

Ruimtelijke onderbouwing

Slachthuisterrein Haarlem

Versie: Definitief
Datum: 8 februari 2021

Van Riezen & Partners
bureau voor planologie & planontwikkeling bv

Amstelplein 1 (3^e etage)
1096 HA Amsterdam
telefoon 020 625 70 25
e-mail info@vanriezenenpartners.nl
website www.vanriezenenpartners.nl

Inhoudsopgave

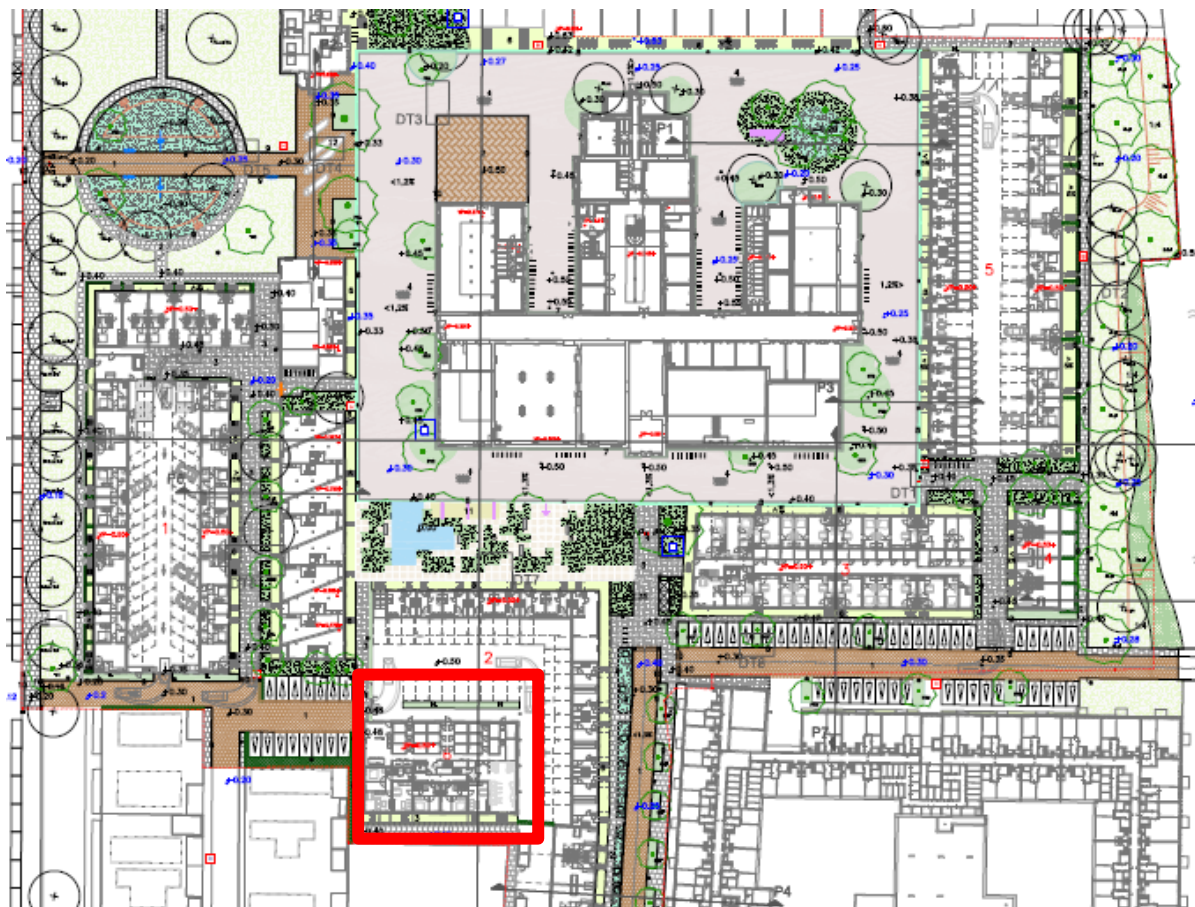
1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Begrenzing projectlocatie	2
1.3.	Leeswijzer	2
2.	Projectbeschrijving	3
3.	Planologische kaders	5
3.1.	Geldende planologische regelingen	5
3.1.1.	Bestemmingsplan Slachthuisterrein	5
3.1.2.	Reparatieplan B Haarlem 2019	6
3.1.3.	Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018	6
3.2.	Toets aan het bestemmingsplan	6
3.3.	Procedure	7
4.	Kaders	8
4.1.	Rijksbeleid	8
4.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	8
4.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	8
4.1.3.	Nationale Omgevingsvisie (Novi, ontwerp)	9
4.1.4.	Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie 2020	9
4.2.	Provinciaal Beleid	10
4.2.1.	Omgevingsvisie NH2050 – Balans tussen economische groei en leefbaarheid	10
4.2.2.	Omgevingsverordening NH2020	11
4.2.3.	Woonagenda 2020 -2025	11
4.2.4.	Regionaal Actieprogramma Wonen Zuid-Kennemerland/IJmond 2016 t/m 2020 (RAP)	13
4.2.5.	Archeologie	14
4.3.	Gemeentelijk beleid	14
4.3.1.	Structuurplan Haarlem 2020	14
4.3.2.	Woonvisie 2017 - 2020	15
4.3.3.	Stedenbouwkundige visie Slachthuisterrein	15
4.3.4.	Parkeervisie Haarlem	16
4.3.5.	Nota Ruimtelijke Kwaliteit	16
4.3.6.	Duurzaamheidsprogramma 2015 – 2019	17
5.	Milieu- en omgevingsaspecten	19

5.1.	Verkeer en parkeren	19
5.1.1.	Verkeer.....	19
5.1.2.	Parkeren.....	20
5.2.	Bodem.....	21
5.3.	Water	22
5.3.1.	Bestaande situatie	22
5.3.2.	Nieuwe situatie	23
5.4.	Cultuurhistorie, monumenten en archeologie	23
5.5.	Geluid.....	24
5.6.	Natuur	24
5.7.	Luchtkwaliteit	27
5.8.	Externe veiligheid	28
5.9.	Behoefte	28
5.10.	Duurzaamheid.....	29
5.11.	M.e.r.-beoordeling.....	29
6.	Uitvoerbaarheid.....	30
6.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
6.2.	Economische uitvoerbaarheid	30
6.3.	Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	30
7.	Conclusie.....	31
8.	Bijlagen	32

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Ontwikkelcombinatie BPD – De Nijs heeft plannen voor de ontwikkeling van het Slachthuisterrein in Haarlem ten behoeve van woningbouw. Het gaat in totaal om 6 bouwblokken met woningen, waarvan 5 passen binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. Voor de 5 bouwblokken die passen in het geldende bestemmingsplan is al een omgevingsvergunning aangevraagd. ingediend. Blok 6 past niet in het geldende bestemmingsplan wat betreft de regels voor het bouwen.

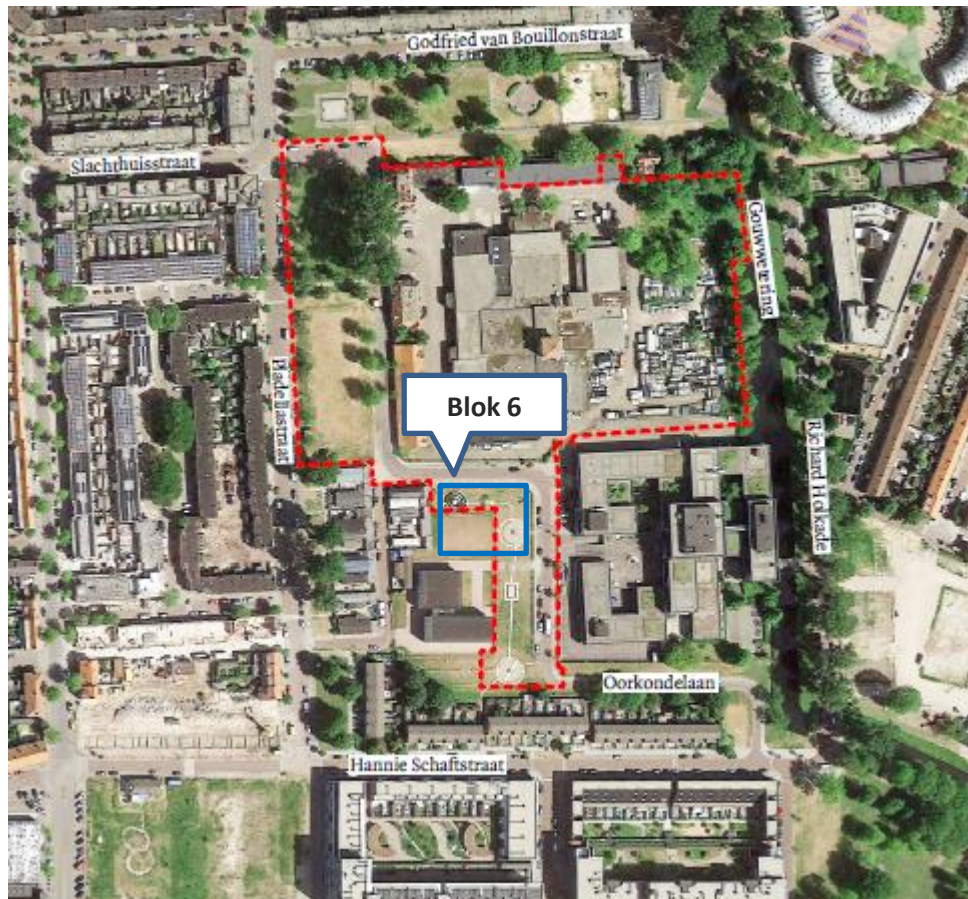


Afbeelding: Slachthuisterrein Haarlem - Situering Blok 6

De gemeente wil haar medewerking verlenen aan een planologische procedure zodat de omgevingsvergunning kan worden verleend in afwijking van het bestemmingsplan. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing nodig.

1.2. Begrenzing projectlocatie

Blok 6 ligt op het Slachthuisterrein in Haarlem. Het Slachthuisterrein wordt begrensd door de groenstrook langs de Godfried van Bouillonstraat in het noorden, de Pladellastraat in het westen, de Hannie Schaftstraat en de Oorkondelaan in het zuiden en de Gouwwetering in het oosten. De toegangsweg wordt gerealiseerd in de noordwesthoek van het terrein. Het appartementencomplex Blok 6 wordt gebouwd aan de zuidwest kant.



Figuur: begrenzing planlocatie Blok 6

1.3. Leeswijzer

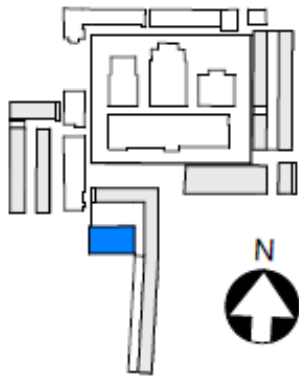
Na dit inleidende hoofdstuk wordt eerst een beschrijving gegeven van het project. Hoofdstuk 3 gaat in op de geldende planologische kaders en de te volgen procedure. In hoofdstuk 4 volgt de uiteenzetting van de beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente Haarlem. Vervolgens wordt aandacht besteed aan de relevante milieu- en omgevingsaspecten, zoals geluid, luchtkwaliteit, flora en fauna en archeologie. Dan volgt een hoofdstuk over de uitvoerbaarheid van het project, gevolgd door de conclusie.

2. Projectbeschrijving

Voor het Slachthuisterrein is in 2012 door de gemeenteraad een Stedenbouwkundige visie Slachthuisterrein vastgesteld als kader voor herontwikkeling van het gebied. Het uitgangspunt voor het Slachthuisterrein is behoud van de oorspronkelijke gebouwen en herbestemming tot wonen van het terrein waarbij rekening gehouden wordt met de cultuurhistorie, architectuur, identiteit en sfeer van het gebied. Blok is onderdeel van deze ontwikkeling.

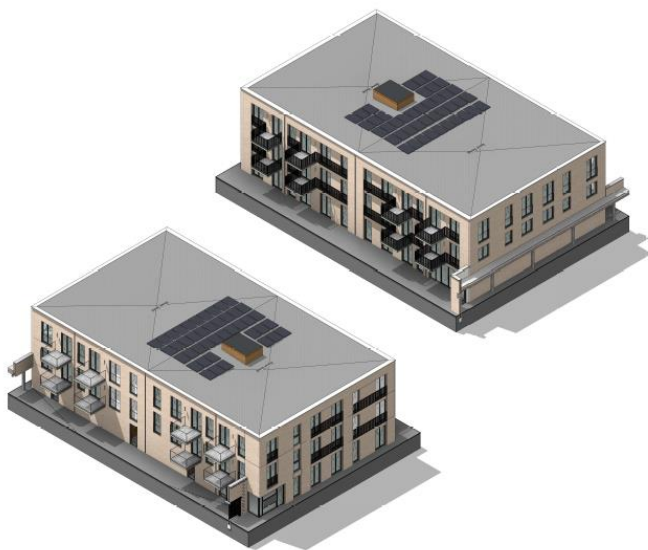
Blok 6

Blok 6 is gesitueerd in aan de zuidwest kant van het Slachthuisterrein.

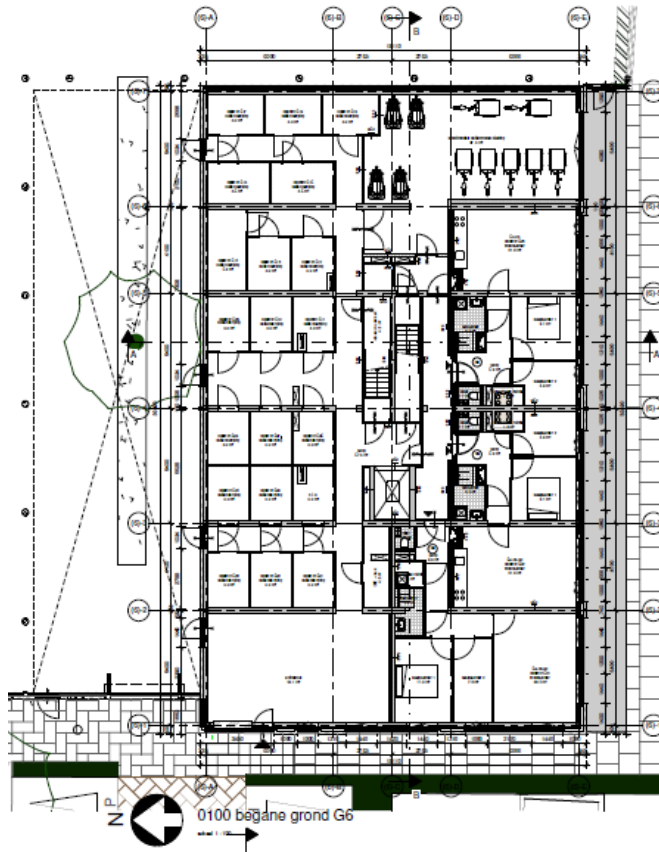


Situering Blok 6 aan de zuidwestkant van het terrein (bron: DO 29-11-2019)

Het betreft een woningbouwcomplex van circa 31 x 18 x 9 meter (l x b x h) met 3 bouwlagen, waarin 19 sociale huurwoningen zullen worden gerealiseerd.

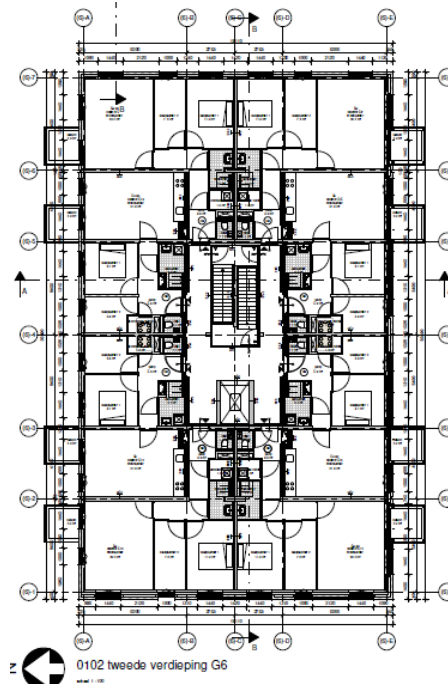
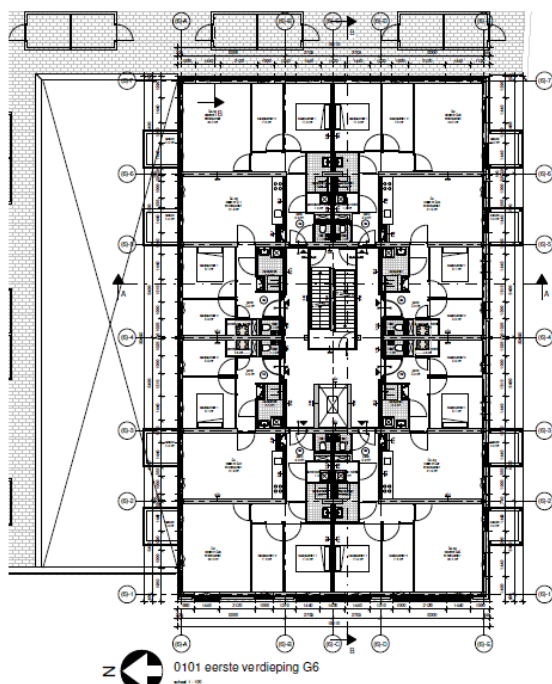


Afbeelding: Impressie van blok 6 (bron: DO 29-11-2019)



Afbeelding: begane grond (bron: DO 29-11-2019)

De begane grond biedt ruimte aan 19 bergingen, ruimte voor scootmobiel, bakfietsen en scooters en 3 appartementen van ongeveer 50 m². Op de eerste en tweede etage is plaats voor nog eens 16 appartementen van soortgelijke omvang.



Afbeeldingen: 1^e en 2^e verdieping (bron: DO, 29-11-2019)

3. Planologische kaders

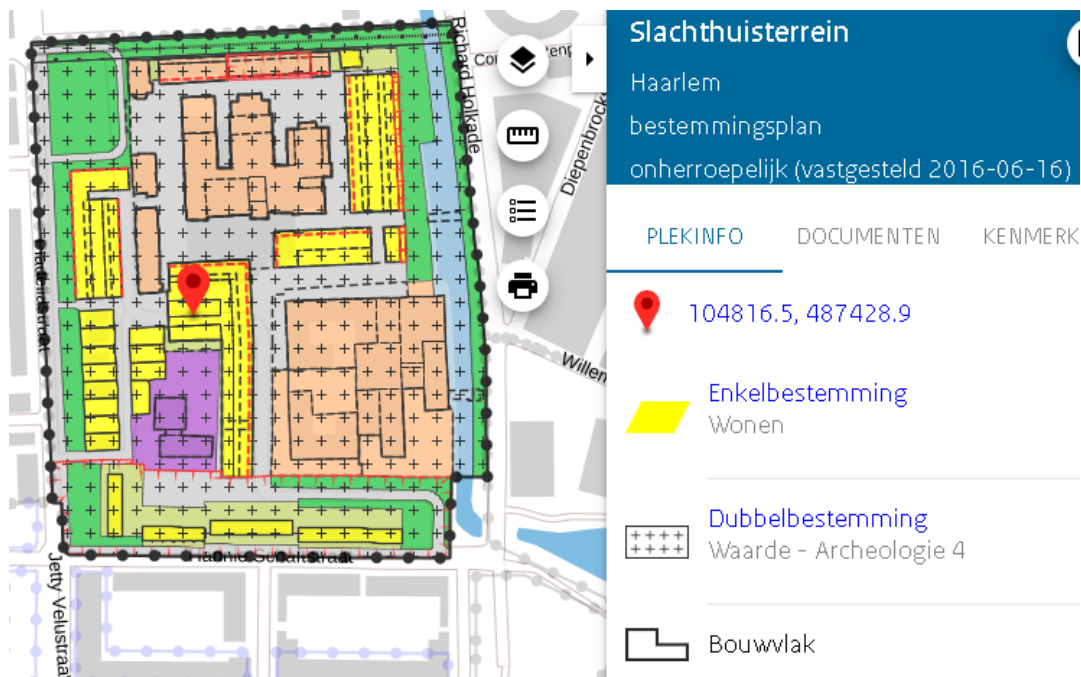
3.1. Geldende planologische regelingen

Ter plaatse gelden de volgende planologische regelingen:

1. Bestemmingsplan Slachthuisterrein, vastgesteld op 16 juni 2016
2. Reparatieplan B Haarlem 2019, vastgesteld op 21 november 2019
3. Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018, vastgesteld op 17 mei 2018

3.1.1. Bestemmingsplan Slachthuisterrein

Ter plaatse van Blok 6 geldt de bestemming 'Wonen' met de aanduidingen 'parkeergarage', en 'verkeer'. De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor wonen, een parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', straten en wegen ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' en bijbehorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, erven en water.



Afbeelding: bestemmingsplan Slachthuisterrein (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Op de locatie van blok 6 zijn 2 stroken opgenomen ten behoeve van woningen met een maximum goothoogte van 9 meter, een minimum dakhelling van 15 en een maximum dakhelling van 25 graden. Buiten deze stroken is de maximale bouwhoogte 4 meter. Gebouwen binnen het bouwwlak mogen uitsluitend aaneengesloten gebouwd worden.

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' moet de aanrijroute voor de parkeervakken obstakelvrij blijven. De verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen.

Voor de locatie geldt een dubbelbestemming Archeologie -4. Dat houdt in dat de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd zijn voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden. In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) geldt dat ter plaatse van deze aanduiding de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstoring bouwwerkzaamheden deel uitmaken een waardestellend archeologisch rapport moet overleggen als de oppervlakte van het project meer dan 2500 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden. Zie ook paragraaf 5.4.

3.1.2. Reparatieplan B Haarlem 2019

Het bestemmingsplan Reparatieplan B Haarlem 2019 is opgesteld nadat in de voorschriften en op de verbeelding van een aantal bestemmingsplannen onvolkomenheden waren geconstateerd. Het Reparatieplan B herstelt de onvolkomenheden in de betreffende bestemmingsplannen.

Ter plaatse van blok 6 geldt de aanduiding 'Overige zone - herziening planregels 1'. Deze aanduiding heeft betrekking op aangepaste definities van woonschip en historisch woonschip. Voor het overige zijn de regels van de in de zone voorkomende bestemmingsplannen onverminderd van toepassing.

3.1.3. Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018

Dit bestemmingsplan voorziet in een regeling voor parkeren, stallen, laden en lossen. Voor het overige blijven de desbetreffende bestemmingsplannen van kracht. Er wordt in dit bestemmingsplan verwezen naar de beleidsregels voor het parkeren van de gemeente Haarlem: de 'Beleidsregels parkeernormen 2015' met inbegrip van eventuele wijzigingen. De eerste wijziging is door de gemeenteraad vastgesteld op 21 februari 2019. In deze wijziging is de categorie 'sociale huurwoning' toegevoegd aan de beleidsregels parkeernormen met een bijbehorende parkeernorm van 0,9 parkeerplaats per woning. De tweede wijziging is gedateerd op 27 februari 2019, waarbij de parkeernormen voor de categorie woningen zijn aangepast.

3.2. Toets aan het bestemmingsplan

Ontwikkelcombinatie BPD – De Nijs is voornemens om op onderhavige projectlocatie een appartementencomplex te bouwen met 19 sociale woningen met inbegrip van bergingen en andere nevenruimten.

Bij toetsing van het plan aan het geldende bestemmingsplan 'Slachthuisterrein' wordt het volgende geconstateerd:

- A. Ter plaatse van het appartementencomplex zijn conform het bestemmingsplan 2 rijen woningen toegestaan met een maximum goothoogte van 9 meter, een minimum dakhelling van 15 en maximum dakhelling van 25 graden. Buiten deze stroken is de maximale bouwhoogte 4 meter. De bouw van een appartementencomplex is in strijd met de bepaling dat binnen het bouwvlak uitsluitend aaneengesloten bebouwing mag worden opgericht alleen aangesloten. De maximum bouwhoogte van 4 meter wordt door de beoogde nieuwbouw overschreden.
- B. Uitkragingen en balkons zijn toegestaan, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10 % van de breedte van de aangrenzende straat en met een maximum van 1 m, niet lager gelegen dan 4,2 m boven de rijweg met inbegrip van een strook van 0,6 m breedte ter weerszijde van de rijweg, dan wel 2,2 m boven een fiets- en/of voetpad. De maximale breedte voor balkons wordt met voorgenomen bouwplan overschreden. Het bouwplan is op dit aspect in strijd met het bestemmingsplan. De balkons komen boven margestroken te liggen en niet boven openbaar gebied of privéterrein.
- C. De nieuwbouw heeft geen dakhelling tussen de 15 en 25 graden en is daarmee niet in overeenstemming met het bestemmingsplan.

3.3. Procedure

De nieuwbouw kan alleen worden gebouwd als een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan wordt verleend, zoals bedoeld in artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Daarin is bepaald:

'Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

- a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
 - 1. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
 - 2. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
 - 3. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;'

In het Besluit omgevingsrecht (Bor) is bepaald in welke gevallen omgevingsvergunningverlening op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a sub 2° mogelijk is. De betreffende gevallen zijn genoemd in Bijlage II artikel 4. De voorgenomen bouw van een appartementencomplex voldoet niet aan de criteria die daar zijn opgenomen. Het is daarom niet mogelijk af te wijken van het bestemmingsplan op basis van artikel 4 bijlage II van het Bor.

Om af te kunnen wijken van het bestemmingsplan is het nodig om een uitgebreide afwijkingsprocedure te doorlopen. Hiervoor is een goede ruimtelijke onderbouwing nodig.

4. Kaders

Bij ieder plan vindt inkadering binnen het beleid van de overheid plaats. Door een toetsing aan rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van de marges waarbinnen deze ruimtelijke onderbouwing wordt opgezet. De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid.

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. De belangrijkste kaders van Rijk en de provincie Noord-Holland worden in het kort weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede randvoorwaarden voor het lokale maatwerk voor de onderhavige vergunning zullen zijn.

4.1. Rijksbeleid

4.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities tot 2040 en de ruimtelijke doelen, belangen en opgaven tot 2028. De hoofddoelen van het ruimtelijk beleid zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, zijn daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

4.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Barro, dat voor het laatst is gewijzigd op 1 januari 2017, zijn bepalingen opgenomen ter bescherming van nationale belangen, zoals de mainportontwikkeling van Schiphol, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, de uitoefening van defensietaken en bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam.

Het plan voor de bouw van 19 woningen in stedelijk gebied levert geen strijdigheid op met nationale belangen.

4.1.3. Nationale Omgevingsvisie (NOVI, ontwerp)

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wil het Rijk een langetermijnvisie geven op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Het betreft hier een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving, groot en veelzijdig en vaak met elkaar verweven. Het is een nationale visie die zelfbindend is voor het Rijk.

De aanpak van de NOVI gaat uit van de nationale belangen die in de leefomgeving aan de orde zijn, inclusief de opgaven die daaruit zijn afgeleid. Waar op deze opgaven een geïntegreerde aanpak noodzakelijk is, geeft de NOVI richting. Op andere onderwerpen wordt naar sectoraal beleid verwezen. De NOVI is continu aanpasbaar.

Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in vier prioriteiten. Op deze prioriteiten worden beleidskeuzes gemaakt. De vier prioriteiten zijn:

- i. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- ii. Duurzaam economisch groeipotentieel;
- iii. Sterke en gezonde steden en regio's;
- iv. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om de beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het afwegen en prioriteren van de verschillende belangen en opgaven:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

De uitvoering van de NOVI vraagt om nieuwe manieren van samenwerken met blijvende brede maatschappelijke betrokkenheid en inzet van overheden. Hierbij worden vier uitgangspunten gehanteerd:

1. We werken als één overheid, samen met de samenleving;
2. We stellen de opgave(n) centraal;
3. We werken gebiedsgericht;
4. We werken permanent en adaptief aan de opgaven.

De ontwerp-NOVI heeft van 20 augustus tot en met 30 september 2019 ter inzage gelegen. Naar verwachting treedt de definitieve NOVI per 1 januari 2021 in werking.

Het onderhavige plan is op voorhand niet in strijd met de Nationale Omgevingsvisie die momenteel wordt opgesteld.

4.1.4. Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie 2020

Het klimaat verandert. De stijging van de gemiddelde temperatuur brengt extremer weer met zich mee, dat natter, droger en heter is. De resultaten daarvan zijn wateroverlast, hittestress en druk op watervoorraden door droogte. Dit vereist een verandering in denken en doen: klimaatbestendig en waterrobuust inrichten moet in Nederland een vanzelfsprekend onderdeel bij ruimtelijke (her)ontwikkelingen worden.

Om het proces van ruimtelijke adaptatie te versnellen en intensiveren is het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie opgesteld. Daarin staat hoe gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk de nadelige effecten van klimaatverandering tegen willen gaan.

De kern is dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en klimaat robuust is ingericht. Op nationaal niveau zijn stresstesten per gemeente uitgevoerd om de knelpunten van bestaande infrastructuur in kaart te brengen. In een driedelig nationaal programma worden deze kwetsbaarheden in beeld gebracht, afgewogen en geprioriteerd, om vervolgens tot concrete maatregelen te worden omgezet. Bij ruimtelijke ontwikkelingen zal vooraf moeten worden gekeken of deze klimaatadaptief zijn en hoe de inrichting dusdanig robuust kan worden aangepast.

Bij de planvorming van de herstructurering van het Slachthuisterrein is veel aandacht besteed aan duurzaamheid. De duurzame elementen in het plan dragen gezamenlijk bij aan het voorkomen van hitte-eilanden, leveren een bijdrage aan de duurzaamheidsagenda en maken het Slachthuisterrein zichtbaar met prettige verblijfs- en ontmoetingsplekken. Zie paragraaf 4.3.3 voor de gehanteerde uitgangspunten.

4.2. Provinciaal Beleid

4.2.1. Omgevingsvisie NH2050 – Balans tussen economische groei en leefbaarheid

Op 19 november 2018 heeft Provinciale Staten de Omgevingsvisie NH2050 'Balans tussen economische groei en leefbaarheid' vastgesteld. De Omgevingsvisie NH2050 wil zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. In de visie zijn 5 bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving:

1. Dynamisch schiereiland. Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
2. Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
3. Sterke kernen, sterke regio's, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.
4. Nieuwe energie, benut de economische kansen van de energietransitie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

De Omgevingsvisie is uitsluitend zelfbindend voor de provincie en heeft geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

De Omgevingsvisie werkt door in de ontwerp Provinciale omgevingsverordening Noord-Holland2020, door Gedeputeerde Staten vastgesteld op 11 februari 2020. Zodra de Omgevingsverordening is vastgesteld, dient het als toetsingskader voor bestemmingsplannen. Dit geldt niet voor omgevingsvergunningen waarvan de aanvraag is ingediend voor vaststelling van de Omgevingsverordening. Deze vallen onder het overgangsrecht en worden getoetst aan de Provinciale Ruimtelijke verordening (Prv) van Noord Holland.

4.2.2. Omgevingsverordening NH2020

Op 22 oktober is de nieuwe provinciale omgevingsverordening vastgesteld. De verordening geldt sinds 17 november 2020 en vervangt de Provinciaal Ruimtelijke Verordening.

De Omgevingsverordening NH2020 is gebaseerd op de huidige wet- en regelgeving en voegt regels samen op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water, waardoor het makkelijker is geworden om te zien welke regels waar gelden.

De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland, waarbij gezocht wordt naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. In de nieuwe Omgevingsverordening zijn de belangrijkste belangrijke ambities voor Noord-Holland verankerd, zoals omschreven in de Omgevingsvisie NH2050.

Het projectgebied ligt in stedelijk gebied en valt buiten het werkingsgebied MRA Landelijk gebied. Het project hoeft niet te worden beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, aangezien in het geldende bestemmingsplan de functie wonen ter plaatse van het onderhavige project reeds is toegestaan. Het appartementencomplex is onderdeel van een grotere transformatie, waarvoor reeds een bestemmingsplan is vastgesteld (zie paragraaf 3.1.1).

Het project is in overeenstemming met de Omgevingsverordening NH2020.

4.2.3. Woonagenda 2020 -2025

De Woonagenda 2020-2025 is de uitvoeringsagenda van het woonbeleid van de provincie Noord-Holland en past binnen de randvoorwaarden van het ruimtelijk beleid zoals beschreven in de Omgevingsvisie NH2050. De provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. De woonagenda heeft 4 ruimtelijke uitgangspunten:

1. Wonen als onderdeel van een integrale verstedelijkingsopgave
2. Voldoende ruimte voor woningbouw, uitgaande van zorgvuldig ruimtegebruik
3. versterken van het netwerk van steden en kernen qua voorzieningenniveau, economische ontwikkeling en woningbouwontwikkeling
4. Invulling geven aan de ambities door ruimte te bieden voor maatwerk en te sturen op regionale samenwerking.

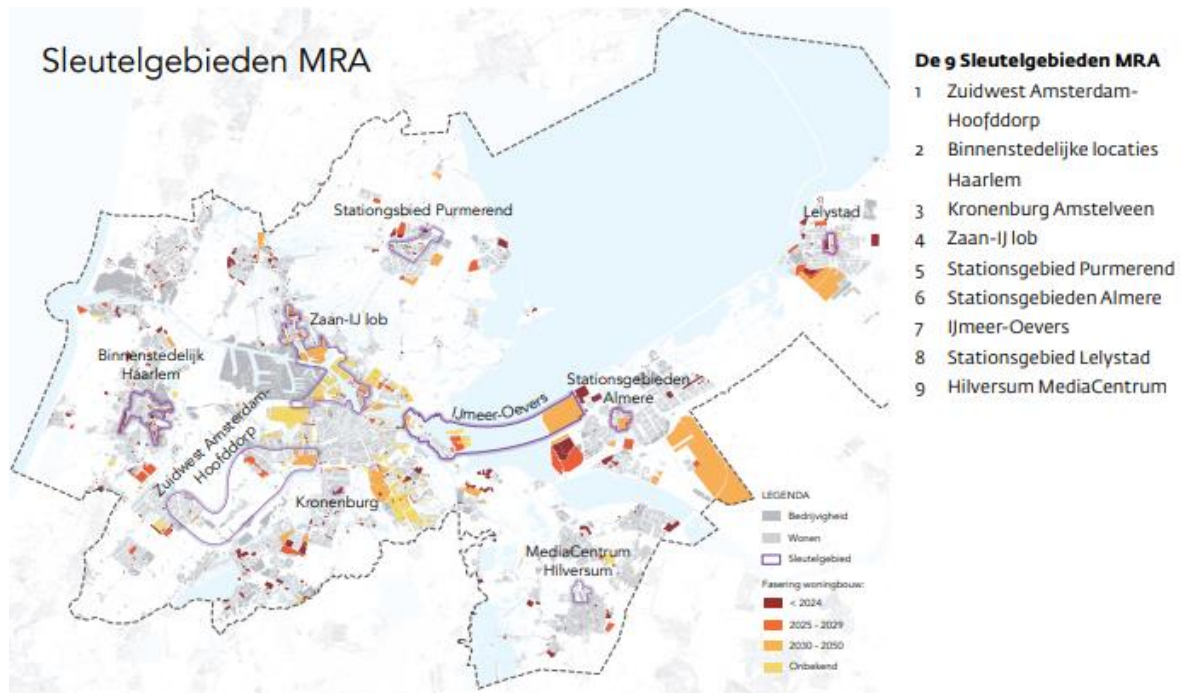
De speerpunten zijn:

- A. Een woning voor iedereen
- B. Productie op peil: aanjagen woningbouwproductie
- C. Gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie
- D. Kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod

Hierbij worden de volgende richtinggevende principes gehanteerd:

1. De vraag is leidend. Het woningbouwprogramma wordt bepaald op basis van gegronde onderbouwing van vraag, aanbod en het kwalitatieve en kwantitatieve verschil daartussen voor nu en in de toekomst.
2. Het woningbouwprogramma is regionaal, flexibel en adaptief.
3. Er zijn snel meer woningen nodig. De provincie zet in op het versnellen van de woningbouwproductie, met aandacht voor de benodigde kwaliteit.
4. De provincie helpt gemeenten om de woningproductie te versnellen, door voortzetting van het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw.
5. De provincie geeft gemeenten ruimte om bij binnenstedelijke plannen nabij een OVknooppunt en/of in een groeiregio hogere aantallen woningen te realiseren dan de prognose, om het woningtekort versneld in te lopen.
6. Vanuit het oogpunt van leefbaarheid en gezondheid bewaakt de provincie de goede balans tussen economie, wonen, mobiliteit, landschap.
7. Woningbouw heeft een grote impact op het landschap, de natuur en de biodiversiteit, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied. In de woonakkoorden maken we afspraken om woningbouw zoveel mogelijk klimaatneutraal, klimaatadaptief, circulair en natuur- en landschapsinclusief te ontwikkelen.
8. De woningmarkt heeft structureel meer flexibiliteit en betaalbare opties voor alle verschillende doelgroepen van woningzoekenden nodig.
9. Betaalbaar en divers woningaanbod voor alle doelgroepen vraagt regionale afstemming en samenwerking.

De binnenstedelijk locaties Haarlem zijn aangewezen als sleutelgebied in de Metropoolregio Amsterdam. Het Slachthuisterrein maakt hier deel van uit. De Metropoolregio Amsterdam (MRA) is een (inter-)nationaal gewilde plek om te wonen en werken. De vraag naar woningen is en blijft groot. In de prognose uit 2019 werd voorzien dat de MRA tot 2040 circa 250.000 extra woningen nodig heeft om de groeiende bevolking onderdak te bieden. Naast de grote woningbouwopgave kent de MRA andere belangrijke maatschappelijke opgaven, zoals het verbeteren van de bereikbaarheid, het versterken van de economie en de energietransitie. Woningbouw draagt hier sterk aan bij, zolang dit zorgvuldig en in onderlinge afstemming gebeurt. Dit vraagt om nauwe samenwerking tussen de gemeenten, deelregio's en provincies Noord-Holland en Flevoland. Deze (boven) regionale opgaven komen samen in een aantal gebiedsontwikkelingen die zo grootschalig en complex zijn, dat samenwerking tussen Rijk, MRA, provincies, deelregio's en gemeenten een noodzaak is om te zorgen voor duurzame en toekomstbestendige verstedelijking. Dit zijn de MRA sleutelgebieden.



De woningbouwplannen voor het Slachthuisterrein in Haarlem, waarvan gebouw 6 onderdeel is, sluiten aan bij de principes die zijn opgenomen in de Woonagenda 2020-2025.

Voorgenomen bouwplan is in overeenstemming met de Woonagenda 2020 - 2025.

4.2.4. Regionaal Actieprogramma Wonen Zuid-Kennemerland/IJmond 2016 t/m 2020 (RAP)

Conform de provinciale woonvisie zijn dienen de bestuurlijke afspraken tussen de provincie en de diverse gemeenten binnen de regio's te worden vastgelegd door middel van Regionale actieprogramma's (RAP). Haarlem behoort tot de regio Zuid-Kennemerland, die verder nog bestaat uit de gemeenten Bloemendaal, Haarlemmerliede en Spaarnwoude, Heemstede en Zandvoort. De regio Zuid-Kennemerland / IJmond maakt deel uit van de Metropool Regio Amsterdam (MRA). Tot 2040 wordt nog een forse huishoudensgroei verwacht binnen de MRA. Dit zorgt voor druk op de woningmarkt, ook in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond. De regio telde in 2015 ongeveer 175.000 huishoudens. De prognose is dat dit aantal groeit tot 190.000 in 2025 en 200.000 in 2040. De groep ouderen (vanaf 65 jaar) groeit de komende jaren veruit het snelst. De groep huishoudens die in aanmerking komt voor een sociale huurwoning groeit tot 2025 met ongeveer 4.000 huishoudens (dit is exclusief huidige tekorten). Mede door de extra instroom van statushouders en andere groepen die een beroep doen op de sociale huursector, blijft het nodig om te investeren in passende huisvesting voor mensen met de laagste inkomens.

Om in de woningbehoefte te kunnen voorzien is een woningbouwprogramma van 8.100 woningen (met een bandbreedte van 20%) gewenst voor de periode 2016 t/m 2020. Dit is de centrale opgave voor de regio in de komende RAP periode. 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) en door transformatie van leegstaande panden naar woningbouw.

De bouw van een appartementencomplex met 19 sociale woningen op het Slachthuisterrein als onderdeel van een grotere woningbouwontwikkeling sluit aan bij de doelstellingen van het regionaal actieprogramma. Het voorliggende plan is in overeenstemming met het beleid.

4.2.5. Archeologie

De provincie heeft een wettelijke taak op het gebied van archeologie. In het Verdrag van Malta ligt vast dat de provincie vindplaatsen in de bodem moet beschermen. Ten tweede moet, wanneer vindplaatsen verstoord worden, archeologisch onderzoek plaatsvinden. En ten derde, moeten de archeologische vondsten toegankelijk zijn voor het grote publiek.

Het archeologische beleid van het provinciaal bestuur van Noord-Holland ligt vast in de Provinciale Cultuurnota. Verder geeft de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie informatie over onder andere archeologische verwachtingen.

In paragraaf 5.4 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.

4.3. Gemeentelijk beleid

4.3.1. Structuurplan Haarlem 2020

Het structuurplan heeft voor de periode 2005 tot 2020 op hoofdlijnen de ambities en wensen vastgelegd die alles te maken hebben met de ruimte en de verdeling van de ruimte in Haarlem. Er wordt door de gemeente Haarlem gewerkt aan de Omgevingsvisie voor de stad, waarin een compleet toekomstbeeld voor Haarlem wordt opgenomen. Deze visie is nog niet klaar. De planning is om deze visie definitief vast te stellen voor de zomer van 2021. Tot die tijd geldt nog het structuurplan Haarlem 2020.

In de toekomst wil Haarlem de bestaande aantrekkelijkheid behouden en verder uitbouwen. Relevante speerpunten van beleid voor het plangebied zijn in ieder geval de profilering op een duurzaam goed woonklimaat en een intensiever gebruik van de beschikbare ruimte door functiemenging. Belangrijk uitgangspunt is ook een uitbreiding van het aantal woningen zonder de leefbaarheid van buurten aan te tasten.

Woongebied met functiemenging

De Slachthuisbuurt, waar het Slachthuisterrein deel van uitmaakt, wordt aangemerkt als (stedelijk) woongebied. Functiemenging met kleinschalige voorzieningen en passende bedrijvigheid levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid en dynamiek in de stad en creëert mogelijkheden voor werken aan of bij huis.

Verandergebied Schipholweg

Het structuurplan geeft inzicht in de verandergebieden en de gebieden die consolideren. Het Slachthuisterrein valt in het structuurplan binnen het verandergebied Schipholweg. Daarbij wordt voor het Slachthuisterrein uitgegaan van een ontwikkeling tot woon/werkgebied met een stedelijk karakter. De Pladellastraat, aan de westzijde van het Slachthuisterrein, dient een nieuwe langzaam verkeersroute te worden. In de stedenbouwkundige visie Slachthuisterrein (paragraaf 4.3.3.) is besloten om deze straat in te richten als fietsstraat.

Onderhavig project past bij de inzichten zoals opgenomen in het structuurplan Haarlem 2020.

4.3.2. Woonvisie 2017 - 2020

De Woonvisie 'Doorbouwen aan een (t)huis' zet in op een toename van het aantal sociale huurwoningen op termijn en op verbetering van het aanbod voor groepen die extra aandacht nodig hebben. De kansen op een sociale huurwoning voor jongeren moet verbeteren. Mensen die zorg nodig hebben, moeten zelfstandig kunnen (blijven) wonen. Ouderen moeten de gelegenheid krijgen om naar een passende woning door te stromen, zodat zij prettig en zelfstandig kunnen blijven wonen. De Woonvisie richt zich op verschillende groepen woningzoekenden, met extra aandacht voor woningzoekenden die ondersteuning nodig hebben of die uit de stad verdrongen dreigen te raken door de toenemende druk op de woningvoorraad.

De inzet is om 4.300 woningen toe te voegen t/m 2020 en 7.500 woningen t/m 2025.

Omdat de groep eenpersoonshuishoudens de komende jaren stevig zal groeien, en kleiner wonen in een stedelijke omgeving goed kan, is het logisch dat een groot deel van de nieuwe woningen uit kleine woningen zal bestaan.

Het onderhavige project is onderdeel van een grotere ontwikkeling, die grotendeels mogelijk gemaakt wordt door het bestemmingsplan Slachthuisterrein. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is een laddertoets uitgevoerd en is geconcludeerd dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte. De bouw van 19 sociale woningen is in overeenstemming met de woonvisie 2017 t/m 2020.

4.3.3. Stedenbouwkundige visie Slachthuisterrein

Om te komen tot de herstructurering van het Slachthuisterrein, zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld in de Stedenbouwkundige visie Slachthuisterrein (juni 2012). Deze visie vormt mede de basis voor het geldende bestemmingsplan Slachthuisterrein.

Uitgangspunt voor het Slachthuisterrein is behoud van de oorspronkelijke gebouwen en herbestemming tot wonen van het terrein uit oogpunt van cultuurhistorie, architectuur, identiteit en sfeer. De Stedenbouwkundige Visie Slachthuisbuurt-Zuid (2008) is een verdere uitwerking van de Gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt voor het zuidelijke deel van de Schipholwegzone. De in de stedenbouwkundige visie voorgestelde woonbebouwing voor de noordelijke blokken aan de Hannie Schaftstraat vormen een uitgangspunt voor de stedenbouwkundige visie Slachthuisterrein.

De bouw van gebouw 6 is onderdeel van de totale ontwikkeling Slachthuisterrein. De vormgeving van blok 6 is anders dan oorspronkelijk in de visie is opgenomen, maar doet geen afbreuk aan de uitgangspunten die in de visie worden gehanteerd.

4.3.4. Parkeervisie Haarlem

Op 6 juni 2013 stelde de gemeenteraad de parkeervisie vast. Doelen van de Parkeervisie zijn:

1. een betere leefbaarheid en kwaliteit van de openbare ruimte
2. op termijn een duurzame en klimaatneutrale stad
3. een vitale, aantrekkelijke en bereikbare binnenstad
4. parkeervoorzieningen overzichtelijk, klantvriendelijk en kosteneffectief aanbieden
5. een gezonde exploitatie van parkeervoorzieningen.

Dat wordt bereikt door:

- a. de parkeerdruk in de openbare ruimte te beperken
- b. het parkeerregime in de binnenstad en in gebieden met gereguleerd parkeren opnieuw te bekijken
- c. parkeervoorzieningen aan de rand van de stad aan te leggen als dat een aantoonbaar positief effect heeft op leefbaarheid en bereikbaarheid van de binnenstad
- d. fietsen te stimuleren door meer en betere stallingvoorzieningen
- e. gebruik van de parkeergarages te stimuleren
- f. parkeerexploitatie, parkeerproducten en de manier van aanbieden daarvan opnieuw te bezien.

Aan de parkeerbehoefte die voortkomt uit een bouwplan wordt zo veel mogelijk voldaan met oog voor kwaliteit van de openbare ruimte en met zo min mogelijk parkeeroverlast. Dilemma's rond parkeren worden toetsbaar opgelost. De initiatiefnemer van een bouwplan onderbouwt hoe hij aan de parkeerbehoefte voldoet. Bewoners wentelen hun parkeerbehoefte niet af op aangrenzende openbare ruimte als binnen het bouwplan kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte.

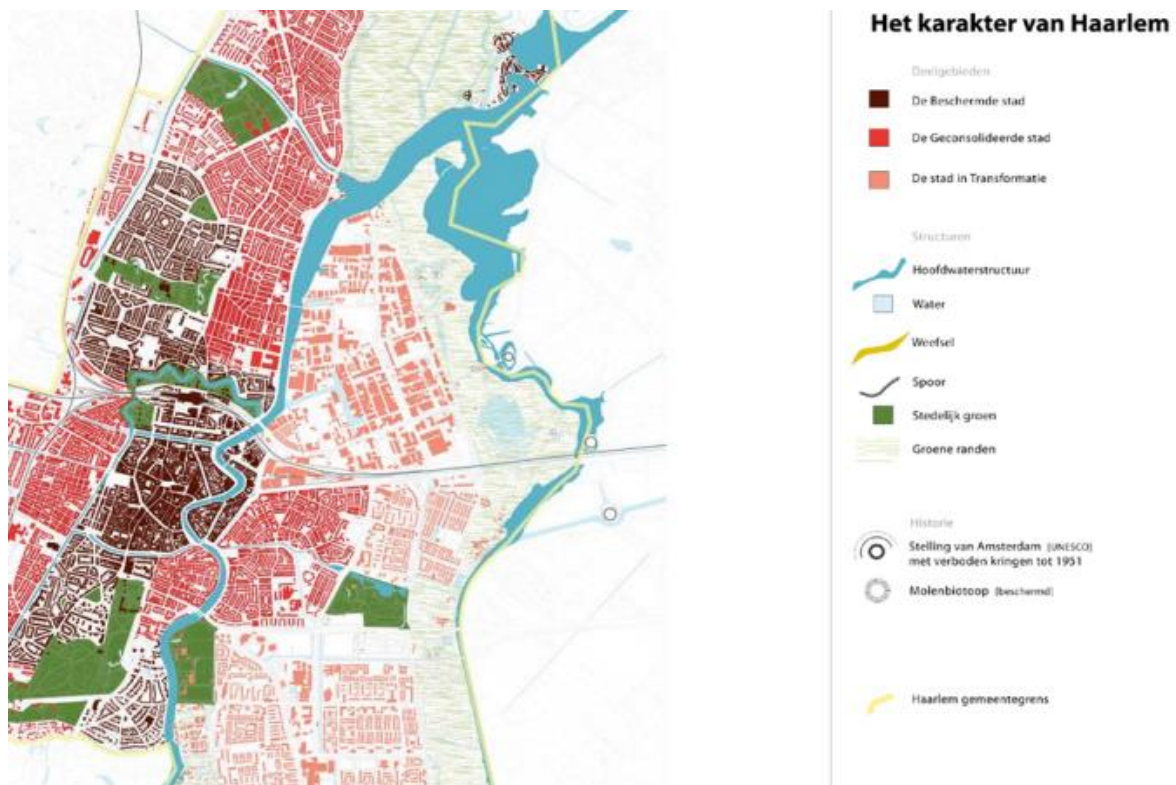
Voor het berekenen van de parkeerbehoefte zijn de 'Beleidsregels Parkeernormen Gemeente Haarlem 2015 inclusief 1^e en 2^e wijziging' en het raadsbesluit 'Aanpassen parkeernormen voor woningen op basis van reëel autobezit in Haarlem' uit 2018 van toepassing.

In paragraaf 5.1 wordt nader ingegaan op het parkeeraspect.

4.3.5. Nota Ruimtelijke Kwaliteit

In de nota ruimtelijke kwaliteit (2012) wordt een integrale stadsbrede visie gegeven op ruimtelijke kwaliteit die voor ieder nieuw ruimtelijk plan de basis vormt. Met de visie wil Haarlem kernachtig uitdragen waar haar kracht en haar ambitie ligt. De relatie tussen duurzaamheid, in de zin van toekomstbestendigheid en de kwaliteit van de leefomgeving, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit is een belangrijk thema van de visie.

In de nota ruimtelijke kwaliteit is het regieniveau bepaald en zijn gebiedstypen en -structuren aangegeven.



De projectlocatie is onderdeel van de geconsolideerde stad.

De geconsolideerde stad omvat de gebieden in Haarlem waar, net als in de beschermde stad, niet zo snel iets zal veranderen aan de stedelijke structuur.

In de Beoordelingskaders Ruimtelijke Kwaliteit geldt voor dit gebied een 'consolidatieregime', gericht op het behoud van het onderscheidende karakter van de buurten en - daarbinnen - vrijheid voor individuele invullingen.

4.3.6. Duurzaamheidsprogramma 2015 – 2019

Haarlem heeft de ambitie om een duurzame stad te worden. Een stad waarin het voor huidige en toekomstige Haarlemmers goed leven en werken is. En waarin duurzame ontwikkeling een standaard uitgangspunt is voor keuzes en beleid van het stadsbestuur, inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties. Het programma is opgedeeld in 8 speerpunten:

1. Industrie en bedrijven
 - Bevorderen van energiebesparing bij bedrijven en industrie
 - Stimuleren van gebiedsgerichte, collectieve ondernemerssamenwerking
2. Mobiliteit
 - Stimuleren van fietsgebruik in plaats van auto
 - Bevorderen van rijden op schone brandstoffen: elektriciteit en groen gas
 - Onderzoeken mogelijkheden voor systeeminnovatie openbaar vervoer
3. Gebouwde omgeving

-
- Duurzame renovatie stimuleren en faciliteren
 4. Groene energie
 - Versnelling Haarlem Klimaat Neutraal (HKN) door samenwerking onder de vlag van Spaarne Energie
 5. Gemeentelijke organisatie
 - Duurzame vastgoedportefeuille
 - Duurzaam inkopen verder versterken
 - Duurzame mobiliteit voor eigen organisatie
 - Communicatie en educatie over natuur, klimaat en duurzaamheid
 6. Ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid
 - Verduurzaming van het ruimtelijke beleid
 - Bevorderen van groen en ecologie
 - Onderzoek klimaatbestendige stad
 7. Verduurzaming lokale economie
 - Verbeteren scheiding en hergebruik van huishoudelijk afval
 - Stimuleren van duurzame bedrijvigheid en circulaire economie
 8. Verduurzaming externe gemeentecontacten
 - Benutting van externe contacten voor beleidsbeïnvloeding op nationaal, interregionaal en regionaal niveau.
 - Netwerk aanpak in externe, lokale contacten

Bij de planvorming van de herstructurering van het Slachthuisterrein is veel aandacht besteed aan duurzaamheid. De duurzame elementen in het plan dragen gezamenlijk bij aan het voorkomen van hitte-eilanden, leveren een bijdrage aan de duurzaamheidsagenda en maken het Slachthuisterrein zichtbaar met prettige verblijfs- en ontmoetingsplekken. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Maximaal groen, voor schone lucht, biodiversiteit en waterbergend vermogen
- Vrijwel alle woningen worden voorzien van voortuinen en/of groene margestroken en aanvullend zijn er grotere publieke tuinen.
- Een duurzaam en toekomstgericht watersysteem
- Beperken van materiaalgebruik en afvalstromen
- Een streven naar maximale opwekking van energie uit hernieuwbare en lokale bronnen
- Het inzichtelijk maken van duurzaamheid voor de gebouwen met behulp van GPR-gebouw.

5. Milieu- en omgevingsaspecten

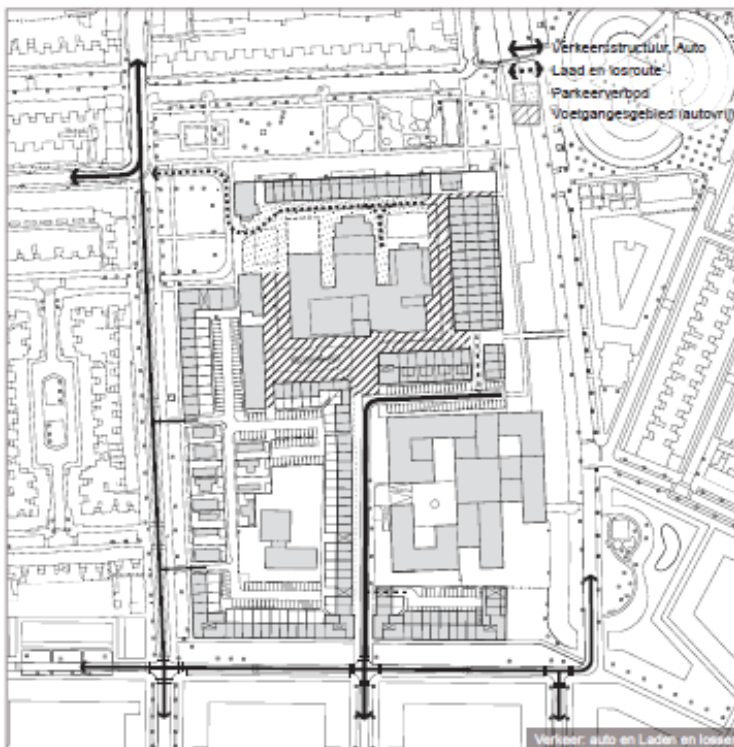
5.1. Verkeer en parkeren

5.1.1. Verkeer

Op basis van kencijfers van het CROW kan berekend worden wat de verkeersgeneratie is per etmaal. Het woonmilieutype waarin het Slachthuisterrein is gelegen kan getypeerd worden als Centrum-Stedelijk overig. Het gemiddeld aantal motorvoertuigenbewegingen per woning per weekdagemaal dat hoort bij dit woonmilieutype is 5. Dat betekent een gemiddeld aantal motorvoertuigenbewegingen van 95 per weekdagemaal.

Een van de uitgangspunten voor het Slachthuisterrein is om het te ontwikkelen als een autoluw gebied. Conform het verkeersmodel uit de *Gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt* zal de toegang tot het Slachthuisterrein voor auto's alleen plaatsvinden via de Verlengde Oorkondelaan en niet meer door de buurt.

De Oorkondelaan krijgt in de toekomst deels een nieuw tracé en verandert in een doodlopend straatje dat vanuit het zuiden het gebied in prikt. Deze nieuwe toegangsweg haakt aan op de parallelweg langs de Schipholweg en ontsluit tevens de parkeergarage onder het ICT gebouw. Voor de openbare ruimte rondom het slachthuis geldt een parkeerverbod. Dit gebied is een autovrij voetgangersgebied met uitzondering van de strook ten noorden van het slachthuis waar laad en losverkeer is toegestaan.



Afbeelding: ontsluiting plangebied (bron: stedenbouwkundige visie Slachthuisterrein)

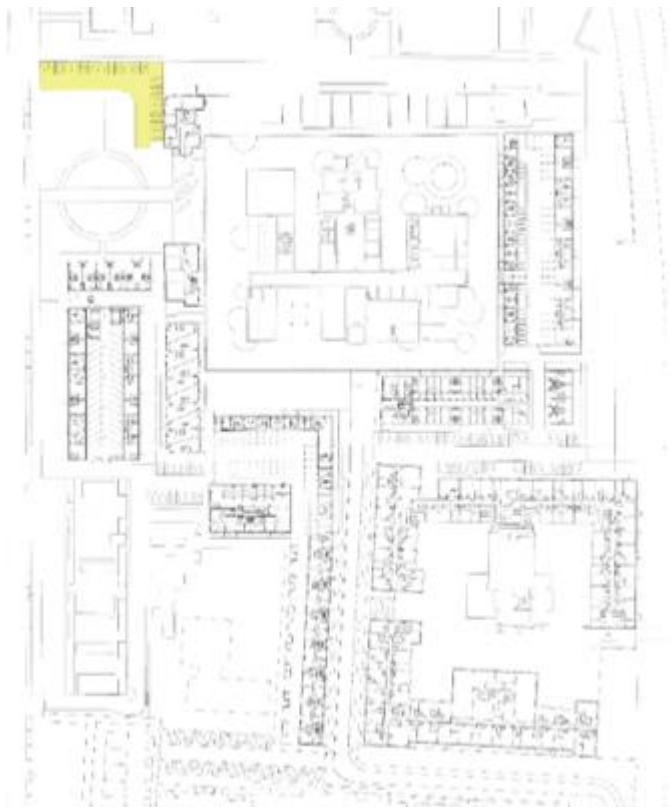
5.1.2. Parkeren

Gebouw 6 wordt een appartementencomplex met 19 sociale woningen. Volgens de beleidsregels parkeernormen Haarlem valt het slachthuisterrein onder Schil/overloopgebied. Voor goedkope woningen geldt een parkeernorm van 1,0 (op basis van de 2^e wijziging beleidsregels parkeernormen Haarlem).

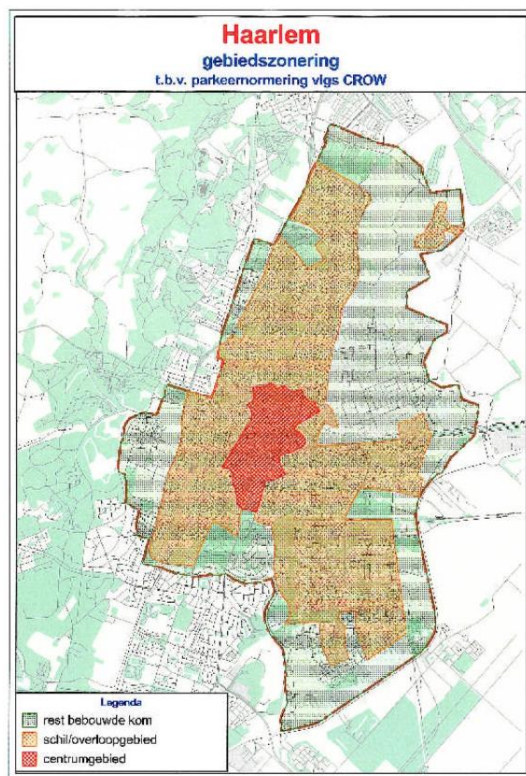
Voor de hele ontwikkeling Slachthuisterrein is een mobiliteitsvisie opgesteld, die is afgestemd met de gemeente Haarlem. Deze visie is vastgesteld door het college op 10 november 2020 als onderdeel van de DO openbare ruimte.

In totaal worden er 174 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit zorgt voor een tekort van 47 parkeerplaatsen. Door het toepassen van deelmobiliteit kan dit aantal worden teruggebracht tot 26. Dit aantal kan nog worden geoptimaliseerd door het toepassen van deelauto's voor een community. Dit komt neer op een extra reductie van 23 plekken ten opzichte van deelmobiliteit voor iedereen. Het is echter lastig om op basis van een business case een potentiële reductie van auto's te duiden. Dit wordt pas duidelijk bij daadwerkelijk gebruik.

Om de omliggende straten niet als buffer in te zetten en de buurt zo min mogelijk te belasten met verkeer van nieuwe bewoners/gebruikers, zal tijdelijk een gedeelte van de Oorkondelaan aan de noordzijde van het plan gebruikt worden als buurlocatie voor het tekort aan parkeerplaatsen. Zo kan eerst de verwachte positievere werking van deelauto's worden aangetoond, voordat de bufferlocatie definitief wordt ingericht op basis van het DO. Op de tijdelijke bufferlocatie zijn 26 parkeerplaatsen mogelijk, waarmee de parkeerbalans sluit. Voor de tijdelijke bufferlocatie wordt een aparte omgevingsvergunning aangevraagd.

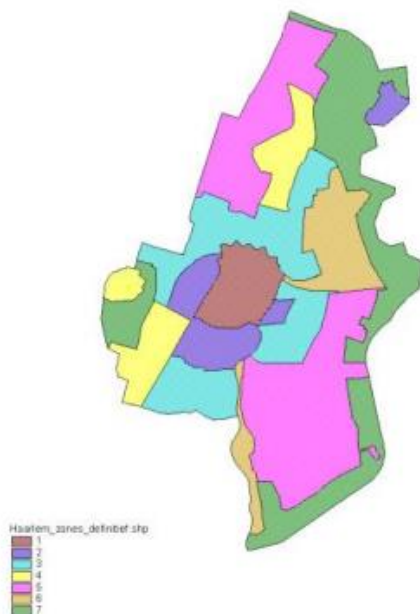


Afbeelding: tijdelijke bufferlocatie voor 26 parkeerplaatsen (bron: parkeeranalyse bij VO Slachthuisbuurt)



5.2. Bodem

In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per bodemkwaliteitszone is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. Het Slachthuisterrein is gelegen in bodemkwaliteitszone 3 (bijlage 3). Hierin is de boven- en ondergrond gemiddeld genomen licht verontreinigd met zware metalen, olie en teerachtige verbindingen.



Afbeelding: bodemkwaliteitskaart Haarlem

In opdracht van gemeente Haarlem is vanwege de voorgenomen nieuwbouw op het Slachthuisterrein door Wareco een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd.

Bij het vooronderzoek zijn geen aanwijzingen naar voren gekomen die duiden op aanwezigheid van sterke verontreinigingen op de locatie. Bekend is dat er in de panden asbest kan zijn toegepast, maar bij voorgaand onderzoek is in grond geen asbest aangetroffen, waardoor de bodem is beschouwd als onverdacht op het voorkomen van asbest.

In de grond en het grondwater zijn maximaal licht verhoogde gehalten aangetroffen. De opslag van koelinstallaties heeft niet geleid tot het ontstaan van bodemverontreiniging met glycolen.

In de bovenste meter van de bodem zijn verhoogde gehalten aan PFAS gemeten. Het betreft schone tot licht verontreinigde grond waarvoor geen saneringsnoodzaak geldt. Getoetst aan het Tijdelijke Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond komt de grond ten aanzien van PFAS in aanmerking voor hergebruik op landbodem boven de grondwaterspiegel in gebieden met bodemfunctieklaas en bodemkwaliteitsklaas Wonen en Industrie. In de boringen met bijmenging is visueel en analytisch geen asbest aangetroffen, hetgeen de hypothese asbest-onverdacht bevestigt. Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren tegen de voorgenomen bouwplannen.

Bodem vormt geen belemmering voor onderhavig project.

5.3. Water

Een belangrijk ordenend principe bij ruimtelijke plannen is het waterbeheer: de zorg voor veiligheid tegen overstromingen en voor voldoende en gezond oppervlaktewater. Waterbeheerders willen in een zo vroeg mogelijk stadium betrokken worden bij het proces van ruimtelijke planvorming. Hiervoor is de Watertoets het wettelijk geregelde procesinstrument. Voor het Slachthuisterrein is het Hoogheemraadschap van Rijnland de waterbeheerder.

In het kader van het bestemmingsplan Slachthuisterrein heeft met Rijnland in het kader van de Watertoets afstemming plaatsgevonden voor de gehele ontwikkeling. Rijnland heeft destijds een positief wateradvies gegeven. Een integrale watertoets is onderdeel van het ontwerpproces openbare ruimte.

5.3.1. Bestaande situatie

Oppervlaktewater

Het open water dat in het plangebied is opgenomen betreft de Gouwwetering. Naast een bergende functie heeft het water ook een esthetische en een ecologische functie. De Gouwwetering maakt deel uit van het boezemstelsel met een waterpeil van 0,60 meter beneden NAP.

De grondwaterstanden in het plangebied bevinden zich ca. 0,7 meter onder maaiveld. Om grondwateroverlast te voorkomen is een drainagesysteem aangelegd.

Het plangebied kent een gemengd rioolstelsel voor zowel het afvalwater als regenwater.

5.3.2. Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt het watersysteem van het hele Slachthuisterrein opgebouwd uit een aantal elementen: ondergronds watersysteem, molgoten, het waterplein, wadi's en de Gouwwetering. De belangrijkste functies van het systeem zijn: water bergen, vertraagd afvoeren en zichtbaar maken. Voor de groene buitenrand wordt gedacht aan een wadisysteem.

In het bestemmingsplan is een berekening gemaakt voor de compensatie toename verharding: In verband met de toename van verharding ($22.474 - 21.741 = 711 \text{ m}^2$) moet voor de totale ontwikkeling 110 m^2 water gecompenseerd te worden. Deze compensatie vindt plaats ter hoogte van het aan het plangebied grenzende Henriëtte Bosmanplantsoen. Omdat de bouw van appartementencomplex gebouw 6 onderdeel is van de ontwikkeling Slachthuisterrein zoals opgenomen in het gelijknamige bestemmingsplan, kan geconstateerd worden dat water geen belemmering vormt.

5.4. Cultuurhistorie, monumenten en archeologie

Cultuurhistorie

Het slachthuiscomplex heeft een belangrijke architectuurhistorische waarde als een redelijk gaaf bewaard gebleven slachthuiscomplex uit de vroege twintigste eeuw. Ontworpen door de Haarlemse stadsarchitecten J. Leijh en L.C. Dumont als eerste openbare slachthuis van Haarlem heeft het ook cultuurhistorische waarde omdat het de modernisering van de slachtpraktijk laat zien. Tenslotte heeft het ook stedenbouwkundige waarde binnen de later gebouwde Slachthuisbuurt.

Monumenten

In 2010 zijn het slachthuis en de gebouwen waarmee het een ensemble vormt, vanwege deze belangrijke cultuurhistorische waarde, aangewezen als gemeentelijk monument. Moderne uitbreidingen aansluitend op oudere bebouwing of vrijstaand vallen buiten de bescherming. Ter plaatse van de geplande nieuwbouw zijn geen monumenten aanwezig. De op het terrein aanwezige monumenten vormen geen belemmering.

Archeologie

Het gebied staat niet op de Archeologische Monumenten Kaart van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed vermeld als een terrein van archeologische waarde. Op de Indicatieve Kaart Archeologische waarden van de Rijksdienst heeft het gebied een middelhoge verwachtingswaarde, dat wil zeggen dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden middelhoog wordt geacht.

Het Slachthuisterrein heeft sinds de middeleeuwen lange tijd buiten de stad Haarlem gelegen en lag nabij het gebied dat zomerland genoemd wordt. Dat is land dat door een zomerdijk wordt beschermd. Een zomerdijk keert het water in de zomermaanden. In de 20e eeuw werd het gebied bij de stad getrokken. In 1907 verrees op het terrein van het plangebied het Openbaar Slachthuis. Het plangebied behoort volgens de Archeologische Beleidskaart Haarlem tot categorie 4. In een gebied van deze categorie worden archeologische vondsten verwacht in een relatief lage dichtheid.

Gezien de aard van deze archeologische waarden zijn er voorwaarden verbonden aan een bouw-, aanleg-, en/of sloopvergunning. Bij bodemverstorende activiteiten met een oppervlakte van 2.500 m² en groter en dieper dan 30 cm onder het maaiveld kan het zijn dat er bij de aanvraag van een vergunning een waardestellend archeologisch rapport moet worden bijgevoegd waarin de aan- of afwezigheid van archeologische waarden in voldoende mate is vastgesteld.

Voorliggend project is kleiner dan de in het bestemmingsplan aangegeven oppervlakte van 2.500 m². Archeologisch onderzoek is niet nodig.

5.5. Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, spoorwegverkeer en/of industrie het (woon)milieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van gevoelige bestemmingen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde.

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidzone van spoorwegen of een industrieterrein. Voor het plangebied geldt een snelheidsbeperking van 30 km/uur waardoor de onderzoeksplicht in het kader van de Wet Geluidhinder vervalt. Er is wel sprake van wegverkeersgeluid: Het geplande appartementencomplex ligt in de geluidszone van de Schipholweg (N205), Prins Bernhardlaan/Amerikaweg, Hannie Schaftstraat, Pladellastraat en de Oorkondelaan.

In opdracht van BPD ontwikkeling heeft Alcedo een akoestisch onderzoek. In dit onderzoek worden de geluidsbelastingen gepresenteerd ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de N205 Schipholweg en de Prins Bernhardlaan/ Amerikaweg. Daarnaast zijn in het kader van goede ruimtelijke ordening de geluidsbelastingen vanwege omliggende relevante 30 km/uur wegen bepaald. Het betreft de Hannie Schaftstraat, Oorkondelaan en Pladellastraat.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat vanwege het wegverkeerslawaaï van de omliggende wegen geen sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Onderzoek naar de maatregelen en het vaststellen van hogere waarden zijn daarmee niet aan de orde.

De gecumuleerde geluidsbelasting vanwege de omliggende wegen samen, bedraagt ten hoogste 47 dB. Dit is lager dan de hoogst mogelijke waarde van 63 dB. Omdat er geen sprake is van hogere waarden, is verdere toetsing aan het geluidsbeleid niet nodig.

Geconcludeerd kan worden dat de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor de realisatie van Gebouw 6 binnen het plan Slachthuis te Haarlem. Het onderzoek is als bijlage opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing.

5.6. Natuur

Op grond van de Wet natuurbescherming is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden.

Omdat de ontwikkeling van het Slachthuisterrein en de bouw van een appartementencomplex negatieve gevolgen kan hebben op beschermde natuurwaarden, is door milieuadviesbureau IDDS een Quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd en is het voornemen getoetst aan de huidige natuurwetgeving (zie bijlage). Doel van de quickscan Wet natuurbescherming is inzicht verkrijgen in

de mogelijke effecten op aanwezige beschermde natuurwaarden als gevolg van de beoogde werkzaamheden. Er is gekeken naar de ligging van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden (gebiedsbescherming).

Ook is het plangebied onderzocht en beoordeeld op de aanwezigheid van en betekenis voor door de Wet natuurbescherming beschermde plan- en diersoorten (soortenbescherming).

Ligging plangebied ten opzichte van beschermde gebieden en omgeving

Het projectgebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland of een ander beschermd gebied, zoals Natura 2000, belangrijk vogelweidegebied of strategische reservering natuur.

Rondom het plangebied zijn de volgende Natura-2000 gebieden met stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden aanwezig:

- Kennemerland-Zuid (circa 3,2 kilometer van plangebied)
- Polder Westzaan (circa 10,7 kilometer van plangebied)
- Noordhollands Duinreservaat (circa 13,7 kilometer van plangebied)
- Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld



Afbeelding: ligging planlocatie ten opzichte van nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden

Om significant negatieve effecten op de nabijgelegen Natura 2000 gebieden uit te kunnen sluiten is een berekening stikstofdepositie gedaan voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase van het project. Geconcludeerd wordt dat in de gebruiksfase van het project geen toename is van de stikstofdepositie $>0,00$ mol/ha/jaar in de omliggende Natura 2000-gebieden, op basis van de gehanteerde uitgangspunten.

Ook voor de aanlegfase van het project geldt dat er geen toename van de stikstofdepositie >0,00 mol/ha/jaar is, op basis van de gehanteerde uitgangspunten. Hiermee is het project niet vergunningplichtig onder de Wet Natuurbescherming. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing.

Vleermuizen

Geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen zijn in het plangebied niet aanwezig. In het plangebied zijn geen lijnelementen, het wordt daardoor niet gebruikt als vaste vliegroute van vleermuizen. Als foerageergebied heeft het plangebied wel functie. Deze functie is niet essentieel, omdat niet alle bomen worden gekapt en in de omgeving voldoende alternatieve mogelijkheden tot foerageren zijn.

Op basis van het bovenstaande is het uitgesloten dat de voorgenomen werkzaamheden negatieve effecten hebben op vaste rust- en/of verblijfplaatsen, essentieel foerageergebied en vaste vliegroutes van vleermuizen.

Grondgebonden zoogdieren

Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde soorten zoogdieren aangetroffen. Foerageergebied en dekking, belangrijk voor het voorkomen van beschermde zoogdieren, zijn in het plangebied te beperkt aanwezig. Het plangebied biedt geen geschikt biotoop voor beschermde zoogdieren. Voor eventueel aanwezige algemene zoogdieren, waaronder de egel, geldt de zorgplicht

Vaatplanten

Op basis van verspreidingsgegevens en biotoop kan de aanwezigheid van beschermde soorten vaatplanten worden uitgesloten. Enige uitzondering hierop vormen in Haarlem voorkomende varens op muren. Ter plaatse van gebouw 6 en de gewenste noordelijke toegangsweg is echter geen bebouwing aanwezig. Geconcludeerd kan worden dat vaatplanten de onderhavige ontwikkeling niet in de weg staan.

Vogels

Op het Slachthuisterrein broeden meerdere paartjes huismus. De klimop doet dienst als essentiële schuilplaats voor die huismussen. Het plangebied heeft daarom een functie voor broedvogels waarvan het nest jaarrond beschermd is. Voor zowel het vernietigen van de nesten van huismus, als het verwijderen van de klimop aan de gevel van gebouw 9, is een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

In het gebied zijn geen andere (overblijfselen van) jaarrond beschermde nesten aangetroffen. Voor gierzwaluw zijn geen geschikte invliegopeningen aanwezig. Het plangebied heeft wel een functie voor algemene broedvogels. Deze kunnen door de werkzaamheden worden verstoord. Geadviseerd wordt om voor het broedseizoen de werkzaamheden aan te vangen en met continue (weekenden uitgezonderd) verstoring door te werken in het broedseizoen, zodat vogels niet tot broeden komen. Indien wordt gestart in het broedseizoen, dan moet door een ecooloog voorafgaand aan de werkzaamheden worden nagegaan of verstoring van broedvogels plaatsvindt.

Amfibieën en reptielen

Beschermde amfibieën en reptielen kunnen op basis van biotoop worden uitgesloten. Algemene soorten kikkers worden gezien het biotoop, geen water, eveneens niet verwacht aanwezig te zijn. Vanwege de afwezigheid van de beschermde rugstreeppad en andere amfibieën en reptielen zijn nader onderzoek naar het voorkomen van rugstreeppad en maatregelen met betrekking tot rugstreeppad en andere amfibieën en reptielen niet noodzakelijk.

Overige beschermde soorten

Met beschermde ongewervelde diersoorten hoeft op grond van biotoop en verspreidingsgegevens geen rekening gehouden te worden.

5.7. Luchtkwaliteit

In Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit wat betreft een zestal stoffen. Voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood geldt dat overschrijding daarvan in Nederland nauwelijks valt te verwachten. Binnen Almere zijn er op dit moment geen locaties waar luchtkwaliteitsnormen worden overschreden. Voor het plangebied zijn wat dat betreft geen problemen te verwachten. In de Wet milieubeheer is een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen de gevolgen voor de luchtkwaliteit moeten worden onderzocht. De gevolgen hangen direct samen met de eventuele verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. 'Niet in betekende mate' is sinds de inwerkingtreding van het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

In de "Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto, bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen. Voor de bouw van kantoren geldt bij één ontsluitingsweg een bedrijfsploeroppervlak van 100.000 m² en bij twee ontsluitingswegen geldt een bedrijfsploeroppervlak van 200.000 m².

Het project voorziet in duidelijk minder woningen, dan hiervoor genoemd. Het voorliggende plan draagt daarom niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit, dat wil zeggen dat het geen bijdrage levert aan een eventuele verslechtering van de luchtkwaliteit in de directe omgeving. Derhalve hoeft er ook geen onderzoek en geen verdere toetsing aan de normen uit de Wet milieubeheer plaats te vinden.

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit project.

5.8. Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die burgers lopen vanwege gebruik, opslag en transport (weg, water, spoor en buisleidingen) van gevaarlijke grondstoffen zoals vuurwerk, LPG en benzine. De term externe veiligheid wordt gehanteerd, omdat het risico van derden (de omgeving) hierin centraal staat. Om individuele burgers tegen de risico's van het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen te beschermen geldt er een wettelijk basisbeschermingsniveau. Deze is weergegeven in het plaatsgebonden risico (PR), waarbij als grenswaarde geldt dat de kans dat iemand op een bepaalde plek overlijdt door een ongeval met een gevaarlijke stof niet groter mag zijn dan één op de miljoen per jaar. Naast de bescherming van het individu moet de kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers worden afgewogen en verantwoord; het groepsrisico (GR). Deze verantwoordingsplicht houdt in, dat de wijziging van het GR ten gevolge van een ruimtelijk plan moet worden onderbouwd én verantwoord inclusief de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid van personen. Hierbij is de oriëntatiewaarde van belang voor (het bepalen van) de omvang van het GR.

Projectlocatie

Het Slachthuisterrein -en daarmee gebouw 6 en de noordelijke toegangsweg- bevinden zich niet binnen het invloedsgebied van een risicobron. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} (toetsnorm) kan daarmee niet over de planlocatie vallen. Toetsing van grens- en richtwaarden is dan ook niet aan de orde. Ook het verantwoorden van het groepsrisico is, omdat de planlocatie buiten het invloedsgebied valt, niet nodig.

5.9. Behoefte

De regio Zuid-Kennemerland / IJmond maakt deel uit van de Metropool Regio Amsterdam (MRA). Tot 2040 wordt nog een forse huishoudensgroei verwacht binnen de MRA. Dit zorgt voor druk op de woningmarkt, ook in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond. De regio telde in 2015 ongeveer 175.000 huishoudens. De prognose is dat dit aantal groeit tot 190.000 in 2025 en 200.000 in 2040. De groep ouderen (vanaf 65 jaar) groeit de komende jaren veruit het snelst. De groep huishoudens die in aanmerking komt voor een sociale huurwoning groeit tot 2025 met ongeveer 4.000 huishoudens (dit is exclusief huidige tekorten). Mede door de extra instroom van statushouders en andere groepen die een beroep doen op de sociale huursector, blijft het nodig om te investeren in passende huisvesting voor mensen met de laagste inkomens. Dit komt overeen met de woonvisie 2017-2020. De Woonvisie richt zich op verschillende groepen woningzoekenden, met extra aandacht voor woningzoekenden die ondersteuning nodig hebben of die uit de stad verdrongen dreigen te raken door de toenemende druk op de woningvoorraad. De inzet is om 4.300 woningen toe te voegen t/m 2020 en 7.500 woningen t/m 2025. De bouw van 19 sociale huurwoningen voorziet in een behoefte.

5.10. Duurzaamheid

Voor de nieuwbouw is een GPR-score berekend. Dit is geen eis uit het Bouwbesluit 2012. GPR-Gebouw is een instrument dat inzicht geeft in de functionaliteit en duurzaamheid van een gebouw op basis van de onderwerpen c.q. modules Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. Na invoer van de gebouwenkenmerken worden per module prestaties zichtbaar aan de hand van een score op een schaal van 1 t/m 10.

Voor dit project is in het tenderstadium de ambitie uitgesproken om een gemiddelde GPR-score van 8 over de vijf modules (Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit, Toekomstwaarde) te halen. Uit het onderzoek van LBP-Sight, dat als bijlage bij deze RO is opgenomen, blijkt dat dit het geval zal zijn.

5.11. M.e.r.-beoordeling

In het Besluit milieueffectrapportage wordt onderscheid gemaakt in MER-beoordelingsplichtige activiteiten en MER-plichtige activiteiten. Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten waar op grond van het Besluit niet direct een MER-beoordelingsplicht of MER-plicht geldt, moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling, afhangt van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol. Uit die rechtspraak volgt voorts dat of per saldo aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan, daarbij niet van belang is. (vgl. de uitspraak van de Afdeling van 7 september 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR6907).

De bouw van een appartementencomplex met 19 sociale op het Slachthuisterrein in Haarlem is vanwege de beperkte ruimtelijke effecten – in de context van een woonwijk in een stedelijk gebied – niet aan te merken als een (nieuw) stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. In deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er geen negatieve effecten op de omgeving en het milieu zijn. Er is dan ook geen aanleiding een (vormvrije) MER-beoordeling uit te voeren.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Na het winnen van de tender heeft BDP-De Nijs de plannen gepresenteerd aan de buurt. De contour van gebouw 6, waarvoor onderhavige RO is opgesteld, was in deze plannen al opgenomen. Verder is het VO OR ter visie gelegd en zijn hierover zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen hadden geen betrekking op gebouw 6. De terugkoppeling aan de buurt en de nota beantwoording zienswijzen zijn opgenomen als bijlage 6a + b bij de ruimtelijke onderbouwing.

Verder moet om de van toepassing zijnde afwijking van het bestemmingsplan te realiseren, een procedure doorlopen worden. Conform artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bij een afwijkingsprocedure ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Dat betekent dat belanghebbenden gedurende de periode dat het ontwerpbesluit ter inzage ligt zienswijzen kunnen indienen. De resultaten van deze ter inzage legging worden betrokken in de besluitvorming omtrent deze omgevingsvergunning.

6.2. Economische uitvoerbaarheid

Alle kosten voor dit project worden gedragen door de initiatiefnemer Ontwikkelcombinatie BPD – De Nijs. Zij hebben een tender gewonnen op basis waarvan het terrein ontwikkeld wordt. Met de gemeente is een overeenkomst gesloten, waarin o.a. ook alle financiële aspecten zijn vastgelegd. Het plan is financieel uitvoerbaar.

6.3. Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht in samenhang met artikel 3.1.1 van het Besluit omgevingsrecht voert het bevoegd gezag overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De resultaten van dit overleg worden betrokken in de besluitvorming omtrent deze omgevingsvergunning.

7. Conclusie

De nieuwbouw kan alleen worden gebouwd als een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan wordt verleend, zoals bedoeld in artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het project voorziet in de bouw van een appartementencomplex voor 19 sociale woningen met bergingen en andere nevenruimten.

Het voornemen past binnen de kaders van het relevante beleid van alle overheden en is ook niet in strijd met relevante wetten en regels. De afwijkingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan zijn ruimtelijk onderbouwd en aanvaardbaar. Het gaat hierbij om goede ruimtelijke ordening en er kan daarom een vergunning in afwijking van het bestemmingsplan met toepassing van de uitgebreide procedure verleend worden.

8. Bijlagen

- Bijlage 1: Actualiserend bodemonderzoek Slachthuisterrein (Oorkondelaan 3) te Haarlem, kenmerk 193864RAP20191202, d.d. 3-12-2019, Wareco
- Bijlage 2: akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Plan Slachthuis Haarlem Gebouw 6, kenmerk 20-08092.R01.V01, d.d. 15-12-2020, Alcedo
- Bijlage 3: Quicksan Wet natuurbescherming – Slachthuisstraat – Haarlem, kenmerk R&O20052683/RSL/rap1, d.d. 2-12-2020, IDDS
- Bijlage 4a: onderzoek stikstofdepositie – Slachthuisterrein, ref.376124-02, d.d. 11-12-2020, Sweco
- Bijlage 4b: Aeries berekening stikstofdepositie aanlegfase 2021, d.d. 30-11-2020
- Bijlage 4c: Aeries berekening stikstofdepositie gebruiksfase 2023, d.d. 11-12-2020
- Bijlage 5: Slachthuishof – nieuwbouw in Haarlem, beoordeling DO, R030634ab.19FGLAK.yt, d.d. 15-06-2020, LBP Sight
- Bijlage 6a: Toelichting buurtbijeenkomst d.d. 10 juli 2019
- Bijlage 6b: Nota van beantwoording zienswijzen DO RO Slachthuisterrein, gemeente Haarlem