

Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. aanpassing in het ontwerp bestemmingsplan Rozenprieel Haarlem t.b.v. binnenterrein Zuider Buiten Spaarne 46 te Haarlem.



Inhoud

1.	Inleiding.....	4
1.1.	Aanleiding.....	4
1.2.	Ligging en begrenzing plangebied.....	4
1.4.	Bij het plan behorende stukken.....	8
1.5.	Leeswijzer.....	8
2.	Gebieds- en projectbeschrijving.....	8
2.1.	Ruimtelijke structuur.....	8
2.2.	Projectbeschrijving.....	13
3.	Beleidskader.....	17
3.1.	Rijksbeleid.....	17
	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	17
3.2.	Provinciaal beleid.....	17
	Structuurvisie Noord Holland 2040.....	17
3.3.	Gemeentelijk beleid.....	18
	Structuurplan Haarlem 2020.....	18
4.	Randvoorwaarden.....	18
4.1.	Milieu.....	18
4.1.1.	Bodem.....	18
4.1.2.	Geluid.....	19
4.1.3.	Luchtkwaliteit.....	19
4.1.4.	Bedrijven en milieuzonering.....	20
4.1.5.	Duurzaam bouwen.....	20
4.2.	Externe veiligheid.....	21
	Algemeen.....	21
4.3.	Waterhuishouding.....	22
	Waterhuishoudkundige situatie plangebied.....	22
4.4.	Archeologie.....	22
4.5.	Flora en fauna.....	22
	Natuurbeschermingswet.....	23
	Flora- en faunawet.....	23
	Ruimtelijke effecten.....	23
5.	Uitvoerbaarheid.....	24
5.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	24
5.2.	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro.....	24
5.3.	Zienswijzenprocedure.....	24

5.4. Uitkomsten onderzoek en procedures.....	24
Wijkraad	24
Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.....	25
Uiteindelijke plannen	29
6. Motivering	31

1. Inleiding

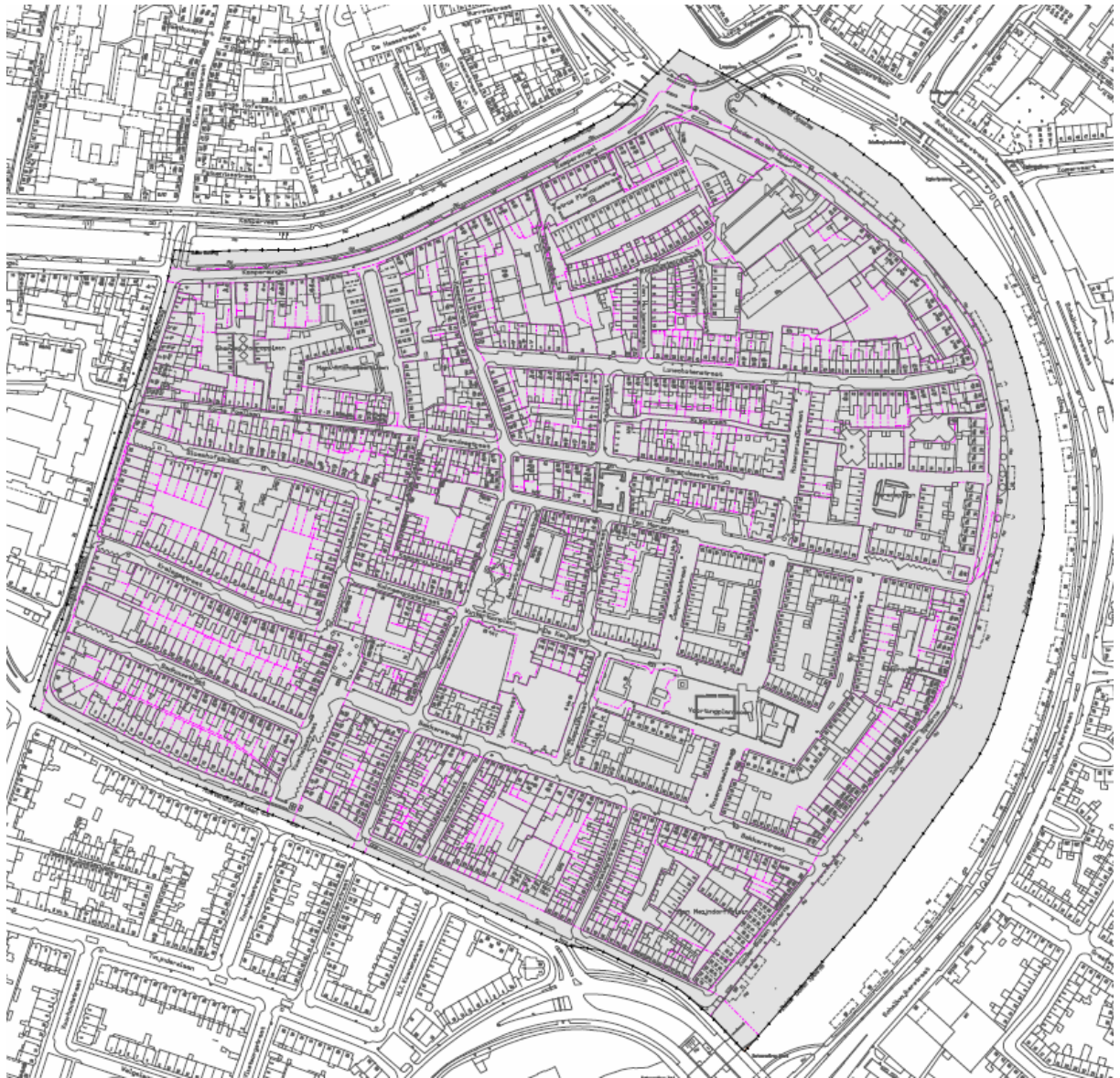
1.1. Aanleiding

Door particuliere initiatiefnemers is begin 2015 het plan opgevat om op het binnenterrein Zuider Buiten Spaarne 44 te Haarlem dat thans in gebruik is als parkeerterrein te voorzien in een aantal garages met groene daken en tevens een middenstuk te ontdoen van de huidige harde bedekking en te voorzien van gras met graskeien.

De voorgestane ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan en wordt gelet op de uitgangspunten van het nieuwe (ontwerp)bestemmingsplan daarin ook niet mogelijk gemaakt. Om het plan alsnog mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

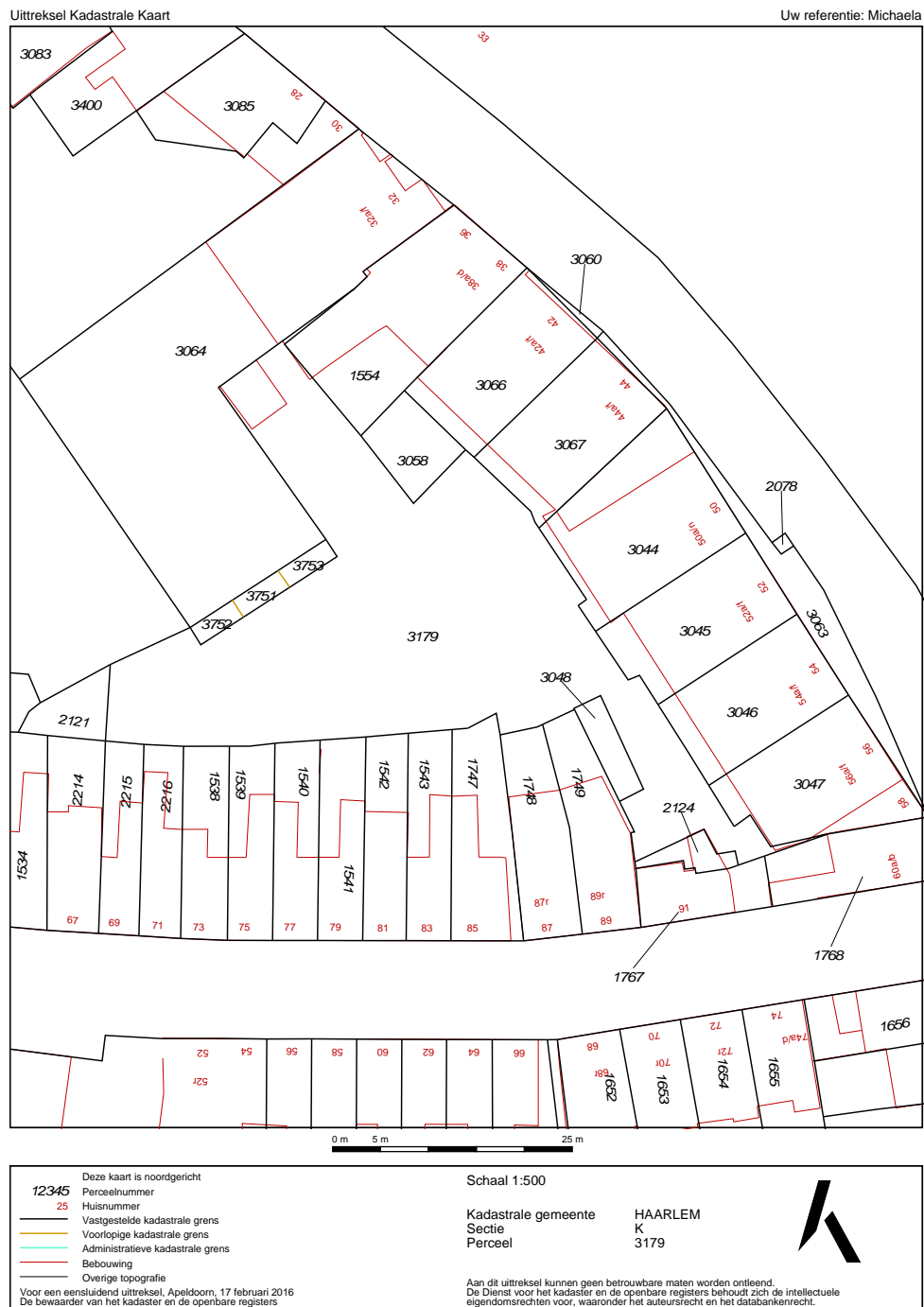
1.2. Ligging en begrenzing plangebied.

De projectlocatie is gelegen achter de appartementswoningen Zuider Buiten Spaarne 36/58. Op onderstaande topografische kaart is de ligging van het plangebied weergegeven. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Haarlem, sectie K, nummers 3058 en 3179. Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 1300 m².



Figuur 1: Ligging plangebied

Op onderstaande kaart is de kadastrale situatie weergegeven:



Figuur 2: Kadastrale situatie

1.3. Vigerend bestemmingsplan: Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Rozenprieel" NL IMRO 0392 0000403bp002



Figuur 3: Fragment ontwerp bestemmingsplan "Rozenprieel" (het plangebied is omcirkeld)

Bestemmingsplan Rozenprieel:

Op basis van het vigerende bestemmingsplan (plangebied bestemming ERF) mag er volgens de planregels niet worden gebouwd.

Op dit moment is er een ontwerp bestemmingsplan in voorbereiding NL IMRO 0392BP4120013 De projectlocatie heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemming "Gemengd 1" zonder bouwvlak. Er zijn bovendien geen wijzigingsbevoegdheden opgenomen om het bouwplan alsnog mogelijk te maken. Op grond van de planregels mag er niet worden gebouwd.

1.4. Bij het plan behorende stukken

De ruimtelijke onderbouwing bestaat uit voorliggend document.

1.5. Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige en toekomstige situatie van de projectlocatie. Hoofdstuk 3 gaat in op de belangrijkste beleidsaspecten. Achtereenvolgend wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan de verschillende omgevingsaspecten die van invloed zijn op het beoogde plan. Daarbij komen o. a. relevante milieuaspecten aan de orde en wordt onder meer ingegaan op de onderdelen waterhuishouding, externe veiligheid, archeologie en flora en fauna. Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 6 tenslotte vat het voorgaande samen.

2. Gebieds- en projectbeschrijving

2.1. Ruimtelijke structuur

Het perceel ligt in de wijk Rozenprieel iets ten zuiden van het centrum van Haarlem. Het plangebied kenmerkt zich tot laagbouw en heeft een stedelijk woonmilieu, met voornamelijk aaneengesloten bebouwing. Het perceel is omsloten door woningen aan de Linschotenstraat en appartementgebouwen aan het Spaarne en de Hannie Schaftschool

De woningen uit de Linschotenstraat (zuidelijke begrenzing) stammen uit 1^e helft van de vorige eeuw. De achtertuinen grenzen aan het binnenterrein en het merendeel is bereikbaar via een poort. Zie ook bijgevoegde foto's.

Met het bouwen van de appartement gebouwen aan het Spaarne is in 1978 een begin gemaakt. De appartementen aan de oostelijke begrenzing zijn bijna allemaal gerealiseerd op het voormalig terrein van Bakkers Houthandel, dat werd begrensd vanaf de wasserijinrichting Edelweiss tot aan de Linschotenstraat. De noordelijke begrenzing bestond jarenlang uit een appartementsgebouw aan de voorgevel met een restant van een voormalige bedrijfsloods van Bakkers Houthandel waarin Kapitein Loodgietersbedrijf was gevestigd. Momenteel worden er in dit gedeelte 3 woningen gerealiseerd waarbij het aangrenzende binnenterrein met betondekking is bestemd voor tuin met naar verwachting een open bedekking.

De Hannie Schaft school is een beeldbepalend bouwwerk Orde 2 en grenst met hun binnenterrein, welke is voorzien van een hoge muur met hekwerk, aan de loods aan de westzijde van het terrein.

Het totale binnenterrein heeft momenteel een harde bedekking van asfalt dat op een betonplaat ligt. Het is bereikbaar via een af te sluiten onderdoorgang onder Zuider Buiten Spaarne 50 en wordt al 30 jaar gebruikt als opslagterrein voor bouwmaterialen en parkeerterrein voor huurders van parkeerplaatsen die zowel uit de omliggende woningen afkomstig zijn als uit het centrum. Het geheel is grijs en rommelig.

Momenteel staan er gegunde gebouwen op het perceel die in gebruik zijn voor onder meer opslag van materialen en bergingen.



Figuur 5: Ligging projectlocatie (bron: Google earth)

De voorzijde van va het terrein wordt omsloten door appartementsgebouwen, met een onderdoorgang naar het binnenterrein.



Overzicht foto's binnenterrein





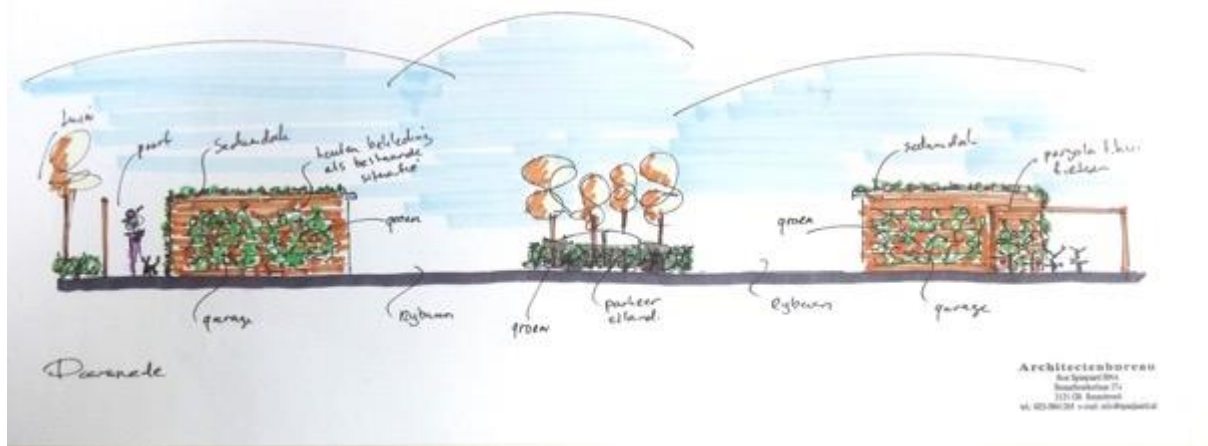


2.2. Projectbeschrijving

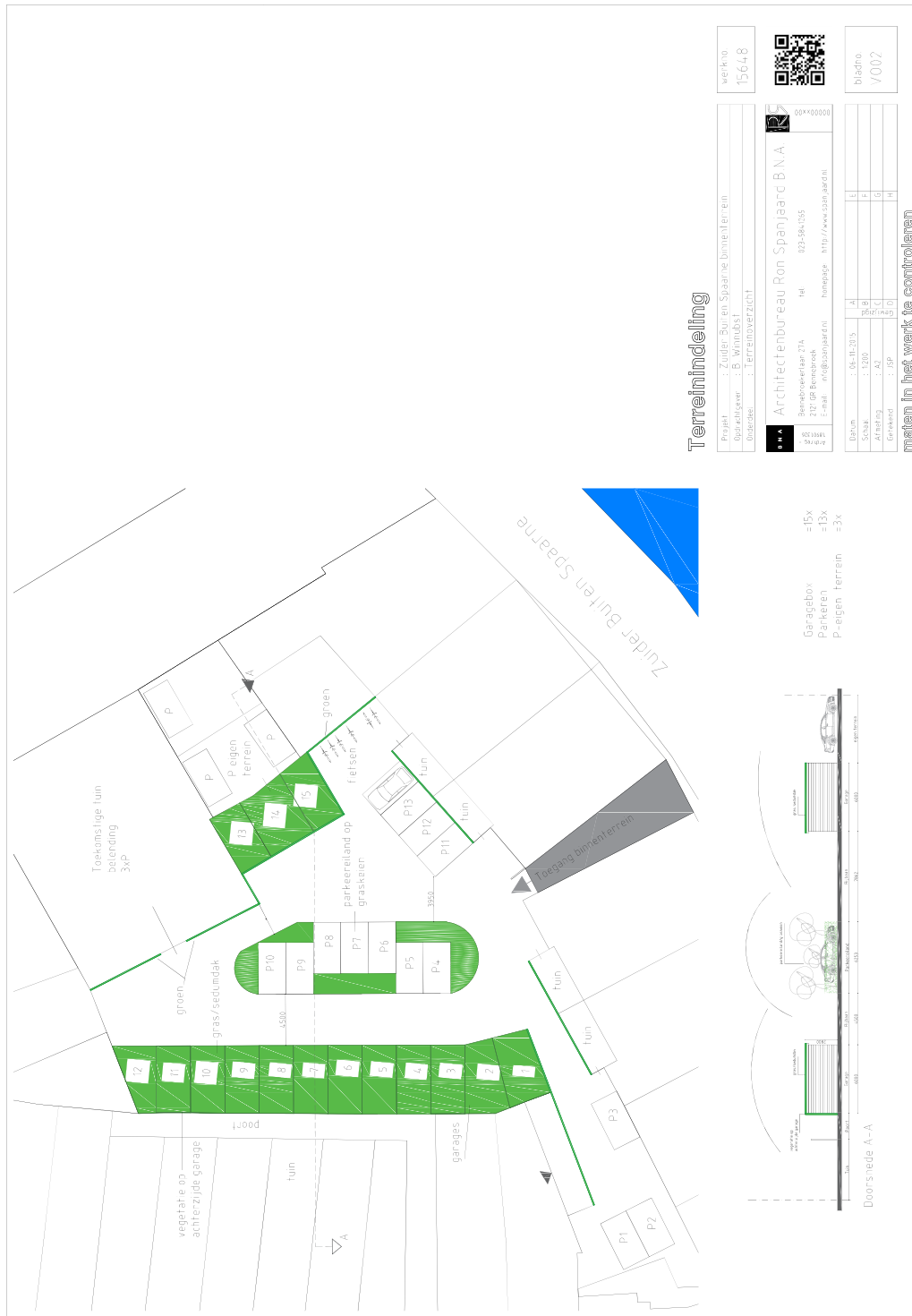
Sinds de bouw van de appartementen (1980) is de parkeerplaats aanwezig, waar tegen vergoeding kan worden geparkeerd. De beschikbaarheid van het aantal plaatsen veranderd nauwelijks, minus 2. De laatste jaren is de bezettingsgraad ongeveer 30%. Het project behelst het gedeeltelijk bebouwen van de randen van het terrein met 15 garages met groene daken en beplanting van groen blijvende klimop aan de opgaande wanden van de bebouwingen. Materiaal keuze is aansluitend op bestaande omgeving. Op het middenterrein wordt de harde bovenlaag verwijderd en vervangen door een openstructuur met gras waarop kan worden geparkeerd (7 plekken) met aan één zijde een aangesloten groene beplanting met struiken en bomen. Totaal niet overdekte parkeerplaatsen 14 stuks. Daar naast komt er een aansluitende overkapping voor het parkeren van fietsen en motoren. In combinatie met de lopende uitvoering van de woningen met tuin grenzend aan het binnenterrein ontstaat een veel meer beleefbare ruimte. Bijna alle appartement woningen krijgen een uitzicht op veel meer groen.



Plattegrond begane grond toekomstige situatie zonder advies commissie ARK



Doorsnede toekomstige situatie



Bouwkundige tekening indeling en bestaande omgeving

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze vervangt de Nota Ruimte. De SVIR is het nieuwe kader dat de (nieuwe) ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 benoemt.

Een van de kernbegrippen in de Structuurvisie is decentralisatie. Dit kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichterbij burgers en bedrijven brengen en provincies en gemeenten letterlijk de ruimte geven om maatwerk te leveren voor regionale opgaven. De SVIR is de eerste stap naar meer ruimte voor ontwikkeling, het terugbrengen van de bestuurlijke drukte en het schrappen van regelgeving. De tweede stap wordt het voorontwerp van de Omgevingswet die in 2018 in werking zal treden. Deze integreert alle relevante wetten voor de ruimtelijke inrichting. Meer ruimte betekent ook minder en eenvoudiger regels en procedures.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Het plan voorziet in een aanpassing van het bestemmingsplan. Een rommelig en verhard parkeerterrein wordt voorzien van garages met "groen dak" passend in de omgeving en parkeren op graskeien met aanplant van bomen in het midden van het terrein. De wijziging zal ter plaatse leiden tot een kwaliteitsverbetering, wat positieve effecten heeft op de leefbaarheid. Hiermee past het plan in de doelstellingen van de SVIR.

3.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord Holland 2040

Een belangrijk uitgangspunt van het beleid is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij zorgvuldig ruimtegebruik gaat het om efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte. Ook in de Structuurvisie is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk thema. Het plangebied behoort tot bestaand bebouwd gebied en er gelden geen aanvullende eisen volgens de provinciale ruimtelijke verordening.

3.3. Gemeentelijk beleid

Structuurplan Haarlem 2020.

In het Structuurplan is het ruimtelijk beleid van de gemeente Haarlem in hoofdlijnen beschreven. Hierin wil Haarlem de bestaande aantrekkelijkheid behouden en uitbouwen met veel aandacht voor een leefbare woonomgeving.

Het bouwplan past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie voor wat betreft duurzaamheid. Daarnaast is in de Structuurvisie opgenomen dat er in geval van transformatie/functiewijziging maatwerk is gewenst. Een ontwikkeling moet passen binnen de bestaande omgeving. De Structuurvisie geeft de ontwikkelingsrichting voor Haarlem in de komende 5 jaar aan. Daarnaast is het een toetsingskader voor alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen.

In overleg met de gemeente Haarlem is dit plan ontwikkeld. Dit particulier initiatief draagt ook bij tot meer buurtgroen door aanplant van bomen en parkeren op graskeien en door de groene gras/sedum daken op de garages.

4. Randvoorwaarden

4.1. Milieu

In deze paragraaf worden de milieuaspecten behandeld die bij een ruimtelijke ontwikkeling dienen te worden bestudeerd. Achtereenvolgens komen de aspecten bodem, geluid, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering en duurzaam bouwen aan de orde.

4.1.1. Bodem

Bij het opstellen van een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing moet onderzoek worden verricht naar de bodemkwaliteit binnen de projectlocatie. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid het plan. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging.

Bodemonderzoek

De bebouwing van garages met groene daken wordt gefundeerd op de bestaande betonvloer. Ter plaatse van het wegnemen van de betonvloer met asfalt bedekking t.b.v. de aanleg van gras met graskeien zal de bestaande grond niet worden geroerd.

Een nader onderzoek is daarom niet nodig.

4.1.2. Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh). In deze wet is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. In de Wgh is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Het plangebied is een binnenterrein wat is ingesloten door woningen aan het Spaarne en aan de Linschotenstraat. Op het private terrein dient stapvoets te worden gereden. Bovendien is er door toepassing van groene daken en parkeren op gras een lager omgevingsgeluid. Daarbij is er geen sprake van nieuwe geluidgevoelige ontwikkeling. Er mag immers al geparkeerd worden, in de toekomst is dat voor een deel inpandig.

Een nieuw onderzoek is daarom niet nodig.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de planopname in het bestemmingsplan.

4.1.3. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen.

Artikel 5.16 Wm (eerste lid) geeft aan hoe en onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (opgesomd in het tweede lid) kunnen uitoefenen in relatie tot luchtkwaliteitseisen. Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van een stof;
- een project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Deze AMvB, verder te noemen het Besluit NIBM, legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Dat is het geval wanneer aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Motiveren dat een project binnen de getalsmatige grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, eerste lid, van het Besluit NIBM.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 1% of 3% grens niet overschrijdt. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet past binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aannemelijk te maken, dat de 1% of 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM10 of NO2 niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. De getalsmatige NIBM-grens voor woningbouw is:

“3% criterium: minder dan of gelijk aan 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en minder dan of gelijk aan 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.” (bron: Regeling NIBM)

De ontwikkeling blijft dus beneden de 3% grens van de Regeling NIBM. Bovendien ontstaat door de toepassing van groene daken en parkeren op gras (totaal 340 m²) een verbetering van de luchtkwaliteit alsmede van de omgevingstemperatuur. Ook ontstaat een vermindering van CO2 uitstoot en is er opname van fijnstof door nieuwe groenvoorzieningen. Zie http://www.groeneruimte.nl/dossiers/groen_en_luchtkwaliteit/ voor onderbouwde argumentatie inzake het bovenstaande.

Concluderend kan worden gesteld dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt.

4.1.4. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet aandacht worden besteed aan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Om dit te voorkomen moet tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies (zoals woningen) voldoende afstand in acht genomen worden. Uitgangspunt is dat gevoelige functies geen onevenredige milieuhinder (geur, geluid etc.) mogen ondervinden van nabijgelegen bedrijvigheid.

Parkeerplaatsen en garages zullen uitsluitend worden gebruikt voor het stallen van motorvoertuigen en verder niet bedrijfsmatig worden gebruikt.

Voor de omgeving verandert de situatie na uitvoering van het plan dus niet in dit kader.

4.1.5. Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is de afgelopen jaren op landelijk niveau een belangrijk milieuthema geworden. Door de overheid wordt duurzaam bouwen gestimuleerd en wet- en regelgeving wordt steeds verder aangescherpt.

Onder duurzaam bouwen wordt verstaan het op zodanige wijze ontwerpen, bouwen, inrichten, beheren en gebruiken van gebouwen en de gebouwde omgeving dat de schade voor de gezondheid en het milieu in alle stadia van het bestaansproces, van ontwerp tot en met sloop, zoveel mogelijk wordt beperkt. Aspecten van duurzaam bouwen zijn onder meer

verantwoord grondstoffengebruik, beperking van bouw- en sloopafval, energie en waterbesparing.

Het voorliggende bouwplan voorziet in de bouw van garages. Het bouwplan zal vanzelfsprekend voldoen aan de eisen die in het Bouwbesluit zijn vastgelegd. Deze maatregelen hebben met name betrekking op energiebesparing en duurzame materiaalkeuze. Zo zullen de daken worden voorzien van een zogenaamde groene bedekking.

4.2. Externe veiligheid

Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. Het kan hierbij zowel gaan over het gebruik, de opslag en de productie als over het transport van gevaarlijke stoffen.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (Circulaire risiconormering gevaarlijke stoffen) volgt de verplichting om bij ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's die handelingen met gevaarlijke stoffen kunnen veroorzaken voor het plangebied.

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen. De risico's worden onderverdeeld in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR beschrijft de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ($PR=10^{-6}$) wordt aanvaardbaar geacht. Dit is een harde grenswaarde die niet mag worden overschreden. Rondom de "risicobron" (weg, spoorlijn, bedrijf, etc.) wordt een risicocontour gelegd. Binnen deze contour mogen geen kwetsbare objecten liggen.

Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit met gevaarlijke stoffen (een ramp). Het GR is een maat voor de cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en van een daardoor veroorzaakte calamiteit. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het aantal maximaal aanwezige personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Het gaat om een richtwaarde. Het bevoegd gezag mag, mits afdoende gemotiveerd, van deze richtwaarde afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, dus ook als de OW niet wordt overschreden.

De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor), het risico voor de omgeving te berekenen. Eenzelfde berekening

kan worden gemaakt voor inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.).

Externe veiligheid in relatie tot het plangebied: Toetsing van grens- en richtwaarde is niet aan de orde omdat het plangebied zich niet binnen een invloed gebied van een risicobron bevindt. Daarnaast gaat het hier niet om een gevoelige functie.

4.3. Waterhuishouding

De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat.

Waterhuishoudkundige situatie plangebied

De huidige bedekking van het binnenterrein bestaat uit een harde bedekking van beton en asfalt. Het terrein is voorzien van straatkolken die zijn aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel. Door de daken te voorzien van grasdaken en parkeren op gras ontstaat er een buffering van het hemelwater, meer verdamping opname door de bodem alsmede ontlasting van het rioolstelsel.

Verwacht mag worden dat het plan een duidelijke verbetering van de waterhuishouding teweeg brengt.

4.4. Archeologie

Het beschermen van cultureel erfgoed is een taak van de overheid. Een goed beleid moet zorgen voor een zorgvuldige omgang met het culturele erfgoed, zowel bovengronds als ondergronds. Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het in 1992 ondertekende Europese Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. Archeologische taken en verplichtingen, die voortvloeien uit de Wamz, liggen sindsdien bij de gemeenten. Van hen wordt verwacht dat zij een archeologisch beleid met bijbehorende instrumenten ontwikkelen.

De gemeente Haarlem heeft voor haar grondgebied een archeologisch beleid opgesteld. Dit houdt in dat aan de hand van een archeologische beleidsadvieskaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van archeologische resten.

Volgens deze kaart ligt het plangebied in een gebied waarvoor een lage archeologische verwachtingswaarde geldt. Voor bodemverstoringen die kleiner zijn dan 10 ha gelden hier geen restricties voor planvorming en hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden.

4.5. Flora en fauna

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en

Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die op provinciaal niveau is uitgewerkt in de provinciale Structuurvisies.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura- 2000-gebieden en de Beschermd natuurmonumenten. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermd Natuurmonument) zijn vergunningplichtig.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. In artikel 2 van de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen: een ieder die redelijkerwijs kan vermoeden of weet dat zijn handelingen nadelige gevolgen kunnen hebben voor (individuele) planten of dieren is verplicht om deze handelingen achterwege te laten of de gevolgen zoveel mogelijk te beperken. De zorgplicht geldt altijd voor alle individuen van in Nederland voorkomende soorten planten en dieren, ongeacht of de soort beschermd is en ongeacht of er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet er naast de algemene zorgplicht ook nog rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit "tabel 2" en "tabel 3" van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of versterking van leefgebied.

Conclusies:

- De uitvoering van het plan zal niet leiden tot het verdwijnen van potentiële nestlocaties van vogels, omdat die op het gehele terrein niet aanwezig zijn.
- Vergroting en verbetering van de biodiversiteit, microklimaat en nuttige insecten.

Ruimtelijke effecten

Algemeen

Door uitvoering van het plan verdwijnt het rommelige karakter van het binnenterrein. Het uitzicht op het binnenterrein in de directe omgeving wordt opgewaardeerd middels groene daken, gras parkeren, aanplant bomen, struiken en klimop. Het plan voorziet in een eenheid in materialisering met de huidige bebouwing. Dit alles zorgt voor een beter leefmilieu.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld. Het bouwen van garages valt daar niet onder. Het opstellen van een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

Met de initiatiefnemers zal een planschadeovereenkomst worden afgesloten. Hiermee wordt de planschade die eventueel voortvloeit uit de vaststelling van de omgevingsvergunning op de initiatiefnemers afgewenteld.

5.2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat gemeenten bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning met planologische afwijking overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Omdat met het plan geen provinciale- en/of rijksbelangen zijn gemoeid, heeft met deze overheden geen overleg plaatsgevonden.

5.3. Zienswijzenprocedure

Overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht kan gedurende de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ieder een zienswijzen indienen. Op 28 december is op het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze ingediend welke pleit voor het mogelijk maken van het plan.

5.4. Uitkomsten onderzoek en procedures

Het binnenterrein is een privaat terrein dat al 30 jaar wordt gebruikt voor betaald parkeren en opslag van materialen. Alleen het achterliggende deel wordt bij bebouwing heringedeeld. Het rommelige karakter en de grauwe uitstraling kan sterk worden verbeterd indien er gedeeltelijk overdekt kan worden geparkeerd. Enkel huurders en gebruikers van het binnenterrein hebben toegang tot het afgesloten terrein. Het totaal aantal parkeerplaatsen blijft nagenoeg gelijk en gezien de huidige bezetting van ongeveer 12 plaatsen heeft het een overcapaciteit. Na realisering van het plan zal parkeerdruk elders afnemen.

Wijkraad

De wijkraad van het Rozenprieel is uiterst positief en heeft middels adviescommissie voor inspraak bestemmingsplan al verzocht om dit initiatief op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Het advies is niet opgenomen in het ontwerp plan. Middels een zienswijze heeft de wijkraad wederom verzocht om het plan in het definitieve bestemmingsplan op te nemen.

Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit

Het plan is opgesteld in nauw overleg met de afdeling stadsontwikkeling van de gemeente Haarlem. Het is gezamenlijk voorgedragen aan de gemeentelijke Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en daarin positief beoordeeld, zie onderstaand verslag van de commissie.

Vastgesteld 12 april 2016

*VERSLAG VERGADERING ADVIESCOMMISSIE RUIMTELIJKE KWALITEIT VAN
29 MAART 2016*

Aanwezig:

Drs. A. Lengkeek, voorzitter

Ir. J. Gräber, architect.

Ir. P. van Velzen, architect.

Drs. ing. M. van Winsen, bouwhistoricus.

Ir. F. Ziegler, stedenbouwkundige.

Mede aanwezig:

Ing. M. van Aerschot, stadsbouwmeester

R. Algra, secretaris

Zuider Buiten Spaarne 32, inrichting binnenterrein.

Mede aanwezig de heren Spanjaard en Winnubst, opdrachtgever.

Het ontwerp betreft het plaatsen van 15 garages en maken van 14 parkeerplekken op een volledig met beton verhard binnenterrein achter Zuider Buiten Spaarne 32. Het niet-openbare terrein is beperkt zichtbaar via een opening in de straatwand maar wel goed te zien vanuit de rondom gelegen woonbebouwing. De architect is daarom gevraagd te zorgen voor één duidelijk beleefbare ruimte door de garages en parkeerplaatsen aan de randen van het terrein te plaatsen in combinatie met groenaankleding (mossedum daken, klimopbegroeiing) en een "groeneiland" in het midden.

De commissie gaat akkoord nu de architect in zijn opzet geslaagd is. De commissie geeft als suggestie mee het verspringend groen op het groeneiland in één lijn te zetten zodat het groen meer massa krijgt.

November 2015 zijn alle bewoners door middel van onderstaand rondschrijven met bijbehorende tekening op de hoogte gesteld van het initiatief, na enkele dagen is er tweede rondschrijven verstuurd met aanvullende gegevens.

Bewoners omgeving binnenterrein achter Zuider Buiten Spaarne 32-56 en Linschotenstraat 69 t/m 91

Langs deze weg vragen wij u aandacht voor het volgende:

De eigenaren van het binnenterrein zijn op dit moment bezig met een onderzoek naar de mogelijkheid het binnenterrein te voorzien van een aantal garages. Om het gehele binnenterrein een betere en vooral groenere uitstraling te geven zullen garages worden voorzien van z.g. groene daken. Het midden van het terrein zal ook groen worden, daar wordt dan geparkeerd op gras met aanplant van bomen. De randen van het binnenterrein zullen worden voorzien van wintergroene klimop. De verdere afwerking kan b.v. van materiaal zijn als de bestaande westzijde van het terrein. U vindt impressies op bijgevoegde tekeningen. De adviescommissie van de wijkraad voor het nieuwe bestemmingsplan heeft positief naar de gemeente gereageerd omtrent initiatief.

De voordelen van het plan zijn:

- Creëren van bredere poort achter woningen aan de Linschotenstraat
- Verbetering luchtkwaliteit door 300 m² groen dak en gras
- Vriendelijkere en opgeruimde beleving binnenterrein
- Ruimere aanwezigheid van vogels

Nadeel

- Beperkte bebouwing

Het totaal aantal parkeerplaatsen verandert nauwelijks, ook de bestaande verhuurde plekken blijven bestaan, maar krijgen een andere indeling.

Wij vragen u te reageren over het initiatief en te mailen naar benwinnubst@gmail.com

Bewoners omgeving binnenterrein achter Zuider Buiten Spaarne 32-56 en Linschotenstraat 69 t/m 91

Haarlem, 3 november 2015,

Gezien een aantal vragen die zijn ontstaan naar aanleiding van de info van vorige week donderdag, hierbij een aanvulling.

Sinds de bouw van de appartementen is de parkeerplaats aanwezig, waar tegen vergoeding kan worden geparkeerd. De beschikbaarheid van het aantal plaatsen veranderd nauwelijks, minus 2.

De verkeersbewegingen zijn afhankelijk van de bezettingsgraad en zullen altijd aanwezig zijn op een parkeerterrein

Het pand van de firma Kapitein staat in de verkoop en is voor zover bekend verkocht aan 3 gezinnen die met de ontwikkeling van 3 woningen bezig zijn. Dus van die zijde een grote vermindering van het aantal verkeersbewegingen.

In overleg met de gemeente is al gesteld dat eventuele **garages alleen voor parkeerdoeleinden** mogen worden gebruikt. Elektra aansluitingen zullen niet aanwezig zijn in de garages.

Contractueel is vastgelegd dat huidige huurders buiten werktijd (07.00 tot 18.00 uur maandag tot en met vrijdag) bij komen en gaan het hek moeten sluiten. Dit is gedaan voor de bereikbaarheid van Kapitein. Dit kan worden aangepast naar b.v. 07.00/10.00 en 17.00/20.00 uur. Dus zal het binnenterrein veel minder toegankelijk zijn dan in huidige situatie

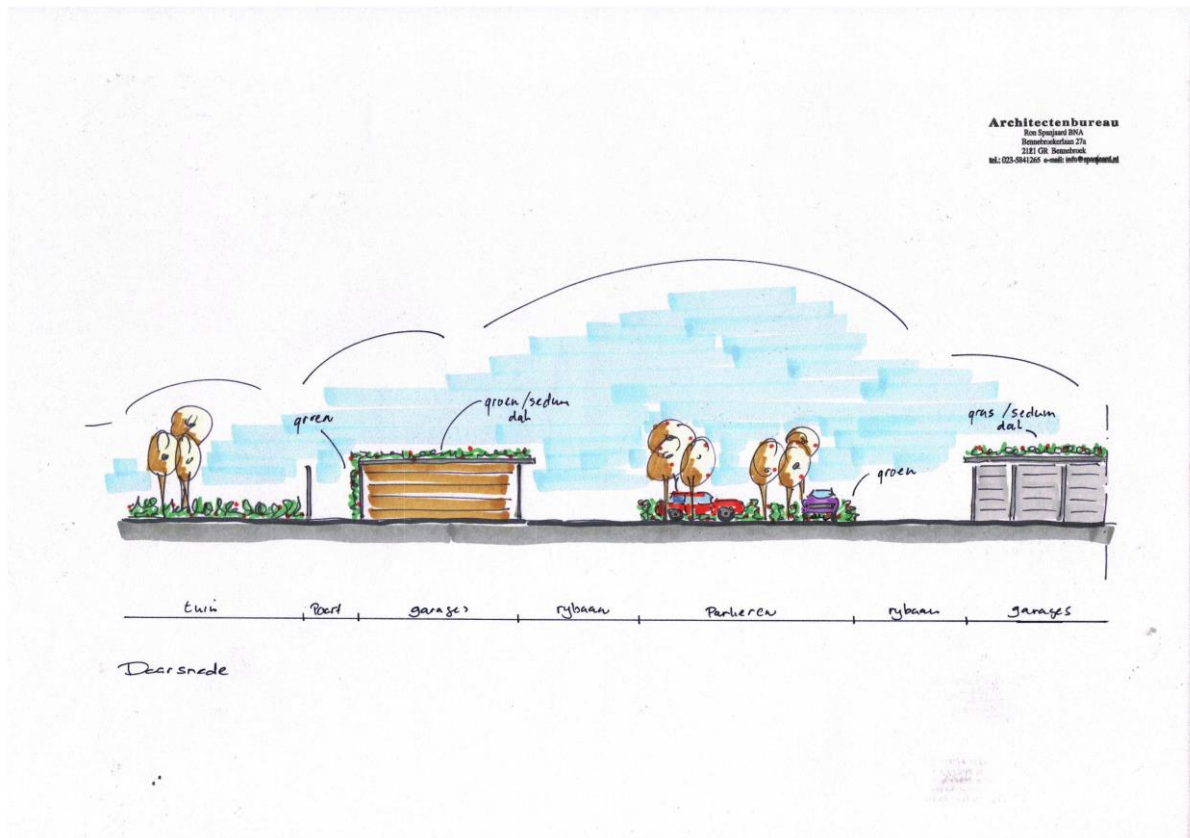
Garages zullen worden gebouwd volgens de geldende normen bouwbesluit, ook voor wat betreft brandwerendheid. Opslag van gevaarlijke stoffen en/of illegale goederen zal niet worden toegestaan.

Heeft u opmerkingen, tips, suggesties, bent u enthousiast of heeft u vragen? Het zou heel fijn zijn als u dit wilt delen door te mailen naar binnenterreinzbs@gmail.com.

Met vriendelijke groet, Rees/Winnubst, Eigenaren binnenterrein



Plattegrond met aaneengesloten groenstrook en verwerkte adviezen.



Ontvangen reacties:

29-10-2015 Dernison (Zuider Buiten Spaarne) : Wat een leuk en goed plan

28-12-2015 Bewonerscommissie (7 mensen uit omliggende bebouwing Zuider Buiten Spaarne) : Verheugd op verduurzaming terrein

29-10-2015 Beerthuizen (Linschotenstraat): Ziet er goed uit

30-10-2015 W.Tol (Linschotenstraat): Wat een leuk initiatief

30-10-2015 Kroon (Zuider Buiten Spaarne): Ziet er vriendelijk uit

30-10-2015 Morsch (Linschotenstraat): Verbetering van het uitzicht

03-11-2015 Poll (Linschotenstraat): Plan positief ontvangen

23-11-2015 Van Dijk (Zuider Buiten Spaarne): Prima plan , hoe groener hoe beter.

Positieve mondelinge reacties van Fam. T.Tol (Linschotenstraat), B.van Schooten (Zuider Buiten Spaarne), E.Pot (Zuider Buiten Spaarne), Steefels (Zuider Buiten Spaarne), Noordemeer (Zuider Buiten Spaarne), Weening (Zuider Buiten Spaarne).

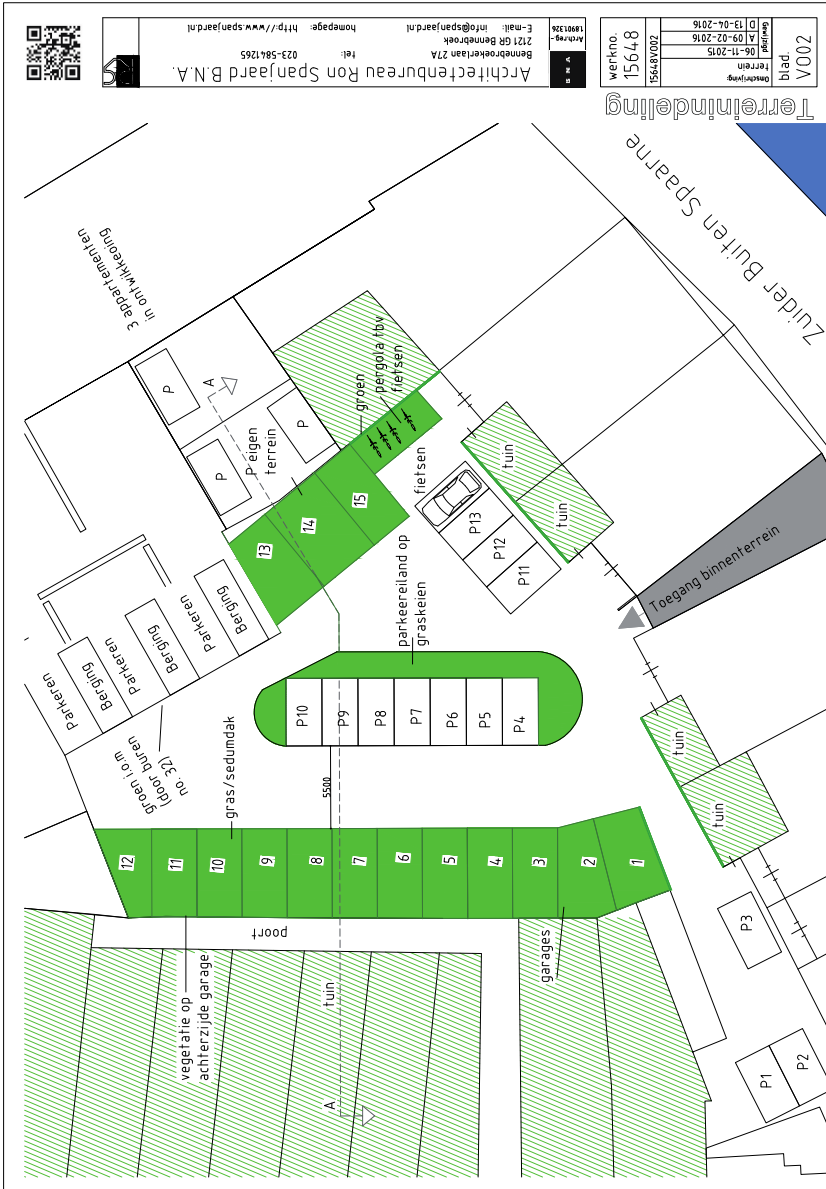
Er zijn enkele vragen gesteld over praktische zaken zoals toegankelijkheid terrein, klusplekken en hangplekken en brand gevaarlijke situaties die in het tweede rondschrijven

zijn beantwoord. Hierbij moet worden aangemerkt dat toegangshekken gehele dag alleen voor bestemmingsverkeer te openen zijn.

Concluderend kan gesteld worden dat omwonende positief tegenover het plan staan en ook de gemeentelijke commissie ruimtelijke kwaliteit geen belemmeringen ziet. Ook de wijkraad Rozenprieel steunt dit plan.

Uiteindelijke plannen :





6. Motivering

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om middels een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan de uitvoering van het plan mogelijk te maken na het doorlopen van de omgevingsvergunning procedure. Het ontwerp bestemmingsplan, maakt dit zonder ingewikkelde procedures niet mogelijk

De in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven ontwikkeling wordt in ruimtelijk en planologisch opzicht aanvaardbaar geacht omdat:

- het plan past binnen de uitgangspunten van het provinciaal en gemeentelijk beleidskader; Maken van één beleefbare ruimte door eenheid in materialisering en aansluiting bij bestaande bebouwing. De randen worden voorzien van klimop. De daken van grasdaken met een centraal groene plek met bomen en gras. Beleving van omwonende zal vele malen positiever zijn.
- het plan positieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding; Buffering door groene daken, beter verdamping en opname door bodem, ontlasting gemeentelijk riool.
- er uit oogpunt van milieu kan er een grote winst kan worden behaald; 340 m2 groen in een versteende omgeving, daardoor een lagere omgevingstemperatuur een lager omgevingsgeluid, vermindering CO2, opname van fijnstof, ruime vergroting van biodiversiteit, microklimaat en nuttige insecten, meer groen zorgt voor een beter leefmilieu en grote positieve effecten op flora en fauna.
- geen archeologische waarden worden verstoord;
- een particulier rommelig binnenterrein omgetoverd kan worden in een veel leefbare omgeving;
- de tot nu toe gevolgde gemeentelijke procedures positief zijn doorlopen;
- de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is;
- directe woonomgeving en wijkraad uiterst positief is.

Hopelijk kan dit initiatief nu gerealiseerd worden en meegenomen worden in het bestemmingsplan, het momentum is daar.

Met vriendelijke groet,

Ben Winnubst
Haarlem 14-04-2016 (aanpassingen 5-6-2016)