteitszone 2	6,37 -	0,44 -	13,34 -	29,15 s	0,31 s	227,06 t	9,72 -	245,39 t	8,28 s	0,25 -	103,70 s
gemiddelde, ondergrond (achtergrondgehalte)											
Kwaliteitszone 2	6,67 -	0,35 -	12,76 -	36,75 s	0,29 s	154,46 s	8,99 -	139,82 s	5,53 s	0,22 -	107,65 s

toelichting:

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

In de bodemkwaliteitszone 2 is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld matig verontreinigd met lood en zink. Verder is de grond gemiddeld licht verontreinigd met kwik, koper, minerale olie en PAK (teerachtige verbindingen in bijvoorbeeld koolas). Er kunnen uitschieters voorkomen van sterke verontreinigingen met lood en zink. Koper en PAK kunnen plaatselijk als matige verontreiniging voorkomen.

De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met kwik, koper, lood, zink, PAK en minerale olie. In de ondergrond kunnen uitschieters voorkomen van sterke verontreinigingen met koper, zink en lood.

Ondergrondse tanks

Binnen het gebied is een aantal ondergrondse tanks aanwezig geweest. In principe dienen niet meer in gebruik zijnde ondergrondse brandstoftanks verwijderd te worden. Voorafgaand aan de bouw van het kantoordeel medio jaren '80 van de twintigste eeuw zijn de ondergrondse tanks verwijderd.

Voor zover bekend zijn geen ondergrondse brandstoftanks meer aanwezig binnen het bestemmingsplangebied.

bodemonderzoek

Indien binnen het bestemmingsplangebied 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 alvorens ter plaatse grondverzet plaats mag vinden 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.

Het bestemmingsplangebied is van het begin van de twintigste eeuw tot medio jaren '80 in gebruik geweest van de Amsterdamse Rijtuigenmaatschappij en Garage Kimman, verder waren aan het toenmalig plein een modehuis, juwelier en een bioscoop gevestigd. Voorafgaand aan de bouw van de huidige kantoren zijn ter plaatse in 1985 en 1987 een tweetal oriënterende onderzoeken verricht. Uit de onderzoeken kwam een verontreiniging met minerale olie naar voren ter plaatse van de Amsterdamse rijtuigenmaatschappij aan het Plein 33. Integraal met de bouwwerkzaamheden is deze verontreinigde grond afgegraven en

afgevoerd. Daarmee is de locatie voldoende gesaneerd om de gewenste nieuwbouw te realiseren.

Aan de westzijde van het plangebied ter plaatse van het Houtplein is uit onderzoeken naar voren gekomen dat sterk verhoogde waarden van VOCI in het grondwater voorkomen. Vooralsnog is aangenomen dat de bron van deze verontreiniging zich ten westen van het plangebied bevindt. De informatie over deze verontreiniging heeft geen invloed op de aard van het bestemmingsplan. De informatie is volledigheidshalve toegevoegd.

Gebiedsgericht grondwaterbeheer

Binnen het plangebied zijn ontwikkeling en implementatie van gebiedsgericht grondwaterbeheer mogelijk.

Het beheer betreft de kwalitatieve en/of kwantitatieve aspecten van grondwater. Beleid hiervoor is in ontwikkeling.

4.4 Waterparagraaf

Binnen het plangebied is geen bestemming Water opgenomen. Naast het plangebied ligt de Gasthuissingel dat als open water moet worden aangemerkt. De Gasthuissingel is onderdeel van het boezemstelsel van Rijnland. Het waterpeil in de Gasthuissingel is ca. N.A.P.-0,60 meter. Al het overige water in het plangebied is hoger dan boezempeil gelegen en bevindt zich in een betonnen bak. Daarmee is het dus aan te merken als een "vijver" die geen onderdeel uitmaakt van het boezemstelsel van Rijnland.

4.5 Luchtkwaliteit

4.6 Natuurwaarden

De natuurwetgeving in Nederland richt zich enerzijds op soortenbescherming en anderzijds op gebiedsbescherming. In de Natuurbeschermingswet zijn zogenaamde Natura 2000-gebieden aangewezen. Dit zijn gebieden die op Europees niveau een netwerk van te beschermen natuurgebieden vormen. De Natura 2000-gebieden in Nederland komen overeen met de gebieden volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn. Dit valt grotendeels samen met de nationale Ecologische Hoofd Structuur

De soortenbescherming in Nederland is wettelijk geregeld in de Flora- en Faunawet.

Het doel van deze wet is het beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten en hun leefgebieden. In de Flora en Faunawet is het soortenbeschermingsdeel van de Habitat- en Vogelrichtlijn geïmplementeerd. In bovengenoemde wet is bepaald dat alle in Nederland van nature voorkomende

soorten vallen onder de algemene zorgplicht. Dat wil zeggen, dat een soort in een gunstige staat van voortbestaan moet blijven. Bij menselijk handelen, beheerswerk, nieuwbouw, planologische ontwikkelingen dient een ieder hiermee rekening te houden.

Die zorgplicht houdt ondermeer in dat "een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is (...) alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden geleverd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voorzover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

Daarnaast geldt extra bescherming voor de met name genoemde wettelijke beschermde soorten. Voor deze soorten geldt, dat activiteiten met een schadelijk effect in principe verboden zijn. Onder voorwaarden is echter een ontheffing of een vrijstelling mogelijk. De minister is formeel bevoegd om deze ontheffing of vrijstelling te verlenen. De Flora- en Faunawet is op het gebied van soortenbescherming passief, in die zin dat verslechtering van natuurwaarden wordt voorkomen. Actieve soortenbescherming geschiedt in Nederland door het opstellen van soortenbeschermingsplannen en zogenaamde Rode Lijsten. De status van rode lijst-soort geeft geen extra bescherming. Wel geldt uiteraard de algemene zorgplicht.

Gebiedsbescherming

In het kader van de natuurtoets is nagegaan of het bestemmingsplangebied binnen een speciale beschermingszone valt. Op basis van gegevens van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplangebied geen deel uitmaakt van de Natura-2000 gebieden. Het plangebied heeft daarnaast ook geen significante gevolgen voor deze gebieden, en evenmin voor gebieden van de Provinciale Ecologische Hoofd Structuur.

Soortenbescherming

Het bestemmingsplangebied ligt in kilometerhok 103; 487. Het natuurloket geeft van dit kilometerhok alleen gegevens over de vaatplanten, broedvogels en watervogels. In het bestemmingsplangebied komt in ieder geval de gierzwaluw voor als beschermde soort, die extra aandacht verdient. De vogel nestelt onder dakpannen en heeft jaar in jaar uit dezelfde broedplek en weigert een andere broedplek te accepteren wanneer zijn vaste plek is verdwenen. Dit betekent, dat bij verbouwen of afbraak van daken met broedplekken van de gierzwaluw ontheffing moet worden aangevraagd in het kader van de Flora- en faunawet. Er wordt immers een vaste broedplaats vernietigd. Dit geldt ook bij afbraak buiten het broedseizoen.

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn geraadpleegd de brochure van de provincie Noord-Holland "Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord-Holland" en het Natuurloket. Aan de hand van kaartmateriaal uit bovengenoemde brochure kan geconcludeerd worden dat er in het plangebied beschermde vleermuizen voor zouden kunnen komen. Dit betreft dan de dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Deze soorten wonen in gebouwen.

Voor hen geldt dezelfde verplichting als voor de gierzwaluw. Er zijn anno 2009 [nog] geen beschermde muurplanten of andere wettelijk beschermde planten in het bestemmingsplangebied waargenomen. De gegevens van het Natuurloket wijzen uit dat binnen kilometerhok 103;487, waar het bestemmingsplangebied onder valt, er beschermde soorten voorkomen. Bij ruimtelijke ingrepen en bij (ver)bouwactiviteiten zal aan de hand van veldonderzoek nader geïnventariseerd moeten worden of gierzwaluwen en eventueel dwergvleermuizen inderdaad aangetroffen worden. Mocht dat het geval zijn dan zal de initiatiefnemer van de betreffende ruimtelijke ingreep een ontheffing van de Flora- en faunawet moeten aanvragen, waarin onder andere aangegeven wordt welke compenserende maatregelen genomen gaan worden.

4.7 Cultuurhistorie

Cultuurhistorische waarden

Op de Waarderingskaart beschermd stadsgezicht zijn alle panden in het plangebied Houtplein-Wagenmakerslaan gewaardeerd. Doel van deze kaart is de beschermende werking van het beschermd stads- en dorpsgezicht in het bestemmingsplan handen en voeten te geven. Dit gebeurt door middel van een indeling in drie verschillende orden, nieuwbouw en het aangeven van ensembles en seriebouw. De verschillende orden, ensembles en seriebouw worden door de waarderingskaart gekoppeld aan een mate van bescherming in de planvoorschriften. Zo is bijvoorbeeld voor orde 3 panden een marge van een minimale en een maximale goothoogte aangegeven, terwijl voor orde 1 en 2 panden de bestaande goothoogte is vastgelegd op de plankaart.

Daarnaast heeft de waarderingskaart tevens een communicatieve waarde naar bewoners en gebruikers. De waarderingskaart geeft immers inzicht over verschillende aspecten van het beschermd stadsgezicht op perceelsniveau.

Orde 1 zijn gebouwen die beschermd zijn op grond van de Monumentenwet of de gemeentelijk monumentenverordening.

Orde 2 betreft gebouwen (ook bruggen) van voor 1950 die op grond van hun hoge architectonische kwaliteit en/ of vanwege het feit dat ze zeer bepalend zijn voor het beeld van de straatwand ter plaatse, behoudenswaardig zijn. Behoud van de specifieke waarden van deze panden voor de gevelwand is het uitgangspunt. Bijlage 1 van de Toelichting bevat een omschrijving van de specifieke waarden per orde 2 pand.

Orde 3 omvat bouwwerken van voor 1950 die vanwege hun wisselende architectonische kwaliteit, hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/ of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld. Behoud van de schaal en algemene waarden binnen de gevelwand is voor orde 3 panden het uitgangspunt.

Bij de nieuwbouw aanduiding gaat het om gebouwen van na 1950. Deze zijn

niet gewaardeerd.

Op de waarderingskaart behorend bij het bestemmingsplan Houtplein-Wagenmakerslaan komen geen orde 1 panden voor.

4.8 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 Steentijd eenvoudige onderkomens. Vanaf de Bronstijd legden de mensen akkers aan en bouwden ze grote boerderijen. Vele eeuwen later, in de Karolingische tijd, onstond op deze plek 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 en kreeg in 1245 stadsrechten.

Beleid t.en aanzien van archeologie

Rijksbeleid

Op 1 september is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Drie belangrijke uitgangspunten van deze wet zijn:

Het behoud van archeologische waarden in de bodem;

De initiatiefnemer van het project dat tot bodemverstoring leidt, betaalt de kosten van archeologisch onderzoek;

De zorg voor het archeologisch erfgoed wordt vroegtijdig geïntegreerd in de procedures van de ruimtelijke ordening;

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) beheert de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). Deze kaart bevat een overzicht van belangrijke archeologische terreinen in Nederland. De terreinen zijn beoordeeld op verschillende criteria en ingedeeld in diverse categorieën archeologische waarden. In aanvulling op de AMK is er de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). De IKAW geeft voor heel Nederland, inclusief de bodems van grote wateren, de kans aan op het aantreffen van archeologische resten bij werkzaamheden in de bodem. Die trefkans is aangegeven in vier categorieën.

Provinciaal beleid

Het archeologisch beleid van het provinciaal bestuur van Noord-Holland is vastgelegd in het Cultuurconvenant tussen het rijk en de provincie Noord-Holland, de Provinciale Cultuurnota 2005-2008 en de Cultuurhistorische Regio-profielen. Het beleid is enerzijds gebaseerd op wettelijke verplichtingen die voortkomen uit de Wamz, anderzijds op autonoom cultuurhistorisch

provinciaal beleid.

Een belangrijk instrument voor het provinciaal beleid is de Cultuurhistorische Waardenkaart. Deze kaart heeft ook een archeologische kaartlaag. De terreinen die op deze kaartlaag staan moeten vanuit cultuurhistorisch oogpunt bescherming krijgen. De gemeente moet in de ruimtelijke afweging rekening houden met deze terreinen.

Beleid gemeente Haarlem

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het behoud van het eigen bodemarchief. Gezien het rijke bodemarchief van Haarlem is het daarom niet alleen noodzakelijk, maar ook zeer wenselijk archeologiebeleid te voeren.

De uitgangspunten voor gemeentelijke beslissingen zijn vastgelegd in een beleidsnota archeologie.

De gemeente houdt bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Ook zullen in bestemmingsplannen regelingen worden opgenomen om archeologische waarden te beschermen.

De voorlopige Archeologische Beleidskaart Haarlem

geeft aan in welke gebieden bodemversturende activiteiten van een bepaalde omvang vergunningplichtig zijn. De kaart hanteert een indeling in verschillende categorieën "archeologisch waardevol gebied".

Voor elk van deze categorieën heeft de gemeente bepaald vanaf welke planomvang rekening gehouden moet worden met het (laten) opstellen van een archeologisch rapport, het zogenaamde regime. De regimes gelden voor bodemroerende activiteiten die plaats zullen vinden in het kader van plannen waarvoor het vereist is om het volgende aan te vragen:

- een reguliere bouwvergunning;
- een aanlegvergunning;
- een sloopvergunning binnen beschermd stadsgezicht;

Plangebied Houtplein-Wagenmakerslaan

Rijks- en Provinciale kaarten archeologie

Het plangebied staat op de AMK vermeld. Het westelijke deel van het plangebied is van hoge archeologische waarde, het oostelijk deel van archeologische waarde. Op de IKAW heeft het plangebied een hoge verwachtingswaarde, dat wil zeggen dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden gemiddeld hoog wordt geacht. Er zijn geen archeologische waarnemingen of vondsten geregistreerd.

Het westelijk deel van het plangebied staat vermeld op de CHW als een locatie van grote archeologische waarde. Het oostelijk deel wordt als locatie van archeologische waarde op deze kaart vermeld.

Voorlopige Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH)

Het plangebied Houtplein-Wagenmakerslaan ligt net buiten de oude binnenstad en is gelegen op de strandwal van Haarlem. Op deze strandwal, die van Heemstede naar Haarlem-Noord loopt, zijn relatief veel sporen van bewoning uit de Prehistorie en Middeleeuwen te verwachten. In de periode na het Late Neolithicum is dit hoger gelegen gebied in een vrij nat landschap namelijk uitermate geschikt geweest voor bewoning. Door het plangebied liep ook de oudste noord-zuid weg van Haarlem, die deel uitmaakt van de oudste noord-zuid verbinding van Holland.

Het plangebied behoort volgens de voorlopige ABH tot categorie 3.

Gezien de aard van deze archeologische waarden geldt hier een regime dat door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw-, aanleg-, en/of sloopvergunning bij bodemverstorende activiteiten met een oppervlakte van 500m² en groter en dieper dan 30 cm onder het maaiveld van toepassing is.

4.9 Vliegverkeer

Met ingang van 1 februari 2003 is het zogenoemde Luchthavenindelingbesluit (LIB) van kracht. In het LIB, onderdeel van de gewijzigde Wet Luchtvaart (ofwel de "Schipholwet"), is rond de luchthaven Schiphol een beperkingengebied aangewezen. Hierbinnen gelden regels omtrent beperking van bestemming en gebruik van grond in verband met het externe veiligheidsrisico en de geluidbelasting vanwege het luchthavenverkeer. Daarnaast worden regels gesteld omtrent beperkingen van de maximale hoogte van objecten, en van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik. De hoogtebeperkingen zijn opgelegd om ervoor te zorgen dat vliegtuigen op een veilige manier van en naar de luchthaven Schiphol kunnen vliegen. De beperkingen voor de vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik zijn opgelegd om te voorkomen dat zich in de nabijheid van de luchthaven concentraties vogels bevinden, die hinderlijk kunnen zijn voor vliegtuigen.

Onder vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik wordt verstaan:

- Industrie in de voedselsector met extramurale opslag of overslag;
- viskwekerijen met extramurale bassins;
- opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
- natuurreservaten en vogelreservaten;
- moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare.

Voor het gehele bestemmingsplangebied gelden hoogtebeperkingen, van zuid naar noord oplopend van 70 tot 100 meter (zie bijlage 3 van de toelichting). Daarbij moet bedacht worden dat de hoogtematen gerelateerd worden aan de referentiehoogte van de luchthaven: -4.00 N.A.P. Dat betekent dat een hoogtemaat van 70 meter, een hoogtebeperking oplevert van +66.00 N.A.P. Daarnaast gelden, eveneens voor het gehele plangebied, beperkingen ten

aanzien van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik. In paragraaf 3.1 is aangegeven op welke manier het bestemmingsplan in overeenstemming is gebracht met het Luchthavenindelingbesluit.

4.10 Duurzaamheid en energie

Duurzame stedelijke ontwikkeling

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 zijn afhankelijk van het stedelijk milieutype, bijvoorbeeld een grote waterberging past 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 zonoriëntering).

De vrijwillig te nemen maatregelen zorgen ervoor dat een ruimtelijk plan aan de streefkwaliteit 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. Voor de eigen organisatie geldt dit al vanaf 2015. Hiertoe heeft de gemeenteraad op 9 oktober 2008 een plan van aanpak vastgesteld.

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 i.c.m. 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.

Provincie Noord-Holland klimaatneutraal

In het actieprogramma klimaat 2007-2011 streeft de provincie ernaar stap voor stap over te gaan naar een klimaatneutrale organisatie. De renovatie van de huisvesting van het provinciehuis aan het Houtplein past in dit streven.

Aangezien er geen aanpassingen worden gedaan op de andere gebouwen binnen het bestemmingsgebied, beperken we ons tot het schrijven van de duurzaamheidsaspecten voor het provinciehuis.

Het gaat dan enerzijds om het inbouwen van flexibiliteit in een gebouw om de levensduur van een gebouw te vergroten. Mogelijkheden zijn ruimtelijke flexibiliteit (realiseren van ruimtelijke aanpassingen zonder de bestaande indeling ingrijpend te veranderen) en gebruiksflexibiliteit (gebruik van ruimtes door verschillende functies, bijvoorbeeld het restaurant als vergaderruimte). Anderzijds gaat het om duurzaam gebruik van het gebouw. Mogelijkheden liggen er in het beperken van afvalstromen, gebruik van multifunctionele energiezuinige apparatuur, gebruik van duurzame materialen, verstandig omgaan met water en energie onder andere door toepassing van een ondergrondse koude-warmteopslag. Duurzaamheid mag zichtbaar zijn. In het kader van de gewenste duurzaamheid dienen de exploitatiekosten zo laag mogelijk te worden gehouden.

Een definitie van 'Duurzaamheid' is: 'geschikt om lang te bestaan'. Naast het inbouwen van flexibiliteit in een gebouw om te levensduur te verhogen zijn er nog meer mogelijkheden om duurzaam te bouwen.

Ten behoeve van het gebouw maken we hieronder het volgende onderscheid:

- Locatiegebonden (vervoer en infrastructuur);
- Gebouwgebonden(zichtbaar en onzichtbaar);
- Gebruiksgebonden.

Locatiegebonden duurzaamheid

Vervoer:

De locatie van het gebouw is belangrijk. Een goed bereikbare locatie kan veel energie ten behoeve van vervoersbewegingen van de medewerkers en bezoekers besparen. Het gebouw aan het Houtplein is een bestaande locatie die hergebruikt zal worden. Maatregelen hierbij kunnen zijn:

- het gebouw ligt nabij goede verbindingen van openbaar vervoer;
- maak het gebouw uitnodigend om met de fiets naar toe te gaan: goede aansluitingen op fietspaden, een goede ruimte overdekte fietsenstalling van waaruit direct het gebouw betreden kan worden;
- maak het gebouw minder uitnodigend om met de auto naar toe te gaan. Een uitzondering dient gemaakt te worden voor minder validen.

Infrastructuur:

Het ligt - indien de bodem hiervoor geschikt is - voor de hand om hier WKO(warmte koude opslag) toe te passen

Gebouwgebonden duurzaamheid

Duurzaamheid kan zowel op zichtbare als onzichtbare wijze in het gebouwconcept worden verwerkt:

Gebouwgebonden, onzichtbaar

- Het gebouw verspilt zo weinig mogelijk energie: hoog rendement warmteterugwinning, isolatie en het ontwerpen op de zon zijn belangrijke uitgangspunten;
- De energie die het gebouw nodig heeft dient zo duurzaam als mogelijk opgewekt te worden. Bij-voorbeeld een WKO (warmte koude opslag) systeem of een aansluiting op een warmtenet (ener-gieweb) voor restwarmte heeft de voorkeur;
- Beperking van watergebruik en het scheiden van waterstromen (vwa en hwa) in het gebouw. In het ontwerp stadium dient onderzocht te worden of een grijswatersysteem toegepast kan worden.

Gebouwgebonden, zichtbaar

- Toepassing van gras- of sedumdaken - in het zicht liggen - zorgt voor een goede isolatie en een na-tuurlijk uiterlijk;
- In het ontwerp stadium dient onderzocht te worden of toepassing van zonne-energie of 'urban' windenergie geïntegreerd kunnen worden in het ontwerp;
- Gebruik van planten in en rond het gebouw geeft het gebouw een zichtbaar 'natuurlijke' uitstra-ling;
- Contact met de buitenwereld voor oriëntatie op zonlicht en beleven van de seizoenen;
- Het gebouw dient flexibel te zijn: door het grote aantal mogelijkheden tot gebruik spreekt het ge-bouw de medewerkers aan;
- Het gebouw dient onderscheidend te zijn: een 'mooi' gebouw wil men graag gebruiken!

Gebouwvisie provincie Noord Holland

De provincie Noord Holland streeft ernaar om een duurzaam gebouw te hebben. De duurzaamheid dient rationeel te zijn: doelgericht op 'echte' duurzaamheid en geen 'windowdressing' waarbij het gebouw duurzamer lijkt dan het is.

Gebruiksgebonden duurzaamheid

Een duurzaam gebouw bouwen houdt niet op bij het bouwen alleen: het moet ook duurzaam gebruikt kunnen worden: Het gebouw moet de gebruiker stimuleren om energiezuinige apparatuur te gaan gebruiken.

4.11 Externe veiligheid

Binnen dan wel in de nabijheid van het plangebied komen geen bedrijven voor die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Ook is er geen sprake van transport van gevaarlijke stoffen in en rond het plangebied over de weg, het spoor, het water dan wel door buisleidingen..

Op het gebied van externe veiligheid zijn er daarom geen risico's binnen dit plangebied.

Hoofdstuk 5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening verplicht bestemmingsplannen op te stellen voor de bebouwde kom. In de Wro en het Besluit op de ruimtelijke ordening is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet gedacht worden aan de toepassing van ontheffingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden. De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente Haarlem. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridische bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Systematiek van de Regels De vorige Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna WRO) en het daarbij behorende Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro 1985) bevatten bijna geen bepalingen over de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan voor de verschijningsvorm van het bestemmingsplan. Dit heeft er toe geleid dat in de praktijk allerlei varianten zijn toegepast. Hierdoor zijn er zeer verschillende bestemmingsplannen ontstaan. Bestemmingsplannen met dezelfde beleidsmatige inhoud en met hetzelfde doel zagen er geheel anders uit en waren moeilijk vergelijkbaar. Hierdoor ontbrak het aan duidelijkheid voor de gebruiker van het bestemmingsplan. En dit terwijl leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid voor de gebruiker van het bestemmingsplan van groot gewicht zijn. Het gaat bij bestemmingsplannen om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meer locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van groot belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Denk hierbij aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling, de monitoring van beleid en de handhaving. De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP 2008) maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels.

De regels vallen conform SVBP 2008 in vier hoofdstukken uiteen. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels zoals algemene

ontheftingsregels, algemene wijzigingsregels en algemene procedureregels. Hoofdstuk 4 tot slot bevat de overgangs- en slotregels.

De regels zijn genummerd en bevatten (in relatie met de plankaarten) het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de toegelaten bebouwing en gebruik van de bebouwing.

5.2 Inleidende regels

Ten behoeve van de leesbaarheid en eenduidigheid in interpretatie van de regels, wordt de serie regels begonnen met een tweetal inleidende regels. Daarbij wordt aangegeven waar we het over hebben en wat er bedoeld wordt.

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Artikel 2 Wijze van meten

Daar waar het in het algemeen spraakgebruik wel duidelijk is wat wordt bedoeld met bijvoorbeeld de hoogte van een gebouw, is het in juridische zin toch van belang om aan te geven dat daarbij gemeten moet worden vanaf het 'peil' tot het hoogste punt van het gebouw. Daarbij wordt het begrip 'peil' uitgelegd onder de begripsbepalingen. Over de wijze waarop in algemene zin 'gemeten' moet worden bestaat dus geen verschil van mening.

5.3 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd-2

Binnen deze bestemming is wonen, dienstverlening, kantoor en maatschappelijk mogelijk en Horeca tot categorie 2. Op de verdieping is alleen wonen toegestaan.

Artikel 4 Gemengd-5

Binnen deze bestemming is dienstverlening, kantoor en bedrijf toegestaan op alle verdiepingen. Wonen is expliciet uitgesloten. Middels functieaanduidingen is achtereenvolgens detailhandel, ondergrondse parkeervoorzieningen en toegang parkeergarage toegestaan.

Artikel 5 Horeca

Binnen deze bestemming is het huidige hotel mogelijk gemaakt. Binnen de horeca 4 categorie is de mogelijkheid van een restaurant, cafe, lunchroom opgenomen volgens artikel 1 Begrippen.

Artikel 6 Tuin - 1

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht. Slechts erfafscheidingen en andere bouwwerken tot max. 3 meter. Middels een functieaanduiding is het ondergronds parkeren mogelijk gemaakt.

Artikel 7 Tuin -2

Binnen deze bestemming mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden opgericht tot een maximum van 50%. Middels een functieaanduiding is het ondergronds parkeren mogelijk gemaakt.

Artikel 8 Tuin-3

Binnen deze bestemming mag het volledige erf/tuin worden volgebouwd.

Artikel 9 Wonen

Binnen deze bestemming is wonen toegestaan alsmede aan-huis-verbonden beroep conform artikel 1 Begrippen. Ook erven, tuinen en bijbehorende voorzieningen worden mogelijk gemaakt. Verder is in dit artikel een dakkapellenregeling opgenomen en worden dakterrassen middels een ontheffing mogelijk gemaakt.

Artikel 10 Waarde-Archeologie

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de archeologische waardenkaart van de provincie door middel van het opnemen van een dubbelbestemming Waarde-archeologie. Hierbij wordt aangesloten bij de indeling van de ontwerpbeleidskaart van de gemeente door de te verwachten archeologische waarden te beschermen middels verschillende categorieën.

Artikel 11 Waarde-Cultuurhistorie

In dit artikel worden specifieke regels gegeven voor de in het plangebied voorkomende orde 2 en orde 3 panden. Zo is een sloopvergunning-regime opgenomen alsmede specifieke procedureregels.

5.4 Algemene regels

Artikel 12 Antidubbeltelbepaling

In de voorschriften is een juridisch waterdichte definitie opgenomen, waarvan bij het lezen ervan niet meteen duidelijk is wat de achtergrond van die definitie is. In 'gewoon' Nederlands wordt bedoeld, dat er na het volledig benutten van bouw mogelijkheden van een erf, er niet door het vervolgens verkleinen van de erfoppervlakte, vanwege de verschuiving van de erfgrans, daarop een nieuwe c.q. grotere bouw mogelijkheid voor een naburig erf ontstaat. Met de dubbeltelbepaling wordt voorkomen dat met gebruikmaking van

privaatrechtelijke overeenkomsten, de publiekrechtelijke regels worden ondergraven.

Artikel 13 Algemene ontheffingsregels

Het bestemmingsplan als bindende verordening is opgebouwd uit objectief vastgelegde ruimtelijke begrenzingen. Tot op de letter en de millimeter zijn de mogelijkheden en onmogelijkheden voor het bouwen en het gebruik vastgelegd. Die ruimtelijke begrenzing is een afgeleide van kadastrale gegevens en de lijnen van de grootschalige basiskaart. Die gegevens in combinatie met planontwikkelingen, kunnen in de praktijk maatafwijkingen opleveren. Ook kan, gelet op voortschrijdende ontwikkelingen toch behoefte zijn een aan grotere hoogte van bouwwerken ten behoeve van algemeen nut. Starheid van bestemmingsregels mag niet de oorzaak zijn van gekunstelde oplossingen, waarmee de kwalitatieve doelstelling van het bestemmingsplan niet gediend is. Binnen een kader van bescherming van belangen, is door middel van dit artikel enigermate van flexibiliteit mogelijk.

Artikel 14 Overgangsbepalingen

Overgangsbepalingen zijn van toepassing op situaties (gebruik) die op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan van het nieuwe plan afwijken, dan wel op basis van een geldige bouwvergunning nog gebouwd mogen worden (bouwwerken). Met deze overgangsregels wordt duidelijk dat die afwijking toegestaan is, maar wel begrensd is tot de bestaande afwijking. Dus de bestaande afwijking qua gebruik mag niet vergroot worden en het bouwwerk mag alleen maar goed onderhouden worden en niet volledig worden herbouwd. Het overangsrecht is nadrukkelijk niet bedoeld voor bouwwerken die een gebruik kennen dat onrechtmatig is op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan. Hoewel Haarlem een actief handhavingsbeleid kent, is het onmogelijk om alle eventuele strijdigheden tijdig te ontdekken. Om die strijdigheden uit te sluiten van het legaliserende effect van de overgangsbepalingen, wordt deze categorie nadrukkelijk uitgesloten van overangsrecht. Ten behoeve van de bestuurlijke zorgvuldigheid en om in te kunnen spelen op praktische situaties, kennen de overgangsbepalingen ook een vrijstellingmogelijkheid.

Artikel 15 Slotbepaling

Dit artikel geeft aan op welke wijze dit bestemmingsplan kan worden aangehaald.

5.5 Handhavingsparagraaf

Voor het plangebied zal handhaving van de kaders van het bestemmingsplan in eerste instantie plaatsvinden via de te verstrekken bouwvergunningen en eventuele aanlegvergunningen. Het gemeentelijk toezicht tijdens de bouw is gewaarborgd doordat in Haarlem volgens het Landelijk Toezichtprotocol (erkend door VROM) wordt gewerkt. Projecten worden volgens het protocol geclassificeerd, waardoor de noodzakelijke frequentie en het niveau van de controles tijdens de bouw bepaald wordt. De rapportage van deze controles wordt digitaal opgeslagen.

Bij dit nieuwbouwproject ligt strijdig gebruik van de opstallen bij de eerste in gebruik name en in de eerste gebruiksjaren, niet voor de hand. Het beoogde gebruik van de gebouwen is in de regel helder door het ontwerp en voorkomen van de gebouwen. Bij alle deelnemende marktpartijen is het toegestane gebruik eveneens helder. Globale gebiedscontrole vindt plaats doordat in Haarlem de toezichthouders gebiedsgericht werken en 'hun' gebied daardoor goed kennen. Indien er in de toekomst signalen komen van strijdigheden in het gebied zal met de handhavende afdeling bepaald moeten worden of aanpak van incidenten de aangewezen weg is of dat een integrale gebiedsgerichte aanpak noodzakelijk is.

Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID, OVERLEG EN INSPRAAK

Op 23 juni 2009 heeft een eerste bijeenkomst voor de omwonenden en andere belangstellenden plaatsgevonden met betrekking tot de nieuwe huisvesting van de provincie Noord-Holland. In het kader van de bestemmingsplanprocedure zal het concept-voorontwerpbestemmingsplan worden voorgelegd aan en gecommuniceerd met de wijkraad Welgelegen.

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Behoudens de ontwikkelingslocatie voorziet het bestemmingsplan niet in stedenbouwkundige veranderingen in het plangebied. De ontwikkeling en invulling van dit gebied vindt - uiteraard binnen de randvoorwaarden die de gemeente in dit plan stelt - plaats door de provincie. In samenwerking met de provincie wordt gewerkt aan de opstelling van een anterieure overeenkomst. Op die manier is de economische uitvoerbaarheid van dit plan gewaarborgd.

6.2 Uitkomst watertoets

Het advies van het Hoogheemraadschap Rijnland is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Rijnland heeft een positief wateradvies uitgebracht.

6.3 Uitkomsten overleg

Overeenkomstig artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het ontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan:

- VROM inspectie Noord-West, Haarlem
- LNV Vestiging West, Utrecht
- Rijkswaterstaat directie Noord-Holland, Haarlem
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RACM)
- EZ regio Noord-West, Den Haag
- Provincie Noord-Holland, Haarlem
- Hoogheemraadschap Rijnland, Leiden
- Luchtverkeersleiding Nederland, Schiphol
- Connexxion, Haarlem
- Gasunie West, Waddinxveen
- Horeca Nederland, Haarlem
- Kamer van Koophandel, Amsterdam
- KPN, afdeling projectering Bouw, Haarlem
- MKB, Haarlem
- Milieufederatie Noord-Holland, Zaandam
- Alliander (NUON)
- NV Nederlandse Spoorwegen, Utrecht
- ProRail, Amsterdam
- PWN Noord-Holland, Velserbroek

Tevens is het plan voorgelegd aan de Wijkraad Welgelegen

De volgende instanties hebben schriftelijk aangegeven geen opmerkingen op het ontwerp-bestemmingsplan te hebben:

- Kamer van Koophandel, Amsterdam
- NV Nederlandse Spoorwegen, Utrecht
- Provincie Noord-Holland, Haarlem

De volgende instanties hebben schriftelijk hun opmerkingen kenbaar gemaakt:

- Hoogheemraadschap van Rijnland, Leiden
- VROM-Inspectie, Haarlem
- Wijkraad Welgelegen

Hieronder volgt een reactie daarop van het gemeentebestuur. De ingezonden reacties zijn samengevat en vervolgens cursief van commentaar voorzien door het gemeentebestuur.

Hoogheemraadschap van Rijnland:

Op genoemd plan geven wij een positief wateradvies. Het is echter niet geheel duidelijk in hoeverre de nieuwbouw binnen het plangebied leidt tot een toename van het verhard oppervlak, Wij verzoeken u om in de toelichting meer informatie op dit punt op te nemen. Is er namelijk sprake van een toename van verhard oppervlak van meer dan 500 m² dan zal er compensatie moeten plaatsvinden in de vorm van het graven van oppervlaktewater.

Reactie gemeente:

In het vigerende bestemmingsplan Frederikspark/Houtplein is voor dit gebied de bestemming Centrumvoorzieningen opgenomen. Binnen deze bestemming zijn functies als ondergrondse parkeervoorzieningen, detailhandel, horeca, kantoor, hotel mogelijk. De op grond van dit bestemmingsplan gerealiseerde bebouwing voorziet dus reeds in verhard oppervlak. Het voorliggende bestemmingsplan Houtplein-Wagenmakerslaan vertoont slechts afwijking in bebouwingspercentages en hoogten. Er is dus geen sprake van toename van verhard oppervlak.

VROM-Inspectie, Haarlem:

Het bovengenoemde plan geeft aanleiding tot het maken van de volgende

opmerking, gelet op de nationale belangen zoals die zijn verwoord in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1)

Onder 3. Beleidskader:

Naar mijn mening zou in dit hoofdstuk een beschrijving van het relevante Europees beleid moeten worden opgenomen. Voor de aandachtsvelden van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat gaat het om de Kaderrichtlijn Water. Deze Europese kaderrichtlijn moet onderdeel zijn van het gemeentelijk beleid en derhalve ook van het ruimtelijk beleid. De richtlijn is geïmplementeerd in het Bestuursakkoord Water van 25 juni 2008. Ik adviseer u het bestuursakkoord als uitgangspunt te nemen voor het ontwikkelen en uitvoeren van ruimtelijke plannen en een paragraaf Europees beleid aan dit hoofdstuk toe te voegen.

Vierde Nota Waterhuishouding:

In de beschrijving van het Rijksbeleid ontbreekt deze nota. De nota wordt naar verwachting in december 2009 vervangen door het Nationaal Waterplan. Ik raad u aan het Nationaal Waterplan bij de verdere ontwikkeling en uitvoering van dit plan te betrekken.

Reactie gemeente:

Gelet op het feit dat in dit bestemmingsplan de bestemming water niet voorkomt, dat geen toename van verharding plaatsvindt, hetgeen geresulteert heeft in een positief wateradvies van Rijnland, zien wij er in dit geval vanaf een paragraaf Europees beleid toe te voegen en nader in te gaan op het Nationaal Waterplan. Uiteraard nemen wij dit advies wel mee in onze verdere standaardisering van de bestemmingsplannen.

Actieplan Gelijke behandeling in de praktijk:

Dit plan heeft mede betrekking op een overheidsgebouw, dat voor gehandicapten vanuit de openbare ruimte goed bereikbaar moet zijn. In verband hiermee is dit actieplan voor het plan relevant.

Reactie gemeente:

De huidige situatie ondervindt geen wijzigingen. Het gebouw is optimaal bereikbaar met het openbaar vervoer. Invalidenparkeerplaatsen zijn aanwezig. Tenslotte moet het gebouw minimaal voldoen aan de geldende wet- en regelgeving op dit gebied.

verkeer en vervoer:

In het plan ontbreekt een paragraaf verkeer en vervoer. Een systematische beschrijving van de ontsluiting en bereikbaarheid van het plangebied is noodzakelijk omdat het plan o.a. voorziet in een nieuwe ontsluiting van de parkeergarage. In deze paragraaf zal er op basis van het Actieplan gelijke behandeling tevens een visie gegeven moeten worden op de faciliteiten die in de openbare ruimte beschikbaar komen om het gehandicapten mogelijk te maken het gebouw te bereiken en hun voertuig nabij de toegang voor gehandicapten te parkeren.

Reactie gemeente:

Er komt slechts een nieuwe voetgangersontsluiting van de parkeergarage die

"direct" is gelegen aan het Houtplein. De "oude" ingang voor voetgangers op de binnenplaats is alleen toegankelijk voor de provincie. Voorts verandert er niets ten opzichte van de huidige situatie.

6.4 Rapportering inspraak

De schriftelijk en via de website ingekomen inspraakreactie van de Wijkraad Welgelegen is hieronder samengevat en vervolgens cursief voorzien commentaar voorzien door het gemeentebestuur.

Wijkraad Welgelegen:

Bouwproces:

Er is tot nu toe weinig inzicht in alle zaken die te maken hebben met het bouwproces zoals verkeersafwikkeling, afwikkeling van zwaar transport, inrichting van de bouwplaats etc. Dit geeft onzekerheden aan de omwonenden. Zij zijn gebaat bij zoveel mogelijk inzicht in het proces.

Reactie gemeente:

Gedoeld wordt op de nieuwbouwplannen van de provincie die binnen dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

E.e.a. kan echter niet binnen een bestemmingsplan geregeld worden.

Uiteraard onderschrijven wij het belang van een goed verloop van het gehele bouwproces. Naast de omwonenden bijeenkomsten, geïnitieerd door de provincie, heeft inmiddels ook een eerste gesprek plaatsgevonden met de Vereniging van Eigenaren "de Stoeterij". Er zullen nog meer gesprekken volgen. Inzet van dit gesprek was en zal zijn hoe de overlast te beperken tijdens de bouw.

De wijkraad maakt zich ernstig zorgen over de omgeving na de bouwwerkzaamheden. Het bestemmingsplan gaat "slechts" over een bouwkegel, maar deze bouwkegel en de ruimtelijke indeling daarvan heeft ook zijn weerslag op de omgeving. Er moet een ruimtelijke visie voor de omgeving worden vastgelegd.

Reactie gemeente:

Er zal een ruimtelijke visie worden opgesteld. Deze visie wordt opgesteld tussen gemeente en de tuin- en landschapsarchitect van de provincie. Deze visie zal het gebied Dreef, Frederikspark, Baan, Houtplein en Wagenmakerslaan omvatten.

Het is niet duidelijk hoe het nieuwbouwplan zich verhoudt tot mogelijkheden en beperkingen van het vigerende bestemmingsplan met name ten aanzien van bebouwingshoogten en bebouwd oppervlak. De wijkraad zou graag verduidelijkt willen zien op tekening waar de bebouwingscontouren van het vigerende bestemmingsplan worden vergeleken met de gevels en doorsneden van het

nieuwbouwplan en voorzien van een onderbouwing. Daarnaast worden in een bestemmingsplan vrijstellingsbevoegdheden opgenomen ten aanzien van mogelijke verdere uitbreidingen of aanpassingen binnen een bestemmingsplan. Gelet op het consoliderend karakter van het concept-ontwerpbestemmingsplan moeten deze vrijstellingen derhalve niet verleend worden aan het voorliggende concept-ontwerpbestemmingsplan temeer omdat de marge binnen het vigerende bestemmingsplan al is opgesoupeerd door de gevolgde artikel 19 procedures.

Reactie gemeente:

Het bouwplan past niet in het vigerende bestemmingsplan mbt bouwpercentages en hoogten(voor wat betreft het binnenterrein). Daarom is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Voor dit nieuwe bestemmingsplan is een bouwblokonderzoek uitgevoerd waarin de huidige situatie is vastgelegd en overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Teneinde enige flexibiliteit te betrachten zijn in het bestemmingsplan algemene vrijstellingen opgenomen. Het is overigens niet gebruikelijk en ook zeker niet verplicht om in het nieuwe bestemmingsplan een gedetailleerde vergelijking op te nemen aangaande afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan.

De kaart van afbeelding 1 geeft onvoldoende weer waar het bestemmingsplan ligt omdat de bebouwing hierop niet is aangegeven.

Reactie gemeente:

Het gaat echter om de ligging van het plangebied aan te geven binnen de stad Haarlem. Daarvoor is het niet direct noodzakelijk dat de bebouwing zichtbaar is.

Het is de wijkraad niet duidelijk wat de opmerking van het consoliderend karakter van het beschermde stadsgezicht te maken heeft met de huidige bebouwing die grotendeels stamt van na 1987.

Reactie gemeente:

Niet te ontkennen valt dat het plangebied is gelegen binnen het Beschermd Stadsgezicht. Volgens de waarderingskaart valt weliswaar het grootste gedeelte van het plangebied onder "nieuwbouw na 1960". Echter het deel gelegen aan de Gasthuissingel valt onder orde 2 en 3. De bescherming ziet met name op dit gedeelte.

Het is onduidelijk of er een toename aan verharding is ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan en/of de goedgekeurde art. 19 procedures.

Reactie gemeente:

In de bestaande vergunde (hetzij op basis van het bestemmingsplan hetzij middels een artikel 19 procedure) situatie is het terrein al verhard. Er vindt geen toename van verharding plaats. Het hoogheemraadschap van Rijnland is akkoord.

Bodemparagraaf: figuur 1 is onleesbaar. Ook de relatie met het plangebied ontbreekt. De tabel is niet geheel leesbaar. Bovendien zijn de aangegeven overschrijdingen niet toelaatbaar. Waar bevinden deze zich. Ook is niet duidelijk wat er gebeurt als de provincie zal gaan voorzien in haar eigen energiesysteem (warmte-koudeopslag) en de grond zal gaan beroeren.

Reactie gemeente:

Figuur 1 laat de opdeling zien van het grondgebied van de gemeente Haarlem in bodemkwaliteitszones. Het bestemmingsplangebied is gelegen in de gemeente Haarlem. Met de figuur en de ligging van het bestemmingsplangebied is inzichtelijk dat het bestemmingsplangebied is gelegen in bodemkwaliteitszone 2. De waarden in de tabel zijn berekende waarden op basis van uitgevoerde onderzoeken op niet verdachte lokaties. De waarden zijn niet op een specifieke plek aanwezig. De waarden geven een indruk van de algemene bodemkwaliteit in bodemkwaliteitszone 2. De bodemkwaliteitskaart en de waarden zijn ook terug te vinden in het "bodembeheerplan en bodemkwaliteitskaart" van de gemeente Haarlem. Dit is behandeld in de vergadering van het college van 19 december 2006. Voor de warmte-koudeopslag wordt vergunning aangevraagd in het kader van de grondwaterwet. Overigens is de grondberoering ten behoeve van de warmte koude opslag zeer beperkt. Dit bestaat uit een tweetal pijpen/buizen waardoor koud respectievelijk warm water wordt opgepompt of teruggepompt.

Er zal grondverzet gepleegd moeten worden voor de nieuwe toegang tot de parkeergarage aan het Houtplein. Is hiermede voldoende rekening gehouden met sanering van de bodem. Voorts ontbreekt tekst mbt luchtkwaliteit

Reactie gemeente:

Of sanering dient plaats te vinden wordt niet bepaald middels het bestemmingsplan. In de bouwplanprocedure komt e.e.a. aan de orde. In bijlage 4 behorend bij de toelichting is een aparte paragraaf opgenomen mbt de luchtkwaliteit.

Ten behoeve van de nieuwe voetgangerstoegang is geen grondverzet nodig. Deze wordt gemaakt ter plaatse van bestaande parkeerplaatsen in de kelder en komt uit aan het Houtplein.

Is voldoende onderzocht wat er gebeurt met de vleermuizen tijdens de verbouwing van het provinciehuis.

Reactie gemeente:

Bij ruimtelijke ingrepen en bij bouwactiviteiten zal aan de hand van veldonderzoek nader geïnventariseerd moeten worden of vleermuizen inderdaad aangetroffen worden. Mocht dat het geval zijn dan zal ontheffing van de Flora- en Faunawet moeten worden aangevraagd.

Hoe zit het met de sociale duurzaamheid. Dit heeft te maken met de aantrekkelijkheid voor de gebruiker en de wijze waarop deze geneigd zijn om hier goed mee om te gaan. Zeker de openbare ruimte aan de nieuwe voorgevel van de Wagenmakerslaan vraagt hiervoor bijzondere aandacht. De tekst moet aangevuld worden met de "sociale duurzaamheid" oftewel leefbaarheid van de omgeving.

Reactie gemeente:

Voor de Wagenmakerslaan wordt een ruimtelijke visie ontwikkeld. Daarnaast zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de wens om actieve functies te huisvesten aan de gevel van het provinciehuis aan de Wagenmakerslaan.

Gemeente spreekt zichzelf tegen door aan te geven niet aan "windowdressing" te doen, maar tegelijkertijd de wens te uiten dat er in of aan het gebouw enkel duurzaam ogende details worden toegevoegd. De wens tot het gebruik van planten rondom het gebouw is een nobel streven maar is o.i. meer onderdeel van de visie op de openbare ruimte. Op de kavel zelf zien wij geen mogelijkheden. Voor wat betreft de vergunning voor de WKO lijkt juist niet voor de hand om, vanwege het feit dat er een vergunning voor WKO is verleend voor de Dreef, deze te gebruiken voor het Houtplein. Daarvoor zijn de situaties te verschillend en ook niet te combineren. Het idee verdient lof maar dan dienen wel de hiervoor geijkte procedures gevolgd te worden.

Reactie gemeente:

Het dak van de nieuwe bebouwing op de binnenplaats wordt voorzien van een sedum dak. De vier patio's, die ontstaan na het maken van de bebouwing op de binnenplaats, krijgen een groen karakter. De vergunning voor de WKO-Dreef blijkt na onderzoek niet te gebruiken voor het Houtplein. Voor het Houtplein zal dus een separate vergunning worden aangevraagd.

Er is een toegang tot de parkeergarage die buiten het bestemmingsplan valt. Het is ook niet duidelijk of de situatie tijdens de bouw voldoende veilig is als de toegang op het binnenplein is afgesloten.

Reactie gemeente:

Deze toegang valt inderdaad buiten de contouren van dit bestemmingsplan. Of de situatie tijdens de bouw voldoende veilig is wordt niet in een bestemmingsplan geregeld. Voorafgaande aan de bouw zal een plan worden opgesteld hoe e.e.a. logistiek geregeld gaat worden.

Tuinen: deze bestemming is onduidelijk. Zeker als er ook nog een hoogte is aangegeven.

Reactie gemeente:

de plankaart is aangepast.

Het hotel heeft ook nog een luifel die niet bij het gebouw is meegenomen.

Reactie gemeente:

De luifel is wel opgenomen op de plankaart en is aangeduid met een bouwhoogte van 4 meter en de functieaanduiding "onderdoorgang".

Er moeten voldoende uitgangspunten aanwezig zijn in het bestemmingsplan om te zorgen dat de bebouwing aan Wagenmakerslaan geen achtergevel wordt maar een voorgevel blijft aan een openbare weg.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan regelt hoogten en massa, hetgeen ruimtelijk relevant is. In de bouwplanprocedure zal het college moeten besluiten of het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Redengevende Omschrijving Orde 2 panden

Gasthuissingel	2	19e eeuwse pand in twee bouwlagen met omlappend schilddak en centrale dakkapel. Vier assen brede bakstenen gevel met getoogde vensters met 6-ruits en T-ramen; kroonlijst met fries en waterdorpel ter hoogte van de onderdorpel van de verdiepingsramen; uiterst rechts gekoppeld deur-raamkozijn onder bredere toog, waarnaast onder de thans blinde boog de oorspronkelijke voordeur gesitueerd was.
Gasthuissingel	4	Eenvoudig pand met lijstgevel. Twee bouwlagen onder een plat dak met schijnkapje. Bovenlichten met glas-in-lood. Op de begane grond een winkelpui uit 1942. Opmerkelijk is het feit dat het pand al in de jaren '30 van de 20 ^{ste} eeuw in gebruik was als kapperszaak.
Gasthuissingel	6	Aanvankelijk gebouwd als dwarshuis van twee lagen onder een mansardekap. Oorspronkelijk was de voorgevel van het pand geheel symmetrisch met een centrale ingangspartij en drie ramen op de verdieping. Verder was het een zeer ondiep pand met daarachter een grote tuin. In 1938 werd de begane grond in gebruik genomen als garage en werd daarvoor tevens de tuin volgebouwd. Momenteel zijn er op de begane grond twee garagedeuren en een opgang naar de bovenwoning.
Gasthuissingel	8-10	Hoewel ze met name in de detaillering behoorlijk van elkaar verschillen, hebben de panden Gasthuissingel 8 en 10 gedeeltelijk een gezamenlijke geschiedenis. Tot 1912 was dit één pand van twee verdiepingen onder een dwars geplaatst schilddak met daarin een Philibertspant. Hoewel het gedurende enige tijd van één eigenaar was, waren het wel twee aparte huizen, waarbij nr. 8 iets breder was dan nr. 10. In 1912 werden de voorgevels van de panden opgetrokken. Tevens werd de gevel van nr. 8 nog verder gewijzigd. Zo werd er onder meer een erker op de eerste verdieping aangebracht en het huis werd gesplitst in een boven- en een benedenwoning. Op een gegeven moment zijn ook de achtergevels opgetrokken en zijn de Philibert-spanten geheel verdwenen. De panden zijn nu plat afgedekt. In de gevels vallen een aantal verschillen op. Zo is er beide panden gebruik gemaakt van een ander type baksteen, heeft nr. 8 sierbanden in geglazuurde baksteen en bovendien een overstekende bakgoot. Tenslotte zijn hier kunststof kozijnen geplaatst, die afbreuk doen aan de samenhang en het oorspronkelijke karakter.

Gasthuissingel	12-14 -16	Rij van drie boven- en benedenwoningen, gebouwd in 1916. Het blok bestaat uit drie verdiepingen onder een plat dak met voor- en zijgeveldakschild met tuile-du-nord pannen. Nr. 12 en nr. 14 hebben een topgevel en nr. 16 heeft een hoektorentje. De ramen hebben een kleine roedenverdeling. De kozijnen worden geaccentueerd door natuurstenen blokjes op de hoeken en op de hoogte van de wisseldorpel. De woningen zijn zeer gaaf bewaard gebleven. Door het schoonmaken van de gevel van nr. 16 wijkt deze iets af van de rest. Het bouwblok kwam in de plaats van een dubbel woonhuis met een naastgelegen bergplaats voor rijtuigen.
Houtplein	1	Langgerekt pand uit omstreeks 1900 met vermoedelijk oudere delen; twee bouwlagen met omlopend, afgeplat schilddak met geprofileerde goot op consoles; afgeschuide hoek met siertopgevel, balkon en waar oorspronkelijk de ingang was. Voorste deel in rood schoon metselwerk met contrasterende spekbanden, consoles, sluitstenen en siermetselwerk; tweelichtsvensters op de eerste verdieping met siersnijwerk op de middenstijl en boogvullingen met muurtegels; moderne pui. Achterste deel met in blokverband gepleiserde gevel met vier niet oorspronkelijke zeslichtsvensters op de begane grond en twee T-ramen en drie 12-ruits roederamen op de verdieping; uiterst links secundaire toegangsdeur.

Bijlage 2 bedrijvenlijst

Naam inrichting	Straat	h. nr.		Straat Mis	c at		SBI opmerking
Napoli Houtplein BV	Houtplein	1	-3 -5	259	2	A	Restaurant
Fortis Bank Nederland	Houtplein	7		432	1	B	Bank
Prov. Bestuur Noord-Holland	Houtplein	33		123	2	A	Kantoren
Amalia	Houtplein	39		837	2	A	
ABN-Amro	Houtplein	47		123	1	B	Bank
				1			
Parkeergarage Houtplein	Wagenmakerslaan	1		195	2	C	parkeerkelder + woonbouw
				1			
Gasstation 773	Frederikspark		B	257	1	B	Gasdrukregel- en meetstation
Gasstation 24	Frederikspark		C	149	1	B	Gasdrukregel- en meetstation
				6			
Carlton Square Hotel	Baan	7		127	3	A	Hotel/café/restaurant
				1			

Bijlage 3 Geluid

Bijlage 4 luchtkwaliteit

Bijlage 5 INSPRAAKPLAN

In deze bijlage is het verslag van een eerste informatiebijeenkomst , georganiseerd door de provincie, opgenomen. Deze werd gehouden op 23 juni 2009 Op 8 december 2009 is wederom een informatiebijeenkomst gehouden.

Dit verslag is door de provincie verspreid middels een nieuwsbrief.

Bijlage 6 Reacties vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro