

omgevingsvergunning
Hof van Leijh blok Vb
 Gemeente Haarlem



Planstatus: concept

Plan identificatie: NL.IMRO.0392.HofvanLeijhVb-C003

Datum: 2018-05-14

Contactpersoon Buro SRO: Mevr. E.M. Baeten | H.J.M. van Arendonk

Kenmerk Buro SRO: SR170258

Opdrachtgever: Elan Wonen

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2 Het initiatief	8
2.1 Historie, bestaande situatie en Wijkvernieuwing Slachthuisbuurt	8
2.2 Planbeschrijving	9
3 Beleidskader	11
3.1 Nationaal beleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Regionaal beleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid	16
4 Milieu- en omgevingsaspecten	19
4.1 Milieueffectrapportage	19
4.2 Bodem	20
4.3 Geluid	21
4.4 Luchtkwaliteit	22
4.5 Bedrijven en milieuzonering	24
4.6 Externe veiligheid	24
4.7 Ecologie	27
4.8 Water	28
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	31
4.10 Verkeer en parkeren	32
4.11 Vliegverkeer	33
4.12 Kabels, leidingen, straalpaden	33
4.13 Privaatrechtelijke belemmeringen	33
5 Uitvoerbaarheid	34
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
5.2 Economische uitvoerbaarheid	34

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Elan Wonen is voornemens in het gebied Slachthuisbuurt Zuid in Haarlem 172 nieuwe woningen te realiseren. Het betreffende project 'Hof van Leijh', aan weerszijden van de Hannie Schaftstraat, bestaat uit twee delen:

1. Blok Va, wat bestaat uit een appartementencomplex dat ruimte biedt aan 125 appartementen, 5 woonwerkwoningen en een buurtwinkel en een rij met 21 grondgebonden sociale huurwoningen;
2. Blok Vb, wat de realisatie van 21 grondgebonden koopwoningen mogelijk maakt.

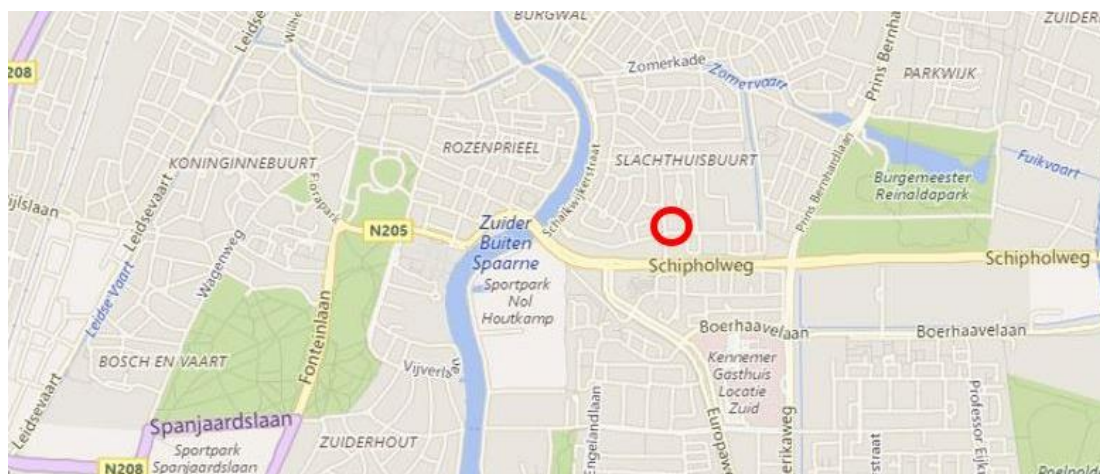
Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is uitsluitend opgesteld ten behoeve van Blok Vb. Voor Blok Va wordt een aparte procedure gevolgd.

De huidige stedenbouwkundige planvorming voor blok Vb wijkt op onderdelen af van het in december 2012 vastgestelde bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'. Hierbij is de gemeente van meet af aan meegenomen in de afwegingen. Om het plan tot uitvoering te kunnen brengen zal van het vigerend bestemmingsplan moeten worden afgeweken.

Er wordt voor Blok Vb gebruik gemaakt van de mogelijkheden voor medewerking op basis van een uitgebreide planologische afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a sublid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Een dergelijke vergunning kan slechts worden afgegeven indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De vergunning moet dan ook voorzien zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing geeft inzicht in de bij de afweging betrokken belangen en aspecten, alsmede in hoeverre het project past in een breder ruimtelijk verband en perspectief. Behalve op het ruimtelijke aspect wordt daarbij onder meer ingegaan op de beleidskaders, milieuaspecten en de economische uitvoerbaarheid.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de binnenstad van Haarlem in de Slachthuisbuurt Zuid. De locatie waar de 21 koopwoningen van Blok Vb worden gerealiseerd wordt begrensd door de Hannie Schaftstraat, Merovingenstraat en de Pladellastraat. Het plangebied is kadastraal bekend als HLM02, sectie Q, nr. 527. Op de navolgende afbeeldingen zijn de ligging van het plangebied en de plangrens globaal aangegeven:



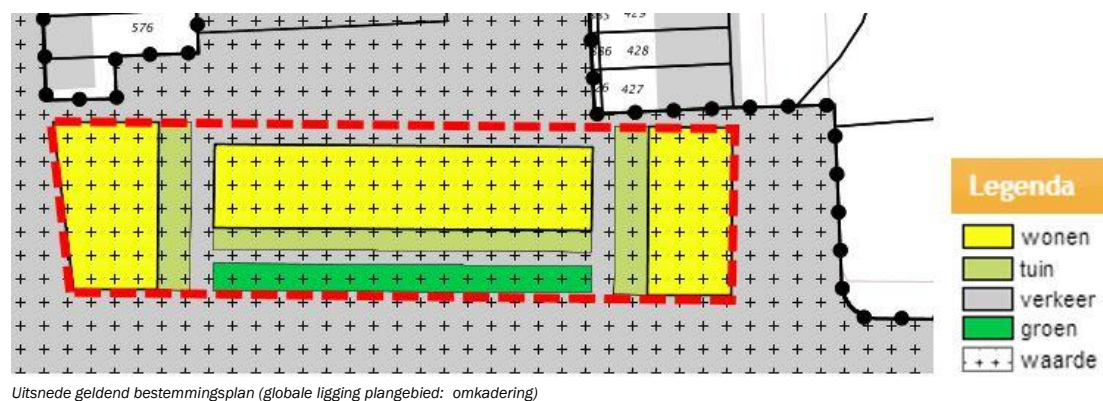
Ligging plangebied (bron: Bing maps)



Ligging plangebied in de Slachthuisbuurt Zuid (bron: Bing maps)

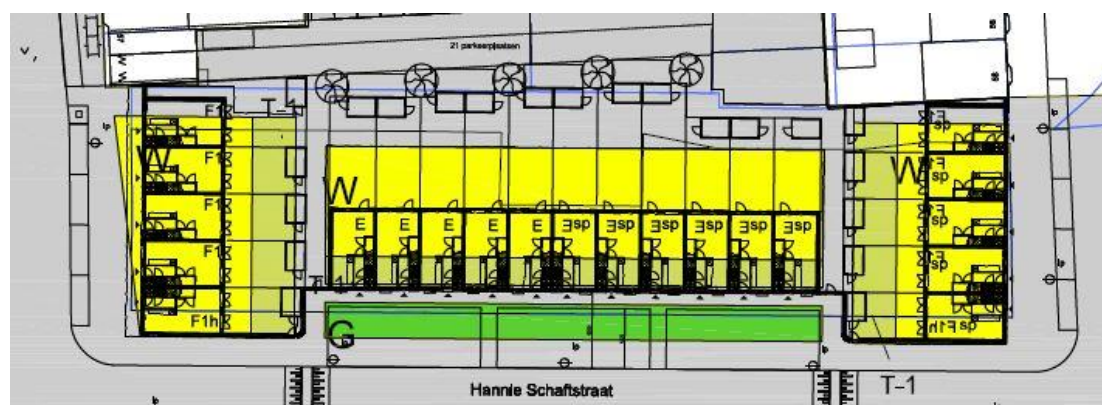
1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook', vastgesteld op 29 november 2012 door de gemeenteraad van Haarlem. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan:



De gronden ter plaatse van de beoogde woningen kennen de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', en Verkeer'. Binnen de bestemming Wonen zijn woningen toegestaan met een maximum bouwhoogte van 10 meter. Daarnaast geldt er de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4.

In het bestemmingsplan is in woningen voorzien met zeer geringe privé buitenruimte. Middels voorliggend plan wordt slim gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte en zijn de woningen zodanig gepositioneerd dat iedere toekomstige bewoner beschikt over een privé tuin en tevens ontmoetingsplekken in de openbare ruimte mogelijk blijven. In navolgende afbeelding is het stedenbouwkundige plan geprojecteerd over de verbeelding van het geldende bestemmingsplan, waarmee inzichtelijk is waar het voorliggende plan afwijkt van het geldende bestemmingsplan.



Nieuw stedenbouwkundig plan Blok Vb, geprojecteerd over het geldende bestemmingsplan

Het initiatief voor Blok Vb past qua functies binnen het geldende bestemmingsplan, maar niet qua figuratie. Medewerking wordt gevraagd op basis van een uitgebreide planologische afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a sublid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In dat verband is de voorliggende ruimtelijke onderbouwing vereist.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande en toekomstige situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en de (milieu)wetgeving. Tot slot komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 5 aan de orde.

2 Het initiatief

2.1 Historie, bestaande situatie en Wijkvernieuwing Slachthuisbuurt

Historie plangebied

Voordat Haarlem zich ontwikkelde tot een belangrijke en relatief grote stad aan het eind van de 19e eeuw bestond het plangebied uit veenmoeras. Om Haarlem te voorzien van voedsel werd het gebied in de 13e eeuw in gebruik genomen ten behoeve van veeteelt. Als gevolg van de industriële expansie in Haarlem verdubbelde de bevolking tussen 1870 en 1900. Om te voorzien in voldoende huisvesting voor haar inwoners in 1905 het Haarlemse Uitbreidingsplan opgesteld. De Slachthuisbuurt is grotendeels gerealiseerd in de jaren '20 ten behoeve van de arbeiders- en lage middenstandsklasse. De woningen aan de J.J. Hamelinkstraat en Hannie Schaftstraat zijn in de jaren 50 en 60 gerealiseerd.

Bestaande situatie

Het plangebied maakt onderdeel uit van de volkswijk Slachthuisbuurt en is gelegen in de Zuidstrook van deze wijk. Ten zuiden van het plangebied, tevens de grens van de Slachthuisbuurt, loopt de Schipholweg. De Schipholweg is de oostelijke stadsentree van Haarlem en vormt de harde grens tussen het 'Oude Haarlem' en Schalkwijk. De Merovingenstraat sluit aan op de Schipholweg en vormt een belangrijke toegangsweg tot het plangebied. De woningen werden gekenmerkt door strokenbouw met na-oorlogse portiekflats met aan de Hannie Schaftstraat enkele winkeltjes in de plint. Ook de woningen ter plaatse van Blok Vb voldeden niet meer aan de wensen van deze tijd en zijn inmiddels gesloopt.

Wijkvernieuwing Slachthuisbuurt

In 2008 heeft de raad de 'Stedenbouwkundige visie Zuidstrook Slachthuisbuurt' vastgesteld, inclusief een groenplan, gericht op aantrekkelijke, optimaal functionerende, duurzame en goed te beheren openbare ruimte. Het gebied functioneert hierbij als een schakel met de omliggende buurten.

De gemeente Haarlem en corporaties Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere hebben in 2012 het plan opgevat hier te investeren in woningen en leefbaarheid. De kenmerkende sfeervolle en monumentale delen van de wijk blijven behouden, op andere plekken is er ruim baan voor nieuwbouw. Zo ontstaat een mooie mix die zorgt voor energie en nieuw elan. Deze herstructurering ligt op een plek die belangrijk is voor de stad, omdat het de entree van de stad markeert.

Het overkoepelende plan kent enkele uitgangspunten. De wijk is en blijft voornamelijk een woonbuurt, maar beroepsuitoefening aan huis blijft wel mogelijk. Naar aanleiding van de ligging aan de Schipholweg krijgt het gebied een dynamische en stedelijke uitstraling en zal het als visitekaartje van Haarlem gaan fungeren. Er is een hogere bebouwingswand voor ogen met in de plint gemengde functies, bv. buurtvoorzieningen, kleinschalige kantoorunits met baliefunctie of maatschappelijke voorzieningen. In de wijk zelf zijn de openbare ruimtes verkeersluw en zoveel mogelijk groen ingericht. In het bedoelde plan wordt uitgegaan van de sloop van circa 600 woningen. Eenzelfde aantal komt terug in de vorm van appartementen en eengezinswoningen.

Het plangebied is een onderdeel van de wijkvernieuwing Slachthuisbuurt en van het project Hof van Leijh. In navolgende paragraaf is de planvorming uiteengezet.

2.2 Planbeschrijving

Het project Hof van Leijh

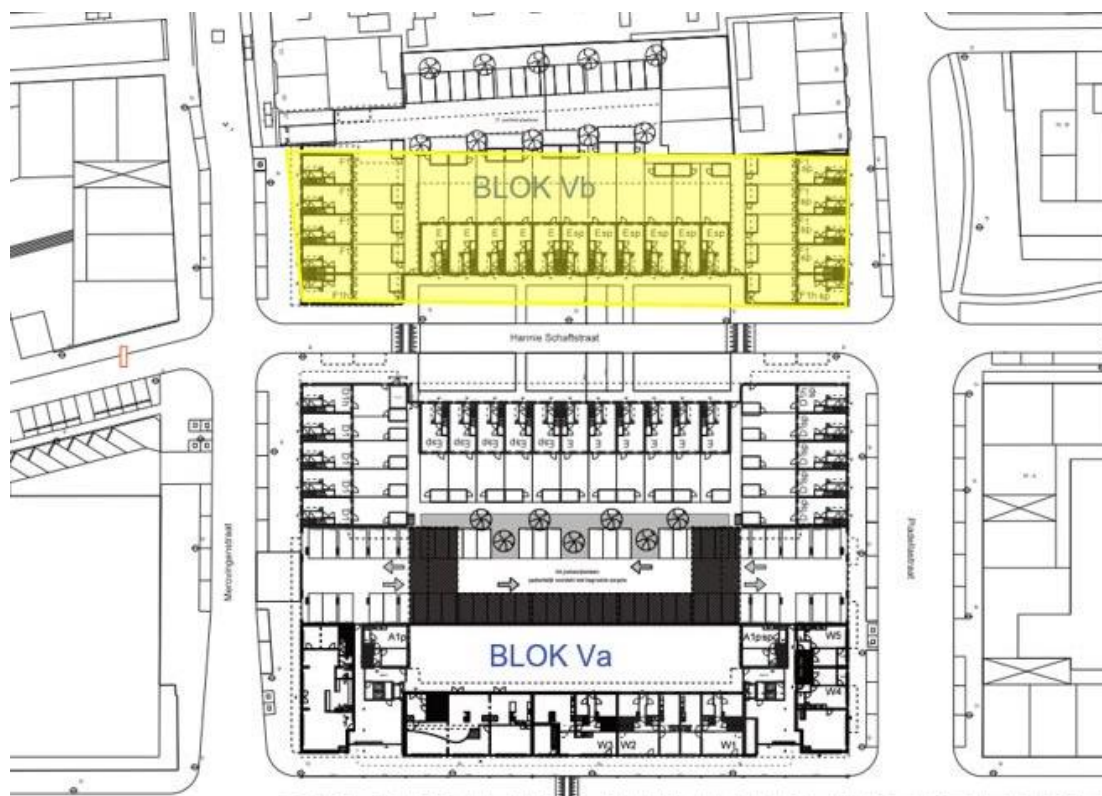
Elan Wonen heeft voor ogen hier een buurt te maken waar mensen graag wonen, werken en leven. Samen met de zorgpartners Zorgbalans, DOCK, SIG wordt in het Hof van Leijh sociale woningbouw gerealiseerd wat doelmatig en flexibel is en gericht op de zelfstandigheid van bewoners. Zoals eerder aangegeven, bestaat het plan uit twee delen, blok Va en blok Vb. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft alleen betrekking op de ontwikkeling van Blok Vb.

Blok Vb

De 21 grondgebonden koopwoningen van Blok Vb voorzien in een urgente woningbehoefte. In de navolgende afbeeldingen is de situatie van het plangebied weergegeven en impressies van de nieuwe woningen.

Een blok met 11 woningen is geprojecteerd aan de Hannie Schaftstraat. Anders dan in het geldende bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook' zijn deze woningen direct aan een voetpad gesitueerd. Dat geeft de mogelijkheid om wat diepere achtertuinen (op het noorden) te maken. Aan de straatkant wordt een plantsoen aangelegd, waardoor de woningen toch op een gepaste afstand tot de straat komen te staan en er een symmetrisch beeld met de beoogde grondgebonden woningen van Blok Va ontstaat (voor Blok Va wordt een aparte procedure gevolgd).

De blokken met elk vijf aan de Merovingenstraat en de Pladellastraat vormen in de voorgestelde opzet een voortzetting van de bestaande bebouwing aan die straten (terwijl in het geldende bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook' de bebouwing juist met de achterkanten naar die straten was geprojecteerd). De blokken worden nagenoeg tegen de bestaande woningen geplaatst, waarbij de hier geprojecteerde doorgangen komen te vervallen. Die doorgang heeft nu plaats vanaf de zijde van de Hannie Schaftstraat. Daarbij wordt ter plaatse van het pand Merovingenstraat 57 een onderdoorgang gemaakt voor autoverkeer, waarmee een parkeerterrein op het binnenterrein wordt ontsloten. Voorzien wordt hier in 21 parkeerplaatsen. In aanvulling daarop worden 9 parkeerplaatsen toegevoegd in het openbare gebied aan weerszijden van het project.



Demarcatie Blok Vb (geel gemarkeerd)



Overzicht van het Blok Vb



Doorsnede blok Vb gezien vanaf de Hannie Schaftstraat

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze structuurvisie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. De structuurvisie gaat uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

De woon- en werklocaties in steden en dorpen moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag en de locaties voor transformatie en herstructurering worden zo veel mogelijk benut. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk enkel nog een 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Planspecifiek

De aard en kleinschaligheid van de voorgenomen ontwikkeling maakt dat er, los van de ladder voor duurzame verstedelijking, geen raakvlak is met het Rijksbeleid. In [toelichting paragraaf 3.1.3](#) wordt op de ladder voor duurzame verstedelijking ingegaan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van ruimtelijke plannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014 en 1 juli 2016 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling valt niet binnen één van de projecten aangewezen in het Barro. Daarnaast is de ontwikkeling dusdanig klein van schaal dat het niet direct van nationaal belang is. Vanuit het Barro zijn er dan ook geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' die op 1 juli 2017 in werking is getreden.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Stedelijke ontwikkeling

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Het voorliggende initiatief voorziet weliswaar in de bouw van 21 woningen, maar ter plaatse waren reeds meer wooneenheden aanwezig en ook toegelaten op basis van het geldende planologische regime. Om die reden is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is een toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040, Kwaliteit door veelzijdigheid

Op 21 juni 2010 is de structuurvisie Noord-Holland 2040 'Kwaliteit door veelzijdigheid' vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland. Na vaststelling is de structuurvisie nog verschillende keren herzien/gewijzigd.

In de structuurvisie legt de provincie vast welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening. De visie dient daarmee als leidraad voor de manier waarop de ruimte zich de komende dertig jaar zou moeten ontwikkelen. In het uitvoeringsprogramma behorende bij de structuurvisie is dit uitgewerkt in concrete activiteiten om de visie te realiseren. Via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (zie [toelichting paragraaf 3.2.2](#)) is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld.

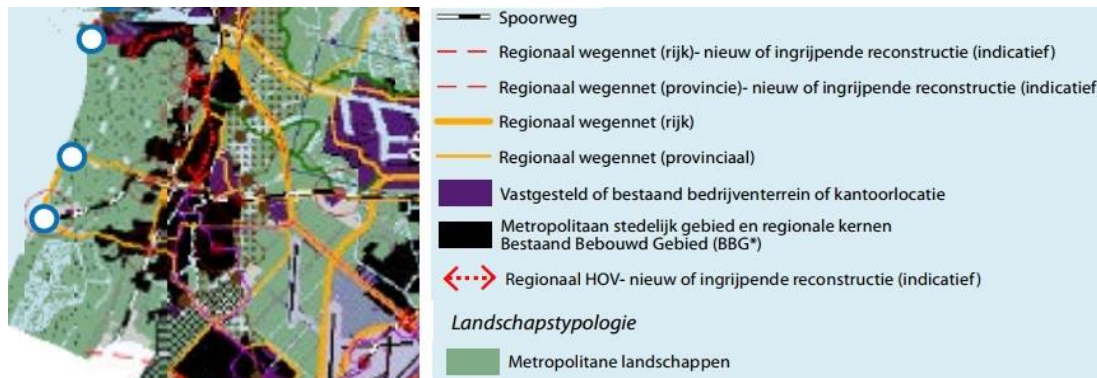
Het toekomstbeeld voor de provincie Noord-Holland is dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft. Om dit toekomstbeeld te realiseren heeft de provincie in de structuurvisie provinciale belangen benoemd. De volgende drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie:

- Ruimtelijke kwaliteit: hiervoor wordt vooral gefocust op behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen, natuurgebieden en groen om de stad.
- Duurzaam ruimtegebruik: waarbij milieukwaliteiten, behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken, voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting en voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw, visserij en andere economische activiteiten een belangrijke rol spelen.
- Klimaatbestendigheid: voor voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast, schoon drink-, grond- en oppervlaktewater en ruimte voor het opwekken van duurzame energie. De provincie vindt het belangrijk om de beperkte en onder druk staande ruimte goed en duurzaam te

gebruiken. Onder duurzaam verstaat men het plaatsen van de juiste functies op de juiste plekken. De juiste plek wordt bepaald door een aantal factoren waaronder de behoefte aan voorzieningen ter plaatse en de bereikbaarheid van de locatie. Binnenstedelijke mogelijkheden worden hierbij geprefereerd. De provincie wil ervoor zorgen dat gemeenten en andere partijen zoveel mogelijk gebruikmaken van de mogelijkheden voor binnenstedelijk bouwen en verdichting.

Planspecifiek

De volgende afbeelding toont een fragment van de visiekaart van de structuurvisie.



Fragment visiekaart Structuurvisie Noord-Holland 2040 (zwarte arcering betreft Haarlem)

Het plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied (op de visiekaart aangegeven als Bestaand Bebouwd Gebied). De structuurvisie stelt dat binnenstedelijke ontwikkelingen boven ontwikkelingen buiten de bebouwde kom gaan. De voorgenomen ontwikkeling is derhalve in lijn met het gestelde in de structuurvisie.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Tegelijk met de Structuurvisie is op 21 juni 2010 de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland. Naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid wordt de PRV regelmatig aangepast. De laatste versie van de PRV is op 12 december 2016 vastgesteld en op 1 maart 2017 in werking getreden.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening stelt regels en voorwaarden waaraan de inhoud van onder andere (gemeentelijke) bestemmingsplannen moet voldoen.

Zoals reeds aangegeven in [toelichting paragraaf 3.2.1](#) is het plangebied aangewezen als bestaand stedelijk gebied. Voor het bestaand stedelijk gebied worden in de PRV geen regels gegeven. Wel worden er een aantal regels gegeven die voor het gehele provinciale grondgebied gelden. Navolgend wordt op de regels, die van toepassing zijn op de voorgenomen ontwikkeling, ingegaan.

Planspecifiek

Zoals reeds aangegeven in [toelichting paragraaf 3.2.1](#) ligt het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied. Artikel 5a van de PRV stelt dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. De regio heeft deze afspraken gemaakt in het 'Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020 Regio Zuid-Kennemerland / IJmond'. In [toelichting paragraaf 3.3.1](#) wordt uiteengezet dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de afspraken uit het programma.

3.2.3 Provinciale woonvisie 2010-2020

Op 25 mei 2010 is de Provinciale woonvisie 2010-2020 'Goed Wonen in Noord-Holland' vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland. De woonvisie is een verdere uitwerking van de structuurvisie, waarin de kwaliteit van wonen centraal staat.

De doelstelling voor 2020 is dat de inwoners van Noord-Holland beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu. Om hiertoe te komen zijn de volgende drie speerpunten benoemd:

1. betere afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten en vooral voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning;
2. betere afstemming van voorzieningen in de woonomgeving op de vraag van bewoners;
3. verbetering van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

De speerpunten uit zich onder meer in het zorgen voor voldoende gevarieerd, volwaardig en betaalbaar aanbod aan woningen voor starters en jongeren, en de toenemende groep senioren en zorgvragers. Onder meer door te zorgen voor realisatie van betaalbare koop- en huurwoningen (zowel sociaal als vrijesectorhuur) en ruimte te bieden voor specifieke woonwensen. Daarbij moet flexibel worden omgegaan met de kwantitatieve opgave waarbij de consument centraal staat.

Planspecifiek

Het gehele project Hof van Leijh (Blok Va en Blok Vb) voorziet in een gedifferentieerd programma. Daarmee sluit het project aan bij de provinciale woonvisie door enerzijds te zorgen voor meer betaalbaar aanbod en woningen voor zorgvragers, en anderzijds flexibel om te gaan met de kwantitatieve opgave door het bouwen van een diversiteit aan woningtypen om tegemoet te komen aan de woonwensen van de consument. Blok Vb betreft de ontwikkeling van grondgebonden koopwoningen, waarmee het gehele project financieel haalbaar is.

3.2.4 Monitor Woningbouw 2013

Op 8 oktober 2013 is de Monitor Woningbouw 2013 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. Het belangrijkste doel van de monitor is het inzichtelijk maken van de voortgang bij het bereiken van woningbouwdoelstellingen, nu en in de toekomst. De basis van de monitor wordt gevormd door de doelstellingen, uitkomsten en afspraken in de regionale actieprogramma's.

In het Regionaal Actieprogramma Wonen Regio IJmond / Zuid-Kennemerland (zie [toelichting paragraaf 3.3.1](#)) heeft de regio als doelstelling 7.300 woningen in de periode 2011-2015 met een bandbreedte van 20% opgenomen. De jaarlijkse productie ligt tot op heden lager dan de in de RAP opgenomen doelstelling en de woningbehoefte. De netto groei en het aantal afgegeven omgevingsvergunningen is de laatste jaren stabiel. Een sterke daling van de productie zoals in veel andere regio's is hierdoor niet te verwachten. De actuele verwachting is dat in 2015 de achterstand op de opgave ongeveer 950 woningen bedraagt. De doelstelling in het RAP is beduidend hoger dan de recente provinciale bevolkingsprognose (woningbehoefte van circa 8.000 woningen in de periode (2013-2020)). De achterstand is daarmee niet problematisch omdat de daadwerkelijke behoefte lager ligt dan waar, bij het opstellen van het RAP is uitgegaan. Wat betreft de planvoorraad en de betaalbaarheid komt de verhouding in de plannen overeen met de doelstellingen.

In het RAP worden de volgende doelen gesteld bij de woningbouwproductie voor de periode 2011-2015:

- 550 betaalbare koopwoningen in de periode 2011-2015 met een bandbreedte van 20%;
- 550 betaalbare huurwoningen in de periode 2011-2015 met een bandbreedte van 20%;
- 650 middeldure en 1.300 dure koopwoningen in de periode 2011-2015 met een bandbreedte van 20%;
- 950 middeldure en 350 dure huurwoningen in de periode 2011-2015 met een bandbreedte van 20%.

Daarnaast stelt het RAP een productie van 3.700 nultredenwoningen met een bandbreedte van 20% en een streefverhouding van 35% grondgebonden en 65% appartementen voor de periode 2011-2015.

Planspecifiek

Het gehele project Hof van Leijh voorziet in de realisatie van 21 sociale huurwoningen, 125 appartementen, 5 woonwerkwoningen en 21 koopwoningen. Blok Vb betreft de ontwikkeling van de 21 grondgebonden koopwoningen. Hierdoor draagt het bij aan het provinciale beleidsdoel om te zorgen voor meer en een passend woningaanbod.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020 Regio Zuid-Kennemerland / IJmond

De provincie Noord-Holland en alle gemeenten in Noord-Holland hebben met elkaar regionale actieprogramma's wonen opgesteld. Hiermee geven zij uitvoering aan de Provinciale woonvisie 2010-2020. In de regionale actieprogramma's wonen staan per regio afspraken over het aantal te bouwen woningen en de kwaliteit ervan.

De regio Zuid-Kennemerland / IJmond maakt deel uit van de Metropool Regio Amsterdam (MRA). In deze regio wordt tot 2040 een forse huishoudensgroei verwacht wat zorgt voor druk op de woningmarkt. In 2015 telde de regio ongeveer 175.000 huishoudens. De prognose is dat dit aantal groeit tot 190.000 in 2025 en 200.000 in 2040. De snelst groeiende groep zijn de ouderen vanaf 65 jaar. En door de extra instroom van statushouders en andere groepen die een beroep doen op de sociale huursector zal er een sterk groeiende vraag zijn naar sociale huurwoningen met ongeveer 4.000 huishoudens in 2025.

Voor een goed functionerende regionale woningmarkt is diversiteit aan woonmilieus, woningtypen en doelgroepen van groot belang. De missie van de regio is dan ook om vraag en aanbod op de woningmarkt zo goed mogelijk op elkaar aan te laten sluiten. Om in de woningbehoefte te kunnen voorzien is voor de regio Zuid-Kennemerland / IJmond een woningbouwprogramma van 8.100 woningen (met een bandbreedte van 20%) gewenst voor de periode 2016 t/m 2020. Uitgangspunt bij het realiseren van de opgave is dat primair wordt ingezet op het bouwen binnen Bestaand Stedelijk Gebied (met prioriteit voor locaties rondom OV-knooppunten). Daarnaast is er aandacht voor de betaalbare en duurzame woningvoorraad en wordt ingezet op een stimulering van de doorstroming en een brede woonzorgagenda.

Planspecifiek

De woningbehoefte is afhankelijk van de verwachte ontwikkeling van het aantal (en het type) huishoudens. Het aantal huishoudens in Haarlem stijgt van 77.293 in 2015 naar 94.600 in 2040. Bij de realisatie van het woningbouwprogramma wordt optimaal aangesloten op de kwantitatieve vraag naar nieuwbouw in de regio, op basis van de woningbehoefteberekening. De behoefte voor Haarlem is, op basis van de huishoudensontwikkeling, ruim 4.000 woningen. De verstedelijkingsafspraken gaan ook uit van dit aantal. Er van uitgaande dat een overplanning van 45% noodzakelijk is om tot de gewenste productie te kunnen komen (wegens planuitval en vertraging), is er dus nauwelijks sprake van overplanning. Daar komt bij dat in de periode tot 2020 een aantal woningen zal worden gesloopt. Met deze 'onttrekkingen' dient rekening te worden gehouden bij de productieafspraken in regionaal verband. Dit betekent dat de geplande productie nagenoeg op orde is om de huishoudenontwikkeling te faciliteren.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing maakt 21 koopwoningen mogelijk binnen het plangebied. De geplande woningen betreffen eengezinswoningen. De voorgenomen ontwikkeling past hiermee kwalitatief en kwantitatief binnen het RAP.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurplan Haarlem 2020 (2005)

Het Structuurplan Haarlem 2020 uit 2005 is een vervolg op de Toekomstvisie Haarlem uit 1999. In het plan zijn voor de periode 2005 tot 2020 de ambities en wensen uiteengezet voor de uitvoering van de stedelijke opgaven in Haarlem. Hierbij is de samenwerking met de Noordvleugel van de Randstad als stedelijk netwerk vertrekpunt aangehouden. Hoofddoelstelling van het beleid is het sturen op een duurzaam goed woonklimaat, versterking van de zakelijke dienstverlening en versterking van de culturele en toeristische wervingskracht. Daarbij wordt inzicht verschaft in verandergebieden en dynamische knooppunten en hoe deze kwaliteiten kunnen worden behouden.

Planspecifiek

Voorliggend plangebied valt binnen het verandergebied Schipholweg. De ambitie wordt gesteld om de Schipholweg te transformeren tot stadsentree met een gemengd stedelijk karakter en vrij lineaire bebouwing. Binnen deze zone zijn diverse milieutyperingen te onderscheiden. De Slachtbuisbuurt wordt beschouwd als een stedelijk knooppunt waarbinnen optimaal gebruik wordt gemaakt van dubbel grondgebruik en functiemenging.

Blok Vb voorziet in woningen met een stedelijk (woon)karakter. De nieuwe woningen kennen een laag volume qua maat, schaal en uitstraling en vormen een geleidelijke overgang naar het achterliggende woongebied. Het voornemen past daarmee binnen de ambities uit het Structuurplan Haarlem 2020.

3.4.2 Gebiedsvisies

De hoofdlijnen uit het Structuurplan Haarlem zijn nader uitgewerkt in de Gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt. In de Schipholzone komen nieuwe woningen, werkfuncties en voorzieningen. De bebouwing langs de Schipholweg dient bloksgewijs te worden ontwikkeld. De Pladellastraat vormt daarbij een van de drie noordzuidgerichte dragers in het gebied, waar een duidelijke en veilige route voor het langzame verkeer wordt beoogd. Verder komen langs de Hannie Schaftstraat en de Pladellastraat groene wandelzones.

In vervolg op deze visie is de Stedenbouwkundige visie Slachthuisbuurt Zuid in 2007 opgesteld met medewerking van het bureau Khandakar. Deze visie is in 2008 door de Raad vastgesteld. Opvallend is dat de thans voorgestelde situering van de bouwblokken aan de Merovingenstraat en de Pladellastraat in overeenstemming is met de stedenbouwkundige visie.



Voorbeeldverkaveling Khandakar uit Stedenbouwkundige visie Slachthuisbuurt Zuid (2007)

Tevens is in 2011 het 'DO Inrichtingsplan Openbare ruimte Slachthuisbuurt Zuid' opgesteld. Daarin komt onder andere het hofje in de Hannie Schaftstraat, ter hoogte van het onderhavige plangebied, aan de orde. Het voorliggende initiatief is een nadere uitwerking van de diverse visies die voor dit gebied gemaakt zijn.

3.4.3 Woonvisie Haarlem 2017-2020 Doorbouwen aan een (t)huis

Gemeente Haarlem heeft de ambitie een complete stad te zijn een stad die een thuis biedt aan een breed scala aan inwoners, aan mensen met een laag, midden- en hoog inkomen, van verschillende

opleidingsniveaus, leeftijd, cultuur en huishoudensgrootte. De grote vraag naar woningen maakt dat er veel nieuwe woningen aan de voorraad moeten worden toegevoegd. De inzet is om 4.300 woningen toe te voegen t/m 2020 en 7.500 woningen t/m 2025. De trend is en blijft dat de groep eenpersoonshuishoudens de komende jaren stevig groeit waardoor een groot deel van de vraag uit kleine woningen zal bestaan. De opgave is om met de toevoeging van woningen tegelijkertijd de ruimtelijke kwaliteit van buurten en wijken te verbeteren.

In de Woonvisie zijn kaders en speerpunten geformuleerd die richting geven aan het gemeentelijk woonbeleid tot 2030. Het doel is zorgen voor voldoende, goede en betaalbare woningen die passen bij de wensen van inwoners en belangstellenden van buiten de stad. Om dit doel te bereiken zijn lange termijn ambities opgesteld tot 2030. Daarnaast is een uitvoeringsagenda opgenomen voor de komende vier jaar, tot en met 2020. Per thema zijn deze agendapunten weergegeven.

Thema Betaalbaar wonen

- De gemeente stimuleert afspraken tussen huurders en verhuurders op het gebied van duurzaamheid met behoud van gelijke woonlasten;
- De gemeente stimuleert huishoudens over te stappen naar de koopsector door middel van het vertrekken van startersleningen.

Thema Beschikbaarheid van woningen

- Vergroten van aanbod woningen door middel van een bouwprogramma van 7.500 woningen voor de periode 2016-2025 waarvan:
 - 18% sociale huur < aftoppingsgrens;
 - 7% sociale huur > aftoppingsgrens;
 - 24% lage middeldure huur (710-950) en lage middeldure koop < 215.000;
 - 26% hoge middeldure huur, 950-1200 en hoge middeldure koop 215.000 – 350.000;
 - 24% dure huur > 1200 en dure koop > 350.000.
- Aanbod sociale huurwoningen woningcorporaties vergroten;
- De sociale huurwoningvoorraad corporaties uitbreiden met 1.200 en de verwachte afname van de omvang sociale huurwoningen (700 woningen) compenseren;
- Indien Haarlemse corporaties geen investeringsruimte hebben, dan kunnen andere corporaties binnen Zuid-Kennemerland en IJmond of marktpartijen voorzien in toevoeging van de sociale huurwoningvoorraad;
- Afspraken maken over toegankelijkheid en toewijzing middeldure huur bij corporaties;
- Beter in beeld brengen ontwikkelingen particuliere huur.

Thema Dynamiek

- Instrumenten inzetten die de doorstroming bevorderen. Dit wordt bewerkstelligd door het toevoegen van nieuwe woningen, het begeleiden van oudere huurders in een grote corporatiewoning die bereid zijn te verhuizen en woningdeling te stimuleren;
- Volledig gebruik en benutting van de woningvoorraad door onder andere woonfraude te bestrijden, tijdelijke verhuur te stimuleren en leegstand in beeld te brengen;

Thema Nieuwe woningen

- Het woningbouwprogramma bestaat uit 4.300 woningen tot en met 2020, tot en met 2025 7.500 nieuwe woningen. Voor de periode 2025 tot en met 2030: 3.900 woningen. Dit betekent een jaarlijkse toevoeging van ca. 900 tot 1.000 woningen m.b.v. een versnellingsplan;
- Minimaal 25 procent van de toegevoegde woningen dienen te bestaan uit sociale huurwoningen. De gemeente staat daarbij open voor initiatieven van wooncoöperaties met lage en middeldure huur;

- De woningbouwopgave wordt gerealiseerd binnen de stadsgrenzen met de ruimtelijke kwaliteit als randvoorwaarde. Hierbij wordt gestreefd naar een gelijke verdeling in verschillende koop en huursegmenten over de stad;
- Zelfbouw en nieuwe woonvormen worden gestimuleerd.

Thema Haarlemse Wijken

- Wijk- en projectgericht toevoegen van sociale huurwoningen middels een actieplan ontwikkelzones voor het contingent sociale huur. Gemeente Haarlem zet haar (ruimtelijke) instrumentarium in om gericht sociale woningbouw te programmeren voor projecten waarvan de realisatie ligt in de periode na 2020;
- Voor 700 sociale huurwoningen worden projecten en locaties in de stadsdelen Oost en Schalkwijk gezocht (met uitzondering van de wijken Boerhaavewijk, Meerwijk en Slachthuiswijk).
- Per stadsdeel wordt de woningbouwopgave vastgesteld en jaarlijks gemonitord en herijkt in het gebiedsprogramma;
- De gemeente, corporaties en de partners vullen in de wijken de programmaonderdelen in die de kwaliteit van de wijk bepalen, zoals de inrichting en kwaliteit van de openbare ruimte, stedenbouwkundige kansen, ontmoeting, zorg, bijzondere woonvormen, leefbaarheid.

Thema Doelgroepen

- Uitvoering van de agenda 'Langer zelfstandig wonen' en het programma 'Wonen, Opvang en Herstel';
- Plan van aanpak voor extra woningen voor doorstroom uit Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en overige groepen spoedzoekers;
- Sociale huurwoningen voor alleenstaanden toevoegen;
- Instrumenten ontwikkelen voor sterkere positie jongeren;
- Extra aandacht voor gezinnen met recht op huurtoeslag;
- Regionale woonzorgagenda opstellen;
- Inzet voor huisvesting van statushouders.

Thema Duurzame woningen

- Versnelling duurzaamheidsprogramma met de Routekaart Haarlem Klimaat Neutraal 2030;
- Afkoppeling van aardgas en pilotprojecten aardgasloos in bestaande bouw en nieuwbouw;
- Verduurzaming bestaande voorraad, het woningbezit woningcorporaties en het bezit van particuliere woningeigenaren;
- Evaluatie en actualisatie Duurzaamheidslening, de stimulering van collectieve zonnestroomdaken;
- Oprichting koepelcoöperatie voor Haarlemse coöperaties.

Planspecifiek

Het gehele project Hof van Leijh (Blok Va en Blok Vb) voorziet in een gedifferentieerd programma. Blok Vb betreft de ontwikkeling van 21 grondgebonden koopwoningen. Het project in zijn geheel sluit goed aan op de ambities en uitvoeringsagenda van de gemeente Haarlem. Door aanbod van verschillende typologieën stimuleert het project de doorstroming elders in de stad en voorziet het deels in het voorzien in de woningbouwbehoefte. Door de toevoeging van sociale huurwoningen in Blok Va, waarvoor een aparte procedure gevolgd wordt, zal voor een deel in de 25% sociaal voorwaarde worden voldaan. De overige sociale huurwoningen komen terug in de gehele wijkvernieuwing van de Slachthuisbuurt. De ontwikkeling in zijn geheel draagt bij aan de toevoeging van kwaliteit van het gebied waar ruimte is voor ontmoeting, zorg, bijzondere woonvormen en een verbeterde leefbaarheid van de wijk. Het programma voorziet ten slotte in woningen voor verschillende doelgroepen waarbij ter plaatse van het voorliggende plangebied is voorzien in grondgebonden eengezinswoningen.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In een ruimtelijke onderbouwing moet aandacht worden besteed aan milieu- en omgevingsaspecten. Van belang is te weten of een planvoornemen in overeenstemming is met wettelijke normen. Er wordt aandacht besteed aan de volgende thema's:

1. Milieueffectrapportage;
2. Bodem;
3. Geluid;
4. Luchtkwaliteit;
5. Bedrijven en milieuzonering;
6. Externe veiligheid;
7. Ecologie;
8. Water;
9. Archeologie en cultuurhistorie;
10. Verkeer en parkeren;
11. Vliegverkeer;
12. Duurzaamheid en energie;
13. Kabels, leidingen en straalpaden;
14. Privaatrechtelijke belemmeringen.

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- Door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- Het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- De initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend ruimtelijk plan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2000 of meer woningen. Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- a. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- b. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in hoofdstuk 4. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit m.e.r.. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit ruimtelijk plan en een eventueel op te stellen m.e.r. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

Het bevoegd gezag kan op basis van deze plantoelichting een besluit nemen over de uitkomst van de m.e.r.-beoordeling, of er al dan niet een m.e.r. nodig is en publiceert dit in een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Het besluit dat geen m.e.r. uitgevoerd hoeft te worden, hoeft niet gepubliceerd te worden in de Staatscourant.

Op basis van deze plantoelichting, welke gezien kan worden als aanmeldingsnotitie, kan geconcludeerd worden dat een m.e.r.-beoordeling niet vereist is. Volstaan wordt met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Bodem

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een wijziging in gebruik van de gronden is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de wijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een wijziging in gebruik die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek

Gemeente Haarlem heeft de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld, waarin bodemkwaliteitszones worden onderscheiden. Per bodemkwaliteitszone is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. Voorliggende ontwikkeling is gelegen in het gebied wat is aangemerkt met bodemkwaliteitszone 3.

In de bodemkwaliteitszone 3 is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd met koper, lood, zink, minerale olie en PAK (teerachtige stoffen in bijvoorbeeld koolas). Er kunnen plaatselijk uitschieters voorkomen van sterke verontreinigingen met lood en zink. PAK kan 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. Ook in de ondergrond kunnen uitschieters tot matige verontreinigingen met koper, zink en lood voorkomen.

De regelgeving omtrent bodemonderzoek is recentelijk gewijzigd en sindsdien moet de bodem ook op asbest (in puin) worden onderzocht. Het verkennend bodem- en asbestonderzoek is uitgevoerd (BL Ingenieurs B.V., 21 december 2017, zie [bijlagen bij toelichting](#)).

Met dit verkennend bodem- en asbestbodemonderzoek is de huidige bodemkwaliteit vastgelegd. De oorspronkelijke hypothese 'onverdacht' is formeel onjuist gebleken. De bodemkwaliteit voldoet echter aan de verwachtingen op basis van het vooronderzoek, uitgezonderd het aangetoonde asbest. Op de locatie is in asbesthoudend materiaal aangetroffen op het maaiveld. In de bovengrond is op een deel van de locatie in de fijne fractie asbest vastgesteld. Het gemeten gehalte is lager dan de norm voor nader onderzoek. Het is aannemelijk dat het aanwezige asbest samenhangt met de (sloop van) voormalige woonbebouwing.

Geconcludeerd wordt dat het uitvoeren van nader bodemonderzoek niet noodzakelijk is. Wel is geadviseerd om het asbestverdachte materiaal op het maaiveld (deellocatie 2) door middel van 'hand-picking' te verwijderen. Op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem bestaat geen bezwaar tegen het realiseren van de voorgenomen woningbouw.

4.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen terrein dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen gebouw dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft, niet zijnde een woning).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

In het kader van het gehele bestemmingsplan Slachthuisbuurt Zuidstrook is in september 2009 akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie [bijlagen bij toelichting](#)) waaruit blijkt dat in dit gebied de voorkeurswaarden worden overschreden ten gevolge van de Schipholweg (N205) en van de Merovingenstraat. Om de woningbouw toch te kunnen toestaan zijn hogere waarden vastgesteld door B&W (d.d. 26 januari 2010), zie [bijlagen bij toelichting](#).

De meest westelijke woningen in het plangebied gelegen aan de Merovingenstraat ondervinden alleen een relevante geluidsbelasting (hoger dan de voorkeursgrenswaarde) ten gevolge van de Merovingenstraat. De geluidsbelasting ten gevolge van de Merovingenstraat bedraagt maximaal 60 dB. De geluidsbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde (63 dB). Voor de Merovingenstraat is een ontheffing aangevraagd. De westzijde van het bouwblok is geluidsluw.

De meest westelijke woningen aan de Hannie Schaftstraat ondervinden alleen een relevante geluidsbelasting (hoger dan de voorkeursgrenswaarde) ten gevolge van de Merovingenstraat. De geluidsbelasting ten gevolge van de Merovingenstraat bedraagt maximaal 59 dB. De geluidsbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde. Voor de Merovingenstraat is een ontheffing aangevraagd. De oostzijde van het bouwblok is geluidsluw.

Voor de overige woningen in het plangebied wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden.

In het akoestisch onderzoek is gerekend met het voorgaande stedenbouwkundige plan voor deze locatie. De gewijzigde situering van de koopwoningen aan de Merovingenstraat zijn niet van invloed op de rekenresultaten, omdat in het onderzoek ook rekening moest worden gehouden met bouw mogelijkheden direct aan de straat. Er zijn daarnaast bij de ontheffing geen voorwaarden gesteld, bijvoorbeeld ten aanzien van het aantal wooneenheden, waardoor de reeds verleende hogere waarde ook voor voorliggend plan voldoet. Voorwaarde hierbij is dat in het kader van het bouwbesluit dient te worden aangetoond dat de binnenwaarden van de woningen voldoen aan de vereisten. Dat komt aan bod in het kader van de omgevingsvergunning

4.4 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet maakt onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) ($1,2 \mu g/m^3$) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk $PM_{2,5}$. De grenswaarde voor $PM_{2,5}$ bedraagt $25 \mu g/m^3$. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM_{10} niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 m aan weerszijden van rijkswegen en 50 m langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal

mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In het kader van het opstellen van een ruimtelijk plan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Planspecifiek

Met behulp van de NIBM-tool is gekeken of de voorgenomen ontwikkeling in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. De volgende afbeelding toont de ingevulde NIBM-tool. Hierbij is gebruik gemaakt van de verkeersgegevens in [toelichting paragraaf 4.10](#) Verkeer en parkeren.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		122
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,15
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de ingevulde NIBM-tool blijkt dat het extra verkeer als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling niet in betekenende mate is. De voorgenomen ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is, met behulp van de Nsl-monitoringtool gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2020 bedragen voor fijnstof circa 21,5 PM₁₀ en 12,0 PM_{2,5} en voor stikstofdioxide circa 23,0 NO₂. Hiermee wordt geconcludeerd dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoet aan de gestelde grenswaarde van 40 µg/m³ voor fijnstof PM₁₀, 25 µg/m³ fijnstof PM_{2,5} en 40 µg/m³ voor stikstofdioxide NO₂.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucolour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) wordt onderscheid gemaakt in niet-bindende richtafstanden voor de omgevingstypen 'gemengd gebied' en 'rustige woonwijk/ rustig buitengebied'. De omgeving van het plangebied wordt gezien de ligging aangemerkt als een rustige woonwijk.

Planspecifiek

Wonen wordt in het kader van bedrijven en milieuzonering gezien als een gevoelige functie. Er is daarom gekeken naar de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van het plangebied. Uit raadpleging van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan blijkt aan de overzijde van de Schipholweg zich een Esso-tankstation bevindt. In dit tankstation is geen LPG toegestaan, waarmee het een categorie 2 bedrijf is volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten (VNG-lijst). De richtafstand bedraagt in dat geval 30 meter; daaraan wordt voldaan. Andere bedrijven in de nabijheid vormen eveneens geen belemmering. Op basis van het voorgaande vormt het aspect bedrijven en milieuzonering daarom geen belemmering voor het initiatief en is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.6 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels en horeca. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10-6 als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10-6 contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10-5 contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een ruimtelijk plan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

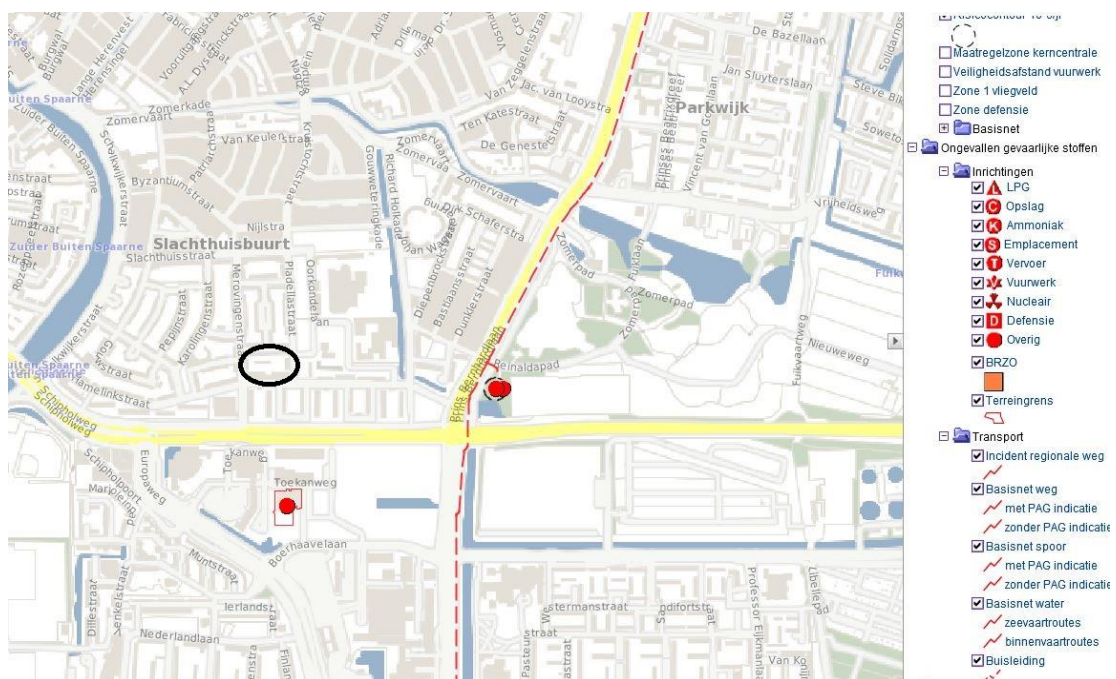
Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een ruimtelijk plan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

Planspecifiek

In het bestemmingsplan Slachthuisbuurt Zuidstrook is een uitgebreide veiligheidsparagraaf opgenomen ten behoeve van het gehele wijkvernieuwings project. Hieruit blijkt dat het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de Schipholweg in beperkte mate toe neemt. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico onder de 0,1 blijft waardoor er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Voor de volledigheid is tevens de actuele risicokaart geraadpleegd, ter beoordeling of in de omgeving van het plangebied (andere) risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. De volgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart:



Uit de risicokaart blijkt dat er ten zuiden van het plangebied een zwembad staat. Deze inrichting is aangemerkt als een locatie waar gevaarlijke stoffen zijn opgeslagen. De afstand tot het zwembad is dusdanig groot dat het geen gevaar vormt voor de voorgenomen realisatie van de 21 woningen.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Ter bescherming van de natuurwaarden is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb) van toepassing. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

- bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
- decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- vereenvoudiging van regels.

Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Wet natuurbescherming zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Naast de bescherming vanuit de Wet natuurbescherming is in het kader van de gebiedsbescherming het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN vormt een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvatten bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Het NNN draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op het bereiken of herstellen van een gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten. Op basis van de wet zijn activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten verboden. Waar de voormalige Flora- en faunawet echter uitging van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Ten opzichte van de Flora- en faunawet zijn circa 200 soorten (vooral vaatplanten en vissen) niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten (met name bepaalde vlinders en vaatplanten) toegevoegd. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Op 29 december 2016 is bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland een ontheffing aangevraagd van de verbodsbepalingen genoemd in artikelen 3.1, lid 1, 2, 3 en 4 van de Wet Natuurbescherming voor zover dit betreft: 1) artikel 3.1, lid 1 en lid 3: het opzettelijk doden of vangen van de huismus, of het rapen van eieren van de huismus; 2) artikel 3.1, lid 4: het opzettelijk storen van de huismus; en 3) artikel 3.1, lid 2: het verstoren van nesten, hollen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van de huismus (*Passer domesticus*).

De volgende maatregelen worden getroffen om de functionaliteit van de nesten en rustplaatsen van de huismus te waarborgen:

- De werkzaamheden worden uitgevoerd buiten de kwetsbare broedperiode van de huismus;
- In januari 2017 zijn tijdelijke alternatieve voorzieningen voor de huismus gerealiseerd in de directe omgeving van de huidige nesten. Er zijn elf mussenpannen en vijf nestkasten aangebracht aan de J.J. Hamelinkstraat 135-137 en Graafschapstraat 67-79 ten westen van het projectgebied;
- De werkzaamheden starten niet eerder dan een uur na zonsopkomst. Hiermee wordt voorkomen dat een individu dat het dak gebruikt als overnachting getroffen wordt;
- Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt het wijkgebouw gecontroleerd op activiteit van de huismus om te voorkomen dat late broedsels worden verstoord;
- In de nieuwbouw worden zestien nestkasten aan de noordgevel van de laagbouw woningen ten noorden van de Hannie Schafstraat gerealiseerd. Daarnaast worden dertig neststenen ingemetseld aan de binnenzijde van het hof van de te realiseren hoogbouw. De eengezinswoningen krijgen achtertuinten;
- De maatregelen worden vastgelegd in een ecologisch werkprotocol. Het ecologisch werkprotocol wordt nageleefd door de uitvoerder van de werkzaamheden;
- De werkzaamheden worden uitgevoerd onder begeleiding van een deskundige op het gebied van de huismus.

De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland heeft in haar brief van 8 augustus 2017 (zie [bijlagen bij toelichting](#)) geconcludeerd dat er geen ontheffing verleend kan worden omdat er geen sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Wet Natuurbescherming. Dit houdt in dat het toestaan van de voorgenomen werkzaamheden zonder ontheffing uit te voeren, mits de bovenstaande maatregelen worden gerealiseerd.

4.8 Water

4.8.1 Generiek beleid

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21e eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren. Dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.

- schoonhouden, scheiden en zuiveren. Hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet wordt elke zes jaar een Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is het rijksplan voor het waterbeleid in Nederland. Op 22 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit Nationaal Waterplan zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

4.8.2 Hoogheemraadschap van Rijnland

Waterbeheerplan 2016-2021

Het in 2016 vastgestelde vijfde Rijnlandse Waterbeheerplan (WBP5) geeft richting aan het waterbeheer in de periode 2016-2021. Het nieuwe WBP legt nog meer dan voorheen accent op uitvoering, zodat het gebied nu en in de toekomst goed beschermd wordt tegen overstromingen en wateroverlast, er een goede waterkwaliteit ontstaat, het afvalwater op duurzame wijze wordt gezuiverd en de grondstoffen worden hergebruikt. WBP5 beoogt om samen met alle betrokkenen in het gebied te werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.

Keur en Beleidsregels

Per 1 juli 2015 is een nieuwe Keur in werking getreden, waarin Rijnland een aanpak heeft gehanteerd met minder regels voor burgers, bedrijven en Rijnland. Bij de Keur horen Uitvoeringsregels met voorwaarden voor allerlei werkzaamheden die bewoners en bedrijven willen uitvoeren bij water en dijken. De Uitvoeringsregels kan een zorgplicht voor eenvoudige werkzaamheden met weinig risico, een Algemene regel voor activiteiten met een beperkt risico en een Beleidsregel voor activiteiten met een groter risico bevatten. In het voorliggende geval gaat het om zorgplicht.

Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- afvalwaterstromen gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringsinrichting getransporteerd;
- ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
 - zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;

- ii. lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater

Voor de verwerking van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand- slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

Compensatie

De regels en voorwaarden van het beleid voor watercompensatie zijn in een eerder stadium afgeleid uit de Keur. De toename aan verharding dient volgens de regels van het hoogheemraadschap in de vorm van nieuw open water te worden gecompenseerd. Een toename aan verharding zorgt er voor dat het regenwater sneller op het oppervlaktewater zal afstromen. Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat er geen verslechtering van de huidige situatie mag optreden. Het Hoogheemraadschap hanteert bij een toename aan verharding van meer dan 500 m², de 15% regeling.

4.8.3 Integraal Waterplan Haarlem (2014)

De gemeente Haarlem heeft samen met Hoogheemraadschap van Rijnland in 2004 het Integraal waterplan Haarlem opgesteld. Naar aanleiding van nieuwe wetgeving en nieuwe inzichten is in 2014 een actualisatie vervaardigd. Het doel van het waterplan is tweeledig:

1. een toetsingskader bieden voor watergerelateerde projecten;
2. een plan van aanpak bieden om bestaande knelpunten in het watersysteem op te lossen en het watersysteem toekomstbestendig maken.

4.8.4 Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Beoogde situatie

Het voorliggende plan maakt de bouw van 21 woningen mogelijk. Ter plaatse was reeds sprake van (woon)bebouwing en verhardingen. Per saldo neemt het verhard oppervlak niet toe. Om die reden hoeft in de voorliggende situatie geen compensatie plaats te vinden. Derhalve kan gesteld worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

In het bestemmingsplan Slachthuisbuurt Zuidstrook wordt opgemerkt dat van de oorspronkelijk landelijke structuur alleen de Gouwwetering bewaard is gebleven. Aan de bebouwing binnen het plangebied wordt geen bijzondere cultuurhistorische waarde toegekend. Nader onderzoek kan achterwege blijven.

Archeologie

In de navolgende afbeelding is een uitsnede weergegeven van de archeologische beleidskaart van de gemeente Haarlem.



Uitsnede uit de archeologische beleidskaart van de gemeente Haarlem (plangebied aangegeven met zwart)

Volgens de (voorlopige) Archeologische Beleidskaart Haarlem behoort het plangebied tot categorie 4. Daarvoor geldt dat bij plannen waarbij bodemversturende activiteiten plaatsvinden van 2.500 m² en groter en die dieper gaan dan 30 cm -mv, een archeologisch rapport dient te worden overlegd bij vergunningaanvraag.

In dit stadium wordt er vanuit gegaan dat geen nader archeologisch onderzoek nodig is, aangezien de bodem reeds grotendeels verstoord is ten behoeve van de bouw van de (voorheen) bestaande woningen.

Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke toevalsvondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Mocht er sprake zijn van toevalsvondsten dient men dit te melden bij het bevoegd gezag.

4.10 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogde nieuwe ontwikkeling op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied. Voor het maken van een inschatting van het benodigde aantal parkeerplaatsen en de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn parkeerkencijfers en kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' richtlijnen voor parkeernormen en kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen en wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Haarlems Verkeers- en Vervoerplan (2003)

Het HVVP gaat in op het verkeer en vervoerbeleid voor de komende 10 jaar. Het vergroten van de leefbaarheid en de bereikbaarheid zijn de twee belangrijkste doelstellingen voor de gemeente Haarlem. Dit wordt nagestreefd middels de volgende uitgangspunten:

- het creëren van stadsleefgebieden, waarbij de rol van de auto geminimaliseerd wordt. De fiets moet een groter aandeel krijgen. Concreet betekent dit een benodigde verbetering van bestaande fietsroutes en voorzieningen;
- Voor het openbaar vervoer wordt de gemiddelde trajectsnelheid verhoogd, de regionale bereikbaarheid versterkt en het lokale openbaar vervoer geoptimaliseerd;
- Het autoverkeer wordt via ontsluitingswegen zo direct mogelijk vanuit de stadsleefgebieden naar de randen van het gebied geleid. Doorgaand verkeer zal zoveel mogelijk langs de rand van de stad worden afgewikkeld.

Planspecifiek

Verkeer

De voorgenomen ontwikkeling betreft 21 koopwoningen. Het plangebied is aangemerkt als 'schil'/overloopegebied van het centrum' in een zeer sterk stedelijk gebied. Op basis van de Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie van het CROW leiden de beoogde woningen tot een verkeersgeneratie tussen de 5,4 en 6,2 verkeersbewegingen per etmaal per woning, wat uitkomt op gemiddeld 122 extra verkeersbewegingen per etmaal als gevolg van de ontwikkeling. De omliggende wegen, zoals de Merovingenstraat, Hannie Schaftstraat en de Schipholweg, beschikken over voldoende capaciteit om de toename van gemiddeld 122 motorvoertuigbewegingen per etmaal op te vangen.

Parkeren

Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen is het Haarlems verkeers en vervoerplan en de Samenwerkingsovereenkomst Slachthuisbuurt-Zuid (d.d. 23 april 2003) tussen de gemeente en de ontwikkelaar geraadpleegd. Voor het plangebied geldt een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per woning. Deze norm leidt tot een parkeerbehoefte van 29,4 parkeerplaatsen als gevolg van de ontwikkeling. Binnen het plangebied wordt voorzien in 21 parkeerplaatsen.

De overige 9 parkeerplaatsen faciliteert de gemeente in de openbare ruimte (zie onderstaande afbeelding). Het gaat hierbij om parkeerplaatsen die eerder bestemd waren voor de destijds aanwezige bebouwing en die nu toegewezen worden aan de nieuwbouw eengezinswoningen. Daarover en over de invulling van het openbaar gebied, zijn afspraken vastgelegd in een Transformatie-overeenkomst van 12 oktober 2016 tussen Elan Wonen en de gemeente Haarlem.



4.11 Vliegverkeer

Sinds 1 februari 2003 is het Luchthavenindelingbesluit (LIB) van kracht. In dit besluit is een beperkingengebied aangewezen rond de luchthaven Schiphol. Hierbinnen gelden regels omtrent beperking van bestemming en gebruik van grond in verband met het externe veiligheidsrisico en de geluidbelasting vanwege het luchthavenverkeer. Daarnaast gelden er regels omtrent de beperking van de maximale hoogte van objecten en vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik.

Plangebied

Op basis van het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) behoort Haarlem tot het beperkingengebied. Ter plaatse gelden geen beperkingen voor woningen of gebouwen, met uitzondering van een hoogtebeperking van 60-70 meter. Voorliggend plangebied voorziet in woningen van maximaal 10 meter waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de beperkende regels in dit gebied.

4.12 Kabels, leidingen, straalpaden

Er zijn in het voorliggende gebied geen belemmeringen aanwezig betreffende kabels, leidingen en straalpaden.

4.13 Privaatrechtelijke belemmeringen

Er zijn, voor zover bekend, geen privaatrechtelijke belemmeringen die van invloed zijn op de uitvoering van het voorliggende initiatief.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Algemeen

Voor de aanvraag en verlening van een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing stelt artikel 3.10 van de Wabo dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit houdt in dat het ontwerpbesluit conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd wordt. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen (artikel 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen in beroep gaan. De Wabo voegt hier aan toe dat het ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit op grond van de Wabo of het Besluit omgevingsrecht in bepaalde specifieke gevallen aan specifiek personen of instanties wordt gestuurd.

Participatie

Het project Hof van Leijh is onderdeel van de totale herstructureringsopgave van de Slachthuisbuurt Zuid. Vanaf 2009 zijn middels diverse overleggen de bewoners en omwonende geïnformeerd over de sloop/nieuwbouwplannen. Dit heeft geresulteerd in het ondertekenen van sociaal project Plan Slachthuisbuurt-Zuid op 1 maart 2010.

Het project is veelvuldig besproken in de Projectcommissie fase 5 Slachthuisbuurt, waarbij ook steeds aandacht was voor participatie en het informeren van betrokkenen. Daarbij is de wijkraad van de Slachthuisbuurt-Zuid regelmatig geïnformeerd over de stand van zaken omtrent het project Hof van Leijh.

Verder is het project ook diverse malen besproken met VAC Haarlem Adviescommissie voor de woningbouw en woonomgeving, waarbij zij ook schriftelijk advies hebben uitgebracht (d.d. 14 november 2011). Naar aanleiding hiervan zijn enkele aanpassingen verricht.

Zienswijzen

Te zijner tijd zullen eventueel ingediende zienswijzen hier van een gemeentelijke reactie worden voorzien.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggende omgevingsvergunning maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 3.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden indien verhaal van exploitatiekosten anderszins is verzekerd en tevens locatie-eisen en regels voor woningbouwcategorieën niet nodig zijn of anderszins zijn verzekerd.

Planspecifiek

Ten behoeve van de financiële haalbaarheid van dit ruimtelijk plan is tussen de gemeente Haarlem en stichting Elan Wonen op 23 april 2008 een samenwerkingsovereenkomst afgesloten. Deze samenwerkingsovereenkomst is op een paar punten aangepast en vastgelegd in de nadere overeenkomst strekkende tot gedeeltelijke wijziging van verplichtingen op grond van de Samenwerkingsovereenkomst Slachthuisbuurt Zuid d.d. 23 april 2008. Deze nadere overeenkomst is op 12 oktober 2016 overeengekomen. In deze Transformatie-overeenkomst zijn alle afspraken vastgelegd omtrent de invulling van het openbaar gebied alsook het realiseren van parkeerplaatsen door de gemeente Haarlem. Het kostenverhaal wordt daarmee anderszins verzekerd zodat er ingevolge artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wro geen exploitatieplan behoeft te worden opgesteld. Daarbij neemt Elan Wonen de eventuele kosten in het kader van planschade voor haar rekening.

De kosten voor ruimtelijke procedures worden, waar nodig, door middel van leges op de initiatiefnemer verhaald. Daarnaast zijn er voor de gemeente geen kosten verbonden aan dit initiatief. Het ruimtelijke plan is hierdoor financieel uitvoerbaar.