

Plaza West Gebouwdeel 7

Ruimtelijke onderbouwing

Werkversie 23 september 2016

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Aanleiding	4
1.2	Achtergrond projectgebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan en verleende omgevingsvergunning	5
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Omschrijving van het project</b>	<b>8</b>
2.1	Inleiding	8
2.2	Ontwikkelingsplan	8
2.3	Parkeerbehoefte	10
2.4	Duurzaamheid en energie	13
2.5	Ladder duurzame verstedelijking (SVIR/Bro)	14
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>15</b>
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	16
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Sectorale onderzoeken</b>	<b>19</b>
4.1	Inleiding	19
4.2	Bodem	19
4.3	Archeologie	20
4.4	Akoestische situatie	21
4.5	Luchtkwaliteit	21
4.6	Verkeer	21
4.7	Waterhuishouding	21
4.8	Brandweervoorzieningen	22
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>24</b>
5.1	Economische uitvoerbaarheid	24
5.2	Privaatrechtelijke belemmeringen	24
5.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24

## Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Plaza West Haarlem B.V. is begin 2016 eigenaar geworden van het voormalige PTT-Expeditieknooppunt (EKP) in Haarlem en heeft daarbij een belangrijke wijziging in de planopzet aangebracht. Deze wijziging bestaat uit het ondergronds brengen van het grootste gedeelte van de parkeervoorziening in het projectgebied waarmee een grote kwaliteitsslag is gemaakt wat betreft de inrichting en aankleding van de openbare ruimte.

De realisatie van deze gebouwde parkeervoorziening is echter strijdig met het geldende bestemmingsplan. De gemeente Haarlem is voornemens om medewerking te verlenen aan het initiatief middels een omgevingsvergunning in afwijking van het geldende bestemmingsplan. Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht biedt daarvoor mogelijkheden. Het voorliggende document vormt de daarvoor benodigde ruimtelijke onderbouwing. Bij het samenstellen van de ruimtelijke onderbouwing is de checklist van de gemeente Haarlem voor ruimtelijke onderbouwingen bij Wabo-besluit gevolgd.

### 1.2 Achtergrond projectgebied

Plaza West is het ontwikkelgebied ten zuiden van de Westergracht, tussen de spoorlijn Haarlem-Leiden en de Van Oosten de Bruijnstraat. De locatie maakt deel uit van de zone met bedrijfskavels die aan de oostzijde langs de spoorlijn ligt. Ten zuiden ervan zijn enkele autobedrijven gevestigd, een bouwmarkt en een bouwmaterialengroothandel. De locatie wordt aan de noordzijde ontsloten vanaf de Westergracht.

Nadat de PTT het expeditieknooppunt had verlaten, heeft zich hier, vooruitlopende op de komende gebiedsontwikkeling, detailhandel gevestigd: Albert Heijn, Aldi, Action, Etos en Gall & Gall en is een gedeelte van de bebouwing ingericht voor de verhuur van kantoorruimte (Office-hotel).

Direct ten oosten van de locatie liggen sportvelden die toegankelijk zijn vanaf de Van Oosten de Bruijnstraat. In stedenbouwkundig opzicht ligt de locatie in een gevarieerd gebied, zowel qua functie als ook in ruimtelijk opzicht. Het beeld wordt aan de noordoostkant gedomineerd door de St. Bavobasiliek die bijna 60 meter hoog is.



Figuur 1.1 Ligging plangebied (bron: Google maps).

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan en verleende omgevingsvergunning

Voor het gebied is het "Uitwerkingsplan EKP" op 23 oktober 2007 door de gemeenteraad vastgesteld en op 3 december 2009 goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten. Dit Uitwerkingsplan maakt nu echter deel uit van nieuwe bestemmingsplan 'Pijlsaan e.o.' dat op 29 oktober 2015 door de raad is vastgesteld. De inhoud van het uitwerkingsplan is op onderdelen geactualiseerd, maar in hoofdzaak direct overgenomen in dit nieuwe bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Pijlsaan e.o. is van kracht maar nog niet onherroepelijk. [Het enige beroep bij de RvS is zoals bekend ingesteld door Westergracht Vastgoed, deze laat ik binnenkort intrekken waardoor het BP onherroepelijk wordt.]

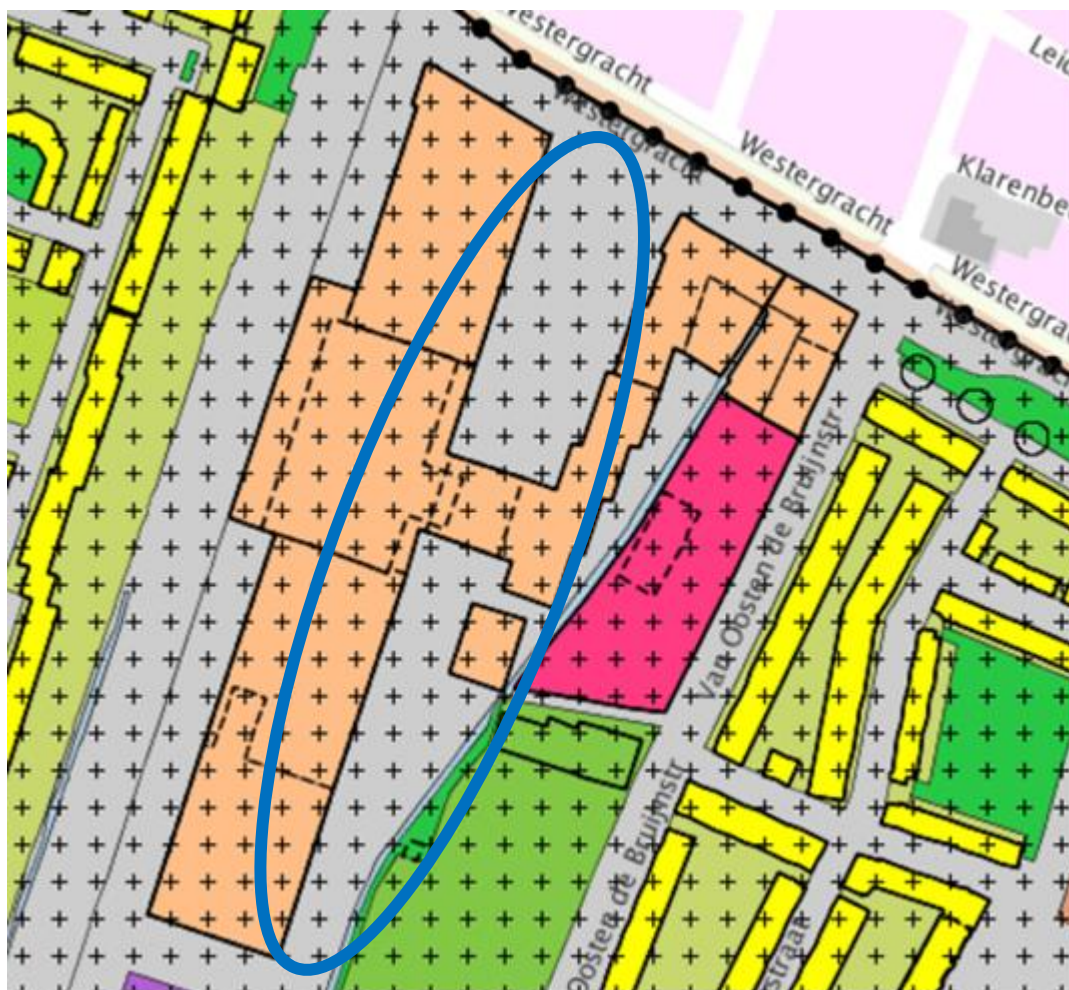
De vorige eigenaar Westergracht Vastgoed B.V. had een plan voor de upgrading van gebouw 8 ontwikkeld, hiervoor is op 18 december 2014 een omgevingsvergunning aangevraagd. De aanvraag betrof "het verbouwen van de kelder, gedeelte begane-grond/ eerste verdieping, tweede en derde verdieping van het voormalige expeditiegebouw EKP tot parkeergarage, sportschool, woningen en casco's units t.b.v. bedrijfs- en winkelruimten op het perceel Westergracht 70 te Haarlem".

De omgevingsvergunning is op 6 mei 2015 door de gemeente Haarlem verleend.

De werkzaamheden zijn begin 2016 nog niet afgerond.

Eind 2015 heeft de nieuwe eigenaar, Plaza West Haarlem B.V., zijn schetsplan gepresenteerd aan de gemeente. Op grond van dat schetsplan worden momenteel door twee architectenbureaus bouwplannen voor de gebouwen opgesteld. Deze bouwplannen zullen binnen het nieuwe bestemmingsplan passen. Op één punt echter wordt van het geldende bestemmingsplan afgeweken, er is in het bestemmingsplan namelijk niet voorzien in een gebouwde parkeervoorziening (gebouw 7) dat in het nieuwe plan is opgenomen.

Het gedeelte van het projectgebied waar gebouw 7 zal worden gerealiseerd bevindt zich in de blauwe cirkel [cirkel op tekening groter maken, of ovaal] en heeft in het bestemmingsplan de bestemming "Verkeer" en "Gemengd-6" met de bouwaanduiding 'onderdoorgang' en een maximum bouwhoogte van 20 meter. Zie figuur 1.2 voor een uitsnede van dit plan ter plaatse van het projectgebied.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingplan Pijlslaan e.o. met in blauw globaal het projectgebied (bron: ruimtelijke plannen.nl)

De vigerende bestemming Verkeer laat weliswaar parkeervoorzieningen toe en ondergrondse bouwwerken, maar geen gebouwen omdat de gronden niet zijn voorzien van een bouwvlak. De bestemming Gemengd-6 betreft een klein gedeelte van het gebied waar gebouw 7 wordt gerealiseerd. De bestaande overbouw (huidige 'bruggebouw') zal in het nieuwe plan verdwijnen.



## Hoofdstuk 2 Omschrijving van het project

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een korte beschrijving gegeven van de nieuwe planopzet in vergelijking tot de oorspronkelijke planopzet.

### 2.2 Ontwikkelingsplan

Het voormalige expeditieknooppunt aan de Westergracht (tegenwoordig liggen alle gebouwen van Plaza West aan de nieuwe Menno Simonsweg die in het plan ligt) bestaat uit een complex met meerdere gebouwen. In het oostelijke gebouw zijn thans meerdere detailhandelsbedrijven gevestigd, de westelijke gebouwen worden als kantoorruimte verhuurd. In het ontwikkelingsplan verdwijnt het verbindende bruggebouw tussen de oostelijke – en westelijke gebouwen.

Aan het ontwikkelingsplan wordt in opdracht van Plaza West B.V. door twee architectenbureaus gewerkt:

1. Soeters Van Eldonk uit Amsterdam die de stedenbouwkundige supervisie heeft en de transformatie maakt van het westelijke gebouw (gebouw 8)
2. EVE architecten uit Nijverdal die het ontwerp maakt van de andere gebouwen, inclusief de gebouwde parkeervoorziening van gebouw 7.

Het hart van het ontwikkelingsplan bestaat uit een plein dat de toegang vormt tot het winkelcentrum, de appartementen en de overige functies. De stedenbouwkundige indeling van het gebied wordt ingrijpend gewijzigd. Tussen de bestaande gebouwen en de Westergracht worden twee nieuwe gebouwen gerealiseerd (2 en 5) en ten zuiden van het bestaande gebouw (8) komen twee appartementengebouwen (1 en 6) met aan de overzijde twee nieuwe gebouwen (3 en 4). De parkeergarage (gebouw 7) begint tussen de gebouwen 3 en 8 en loopt in het zuiden door tot en met gebouw 1.



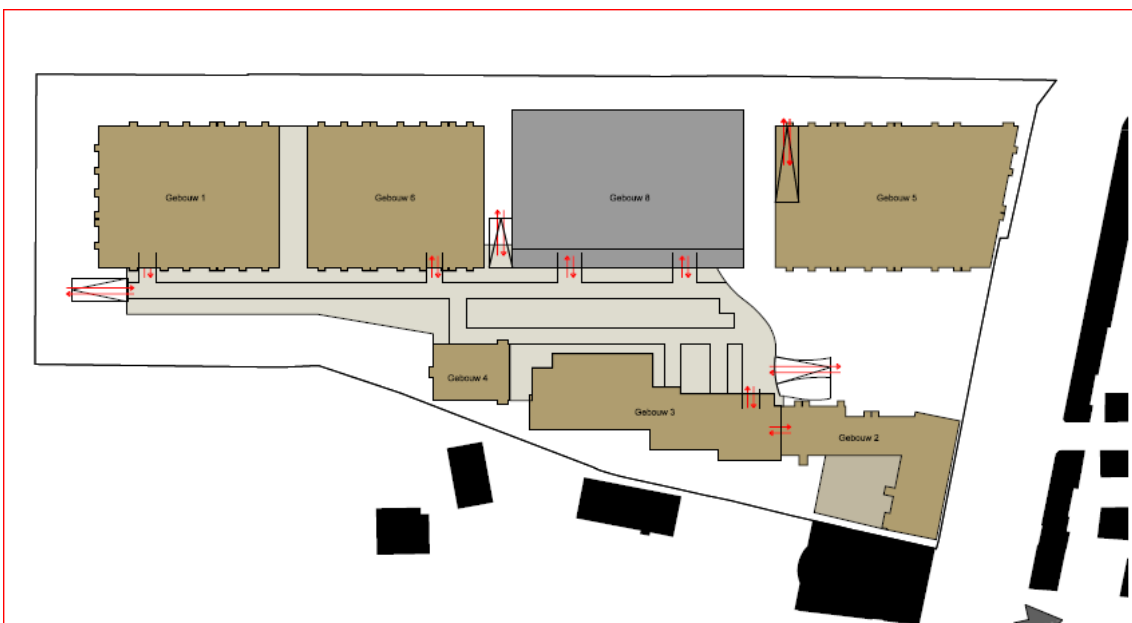


Figuur 2.1 Stedenbouwkundigplan Plaza West (bron: Stedenbouwkundig plan (september 2016))

De ontwikkeling van de bestaande gebouwen en de realisatie van de nieuwe gebouwen is geheel conform het bestemmingsplan Pijlslaan e.o.

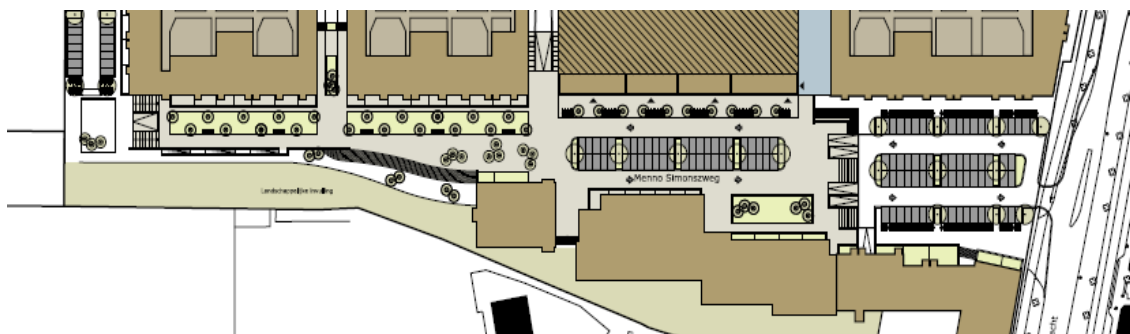
Deze ruimtelijke onderbouwing heeft alleen betrekking op de gronden waar gebouw 7 zal worden gerealiseerd.

Gebouw 7 is de ondergrondse parkeervoorziening tussen de gebouwen 3, 4, 1, 6 en 8 en is verbonden met de parkeergarages die onder de gebouwen worden gerealiseerd.



Figuur 2.2 Plattegrond met ligging Gebouw 7 en geprojecteerde inritten (bron: Stedenbouwkundig plan (september 2016)).

Boven de ondergrondse parkeervoorziening zullen op het verhoogde maaiveld groenvoorzieningen en een ruim voetgangersgebied worden aangelegd en is er parkeerruimte met een beperkte verkeersafwikkeling.



Figuur 2.3 voorlopige modelmatige indeling verhoogde maaiveld Gebouw 7 (bron: Stedenbouwkundig plan september 2016)

### *Bouwplan*

Gebouw 7 zal gefaseerd worden ontwikkeld in samenhang met de realisatie van de aangrenzende gebouwen met hun parkeergarages. De gebouwde parkeervoorziening zal bijna 200 parkeerplaatsen bevatten en worden ontsloten vanaf het parkeerplein aan de Westergracht. Aan de zuidzijde is Gebouw 7 aangesloten op de Eysinkweg.

## 2.3 Parkeerbehoefte

### *Programma*

Aan het ontwerp van Gebouw 7 ligt de gedachte ten grondslag dat door middel van het ondergronds brengen van een groot gedeelte van de parkeerplaatsen een aantrekkelijker en kwalitatief meer hoogwaardig toegangsgebied kan worden gemaakt bij de appartementen dat tevens als uitloopgebied en speelgebied kan gaan fungeren.

De behoefte aan parkeergelegenheid is voor het plangebied berekend op grond van actuele programmagegevens uit:

1. Plandocument 'Ontwikkeling Plaza West' van 12 januari 2016;
2. Rekenmodel juli 2016 EVE-architecten;
3. Rapportage Bouwbesluit herinrichting EKP-gebouw, raadgevend ingenieursbureau Nieman, 2 februari 2015.

Dit heeft geleid tot het onderstaande programma:

Tabel 2.4 Programma Plaza West

Functie	Programma
Wonen appartementen > 60 m <sup>2</sup> GBO	383 eenheden
Wonen studio's circa 60 m <sup>2</sup> GBO	180 eenheden
Wonen kamerstudio's < 60 m <sup>2</sup> GBO	43 eenheden
Albert Heijn	4.000 m <sup>2</sup> bvo
Action	1.200 m <sup>2</sup> bvo
Overige winkels (nog niet bekend)	2.260 m <sup>2</sup> bvo
Sportschool Fit for Free	1.900 m <sup>2</sup> bvo
Speelparadijs (Monkey Town)	1.700 m <sup>2</sup> bvo

### *Uitgangspunten en berekening*

De parkeerbehoefte is bepaald aan de hand van de parkeernormen van de gemeente Haarlem die zijn vastgelegd in de nota "Beleidsregels parkeernormen 2015" en de aantallen en oppervlakken voor de functies uit tabel 2.4.

De berekening is opgenomen in tabel 2.5, waarbij de volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- het plangebied ligt in het schilgebied van het centrum, zoals gedefinieerd in de Beleidsregels parkeernormen 2015;

- voor de winkelveestigingen is uitgegaan van de parkeernorm voor wijk-, buurt-, dorpscentrum;
- voor de 43 kamerstudio's in gebouw 8 is op basis van de per 6 mei 2015 verleende omgevingsvergunning uitgegaan van de parkeernorm voor 'kamerverhuur' (0,2 pp per eenheid voor bezoekers)
- voor de studio-appartementen is uitgegaan van de parkeernorm 'goedkoop': (0,9 pp voor bewoners en 0,3 pp voor bezoekers).
- voor de appartementen is uitgegaan van de parkeernorm voor 'middel' (1,1 pp voor bewoners en 0,3 pp voor bezoekers).
- er komen 118 privé-parkeerplaatsen voor dit aantal appartementen en studio's in de gebouwen 2,3 en 4, de overige appartementen en studio's maken gebruik van het openbare parkeren;

De normatieve parkeerbehoefte bedraagt 1.036 plaatsen (zie onderstaande tabel).

functie	aantal		P-norm	normatieve P-behoefte
appartementen	383	bewoners	1,1	421,3
studio's	180	bewoners	0,9	162,0
kamerverhuur	43	bewoners	0	0,0
appartementen+studio's	563	bezoek	0,3	168,9
kamerverhuur	43	bezoek	0,2	8,6
Albert Heijn		4.000	2,5	100,0
Action		1.200	2,5	30,0
nader in te vullen		2.260	2,5	56,5
fit for free		1.900	2	38,0
MonkeyTown speelparadijs		1.700	3	51,0
		<b>TOTAAL</b>		<b>1036,3</b>

Tabel 2.5 Normatieve parkeerbehoefte

Omdat niet alle functies gelijktijdig een piekmoment kennen, mag gerekend worden met dubbelgebruik. Op basis van aanwezigheidspercentages is geschat op welke momenten de bezoekers van verschillende functies aanwezig zijn. Als deze momenten niet gelijktijdig vallen, is dubbelgebruik van parkeerplaatsen door bezoekers van meerdere functies mogelijk, mits de parkeergelegenheid openbaar, dat wil zeggen uitwisselbaar is.

Dit leidt ertoe dat er minder parkeerplaatsen gerealiseerd behoeven te worden dan de normatieve parkeerbehoefte aangeeft. Voor de aanwezigheidspercentages is aangesloten bij publicatie 317 (CROW-2012). Op sommige punten zijn deze percentages beperkt aangepast gezien de lokale situatie, zoals de zondagopenstelling.

In tabel 2.7 is de parkeerbehoefte weergegeven, rekening houdend met de aanwezigheidspercentages. De grootste parkeerbehoefte bedraagt op koopavond circa 811 parkeerplaatsen. De gehanteerde aanwezigheidspercentages zijn in tabel 2.6 opgenomen.

Berekening parkeerbehoefte	werkdag					zaterdag		zondag
	ochtend	middag	avond	koopavond	nacht	middag	avond	middag
bewoner appart. eigen parkeerplaats	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
bewoner appart. openbaar parkeren	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
bewoner studio eigen parkeerplaats	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
bewoner studio openbaar parkeren	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
bewoner kamerverhuur	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
bezoekers app. +studio's met eigen pp	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
bezoekers kamerverhuur	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
Albert Heijn	30%	60%	40%	75%	0%	100%	40%	75%
Commerciële ruimte (oa Action)	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	75%
sportschool	50%	50%	100%	100%	0%	100%	100%	75%
speelparadijs	33%	33%	33%	10%	0%	67%	0%	100%

Tabel 2.6 gehanteerde aanwezigheidspercentages

Berekening parkeerbehoefte		norm	werkdag					zaterdag			zondag
			ochtend	middag	avond	koopavond	nacht	middag	avond	middag	
bewoner appart. eigen parkeerplaats	77 eenheden	1,1	84,7	84,7	84,7	84,7	84,7	84,7	84,7	84,7	
bewoner appart. openbaar parkeren	306 eenheden	1,4	214,2	214,2	385,6	342,7	428,4	257,0	342,7	299,9	
bewoner studio eigen parkeerplaats	41 eenheden	0,9	36,9	36,9	36,9	36,9	36,9	36,9	36,9	36,9	
bewoner studio openbaar parkeren	139 eenheden	1,2	83,4	83,4	150,1	133,4	166,8	100,1	133,4	116,8	
bewoner kamerverhuur	43 eenheden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
bezoekers app. +studio's met eigen pp	118 eenheden	0,3	3,5	7,1	28,3	24,8	0,0	21,2	35,4	24,8	
bezoekers kamerverhuur	43 eenheden	0,2	0,9	1,7	6,9	6,0	0,0	5,2	8,6	6,0	
Albert Heijn	4000 m2 bvo	2,5	30,0	60,0	40,0	75,0	0,0	100,0	40,0	75,0	
Commerciële ruimte (oa Action)	3460 m2 bvo	2,5	26,0	51,9	8,7	64,9	0,0	86,5	0,0	64,9	
sportschool	1900 m2 bvo	2,0	19,0	19,0	38,0	38,0	0,0	38,0	38,0	28,5	
speelparadijs	1700 m2 bvo	3,0	16,8	16,8	16,8	5,1	0,0	34,2	0,0	51,0	
			515,4	575,7	796,0	811,5	716,8	763,8	719,8	788,4	

tabel 2.7 berekening parkeerbehoefte

In het project worden 857 parkeerplaatsen gerealiseerd die als volgt over het gebied zijn verdeeld:

overzicht beschikbare parkeerplaatsen	stallings-plaats in gebouw	stallings-plaats gebouw 7	openbaar kelder gebouw	openbaar garage en maaiveld
gebouw 1			83	
gebouw 2	54			
gebouw 3	11	30		
gebouw 4	24			
gebouw 5			96	
gebouw 6			77	
gebouw 7				193
gebouw 8			80	
maaiveld				209
	89	30	336	402
	<b>Totaal aantal PP</b>			<b>857</b>
	prive plaatsen			119
	openbare plaatsen			738

Er is voldoende parkeergelegenheid in het gebied.

## Fietsparkeren

Een prettig verblijfsklimaat in het plangebied voor fietsers en voetgangers staat binnen het plan voorop. Auto's zijn te gast in het plangebied. De wegen binnen het gebied krijgen daarom een 30 km/uur-regime. Er zal voorzien worden in voldoende stal- en parkeergelegenheid voor fietsen. In onderstaande tabel is een berekening gemaakt van de behoefte aan parkeer- en stalplaatsen voor fietsen.

Uitgaande van dubbelgebruik bij de commerciële functies, bedraagt de parkeerbehoefte voor fietsen 484 plaatsen. Dit aantal wordt op de drukste dag, de zaterdagmiddag gevraagd.

Fietsparkeren	N	fp	per	max	koopavond		zaterdag middag		zaterdag avond		zondag middag	
woningen (bezoekers)	606	1	woning	303	1	212	1	182	1	303	1	212
supermarkt	4000	3	100 m2	116	1	87	1	116	0	46	1	87
winkels	3460	3	100 m2	93	1	70	1	93	0	0	1	70
fitness	1900	4	100 m2	70	1	70	1	70	1	53	1	53
speelparadijs	1700	2	100 m2	34	0	3	1	23	0	0	1	34
				617		443		484		402		456

## 2.4 Duurzaamheid en energie

Op het aspect duurzaamheid en energie is in het bestemmingsplan Pijlslaan e.o. dd. oktober 2015 als volgt ingegaan:

De gemeente Haarlem heeft in de beleidsnota "Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw" bepaald dat alle ruimtelijk relevante plannen vanaf 2006 moeten voldoen aan de basiskwaliteit duurzame stedenbouw en waar mogelijk aan een streefkwiteit. De praktijkrichtlijn duurzame stedenbouw bestaat uit uitgangspunten en een checklist duurzame stedenbouw op basis van de ervaringen in Haarlem. Aangezien er geen planologisch nieuwe ontwikkelingen in dit bestemmingsplan gefaciliteerd worden, is een nadere omschrijving of toetsing aan deze nota niet nodig.

### Duurzaam bouwen

De gemeenteraad heeft op 15 november 2005 het beleid voor duurzame woningbouw vastgesteld. Bij alle nieuwe woningbouwprojecten waar de gemeente direct bij betrokken is moet de zogenoemde basiskwaliteit Duurzaam bouwen (Dubo) worden toegepast. De basiskwaliteit is gebaseerd op een voortschrijdende normstelling en zal worden aangescherpt. Aangezien er geen planologisch nieuwe ontwikkelingen in dit bestemmingsplan gefaciliteerd worden, is een nadere omschrijving of toetsing aan deze nota niet nodig.

### Haarlem Klimaatneutraal

In maart 2007 heeft de Haarlemse gemeenteraad in meerderheid uitgesproken dat Haarlem in 2030 een klimaatneutrale stad moet zijn. Hiertoe heeft de gemeenteraad op 9 oktober 2008 een plan van aanpak vastgesteld. Kern van de aanpak is dat bij ieder (nieuw)bouwproject het energieaspect nader aandacht moet krijgen, waarbij in eerste instantie het gebruik van energie zo beperkt mogelijk moet worden gemaakt via bijvoorbeeld isolatie en zuinige apparatuur. Daarnaast dient zo veel mogelijk van duurzame energie gebruik te worden gemaakt door bijvoorbeeld situering en door zonne-energie in combinatie met warmte-koude opslag toe te passen. In de laatste plaats kan eventueel naar compensatiemaatregelen worden gezocht. Deze compensatiemaatregelen kunnen ook bestaan uit investeren in andere energie maatregelen buiten het gebied.

### Nieuwbouw

Bij de nieuwbouw binnen het plangebied dienen minimaal de vaste maatregelen uit de nationale pakketten duurzaam bouwen te worden uitgevoerd. Dit betreft dus zowel utiliteitsbouw, grond- weg- en waterbouw als woningbouw. Daarbij moet gedacht worden aan gunstige oriëntatie op het zuiden voor het toepassen van zonneboilers en (in de toekomst) zonnecellen, compact bouwen en afkoppelen van regenwaterafvoer. Bij voorkeur wordt nu reeds rekening gehouden met een mogelijke verandering van bestemming in de toekomst. Dit staat ook bekend als flexibel bouwen.

Voor zover van toepassing voldoet gebouw 7 aan de gemeentelijke beleidsregels voor duurzaam bouwen.

## **2.5 Ladder duurzame verstedelijking (SVIR/Bro)**

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor ruimtelijke plannen die bijvoorbeeld nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken, de treden van deze ladder doorlopen moeten worden. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. In het kader van het bestemmingsplan Pijlslaan is de ontwikkeling van Plaza West aan de Ladder duurzame verstedelijking getoetst. Verderop in hoofdstuk 3.1 wordt kort ingegaan op de toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking.

De realisatie van de ondergrondse parkeervoorziening past geheel in dit project Plaza West en verhoogt de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in dit gebied.

## Hoofdstuk 3    Beleidskader

### 3.1    Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR is gericht op een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar streeft het Rijk met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijks betrokkenheid.

In de SVIR wordt het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer aan provincies en gemeenten overgelaten. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

1. de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
2. de bereikbaarheid verbeteren;
3. zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

In de SVIR zijn geen specifieke eisen gesteld aan de locatie en de aard van de ontwikkeling.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst om te borgen dat een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling heeft plaatsgevonden. Deze stappen volgen de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt nagegaan in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- als de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt nagegaan in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Plaza West is een stedelijke ontwikkeling als is benoemd in de Ladder voor Duurzame verstedelijking. De onderbouwing van het programma van het nieuwe Plaza West is aangetoond en beschreven in het bestemmingsplan Pijlslaan e.o. dat in oktober 2015 is vastgesteld.

### 3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010)

De provincie Noord-Holland heeft in het kader van de Wro een structuurvisie voor de gehele provincie vastgesteld. In de structuurvisie Noord-Holland 2040 vormen drie hoofdbelangen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie:

1. ruimtelijke kwaliteit: hiervoor wordt vooral gefocust op behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen, natuurgebieden en groen om de stad;
2. 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;
3. klimaatbestendigheid: voor voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast, schoon drink-, grond- en oppervlaktewater en ruimte voor het opwekken van duurzame energie.

Deze provinciale belangen zijn vastgelegd in de provinciale ruimtelijke verordening, waarin regels zijn opgenomen voor bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vloeit voort uit het Uitvoeringsprogramma van de Provinciale Structuurvisie. In de PRV wordt voor een aantal onderwerpen regels gesteld dat door de rijksoverheid bij de provincies is neergelegd ter verdere uitwerking en/of aanvulling in een provinciale verordening. Op deze wijze komen de rijksregels 'getrapt' in bestemmingsplannen terecht. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- bundeling van verstedelijking en locatiebeleid economische activiteiten;
- rijksbufferzones;
- ecologische hoofdstructuur;
- nationale landschappen;
- het kustfundament;
- het regionale watersysteem.

Voor de ontwikkeling zijn de regels ten aanzien van het BBG (Bestaand Bebouwd Gebied).

Leidend bij het BBG is de formulering in de verordening:

Als bestaand bebouwd gebied wordt aangewezen de bestaande of de bij een – op het moment van inwerkingtreding van de verordening – geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen. Onder toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing wordt mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern.

In deze formulering past de ontwikkeling van Plaza West binnen de provinciale verordening.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

Vanwege de relatief beperkte strekking van deze ruimtelijke onderbouwing voor een gebouwde parkeervoorziening die zal worden opgenomen in het ontwikkelingsplan voor Plaza West, wordt voor de diepere achtergronden van het gemeentelijke beleid verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Pijlsaan e.o. Voor de volledigheid is onderstaand wel een beknopt resumé opgenomen van de belangrijkste gemeentelijke beleidsnota's en instrumenten.

- Structuurplan Haarlem 2020



Dit plan is in 2005 vastgesteld en geeft op hoofdlijnen de ruimtelijke ontwikkeling van de stad voor de komende 15 jaar. Het plan schetst de wijze waarop Haarlem een levendige en veilige stad is met veel aandacht voor een leefbare woonomgeving en voldoende voorzieningen voor alle leeftijdsgroepen. De ontwikkeling van Plaza West ter vervanging van het voormalige distributiecentrum past in dat beleid. De realisatie van de gebouwde parkeervoorziening

- Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Deze nota geeft een integrale stadsbrede visie op ruimtelijke kwaliteit die voor ieder nieuw ruimtelijk plan de basis vormt. 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.

- Nota Dak

Deze nota is in juni 2012 vastgesteld als een bijlage van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. In de nota is vastgelegd hoe het Haarlemse daklandschap op een duurzame manier kan bijdragen aan enerzijds het behouden en vergroten van de ruimtelijke kwaliteit en anderzijds aan een intensievere ruimtegebruik.

- Structuurvisie Openbare Ruimte

Deze structuurvisie is een uitwerking van het Structuurplan Haarlem 2020 en biedt het kader voor de ruimtelijke ontwikkeling, herstructurering en het beheer en onderhoud van het publieke domein in de stad. Voor het gebied van Plaza West geldt dat aandacht moet worden besteed aan de openbare ruimte en met name de straatprofielen met het openbare groen om de stedenbouwkundige structuur te versterken.

- Woonvisie 2012-2016 'Haarlem, ongedeelde woonstad'

In de woonvisie ligt het accent op kwaliteit. De realisatie van de gebouwde parkeervoorziening verhoogt het kwaliteitsniveau van de geprojecteerde nieuwe woningen in Plaza West.

- Haarlems Verkeers- en Vervoersplan (HVVP)

Dit plan, dat dateert uit 2003, beschrijft het beleid op het gebied van verkeer en vervoer voor een periode van 10 jaar. Het HVVP is een plan op hoofdlijnen en heeft twee belangrijke doelstellingen: het vergroten van de leefbaarheid en het verbeteren van de bereikbaarheid. Dit betekent het aantrekkelijk maken van het gebruik van alternatieven voor de auto (fietsen en het gebruik van het openbaar vervoer) in de stad te stimuleren en het autoverkeer in de wijken zoveel mogelijk terug te dringen. Bij de voorbereiding van het ontwikkelingsplan Plaza West is de kwaliteit van de openbare ruimte nader onder de loep genomen. Dit heeft geleid tot de voorgenomen realisatie van een gebouwde parkeervoorziening. Verder is de bereikbaarheid per fiets onderzocht, hetgeen heeft geleid tot aanpassingen in de infrastructuur voor de fiets.

- Parkeervisie Haarlem

In deze visie, die in juni 2013 is vastgelegd, wordt ingezet op een goede bereikbaarheid van Haarlem en voldoende parkeervoorzieningen. Hierbij wordt ingezet op het leveren van maatwerk en het realiseren van de gewenste kwaliteit van de openbare ruimte. Middelen hiervoor zijn de Beleidsregels Parkeernormen waarin aantal parkeerplaatsen wordt gekoppeld aan de hand van de functie en de locatie.

In deze ruimtelijke onderbouwing is de parkeerbehoefte bepaald met gebruikmaking van de Beleidsregels Parkeernormen, verwezen wordt naar de paragraaf 2.3.

- Waterbeheerplan Rijnland

In het Waterbeheerplan 2010-2015 geeft het Hoogheemraadschap van Rijnland (hierna te noemen: Rijnland) zijn ambities aan en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. De drie hoofddoelen zijn [1] veiligheid tegen overstromingen, [2] voldoende water en [3] gezond water.

Rijnland wil het watersysteem op orde brengen en toekomstvast maken, rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering: meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing.

- Rijnland's beleid Riolerings en afvalwaterzuivering

Rijnland geeft de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater. Naast een voorkeursvolgorde voor afvalwater geldt voor de behandeling van hemelwater de zorgplicht. Rijnland geeft daarbij de voorkeur aan brongerichte maatregelen boven 'end-of-pipe' maatregelen.

- Integraal Waterplan Haarlem

In dit plan dat de gemeente samen met het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft opgesteld, richt zich op het ontwikkelen en behouden van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. Het plan functioneert als strategisch kader voor gerelateerde beleidsvelden zoals het grondwater-, afvalwater-, en baggerbeleid. Om ervoor te zorgen dat het Haarlemse waternetwerk bestand is tegen klimaatverandering (hoger zeeniveau, toename van de hoeveelheid en intensiteit van de neerslag), inklinking van de bodem, en verstedelijking (toename verhard oppervlak) is ruimte voor oppervlaktewater nodig. Deze ruimte kan worden gevonden door het verbreden van bestaande watergangen, het graven van nieuwe watergangen en het weer open leggen van gedempte grachten. Doelstelling voor het oppervlaktewater is het creëren van een veilig watersysteem met voldoende afwaterend en bergend vermogen, een adequate doorstroming en maximale benutting van gebiedseigen water. Als streefbeeld heeft de gemeente voor ogen een verbeterd waternetwerk dat uitgebreid is met nieuw water.

- Gemeentelijk Rioleringsplan

Dit is een beleidsmatig en strategisch plan waarin het verbreed rioleringsbeheer (incl. financiën) en de visie op riolerings voor de langere termijn worden beschreven. Met het GRP beschikt de gemeente over een instrument om systematisch inzicht te krijgen in de te beheren en onderhouden rioleringsobjecten en de wijze waarop de gemeente invulling geeft aan de wettelijke (milieu)eisen. Door het opstellen van het GRP wordt het verbreed rioleringsbeleid inzichtelijk en toetsbaar.

## Hoofdstuk 4 Sectorale onderzoeken

### 4.1 Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie dient de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk project te worden aangetoond en dient te worden onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de sectorale aspecten beschreven die voor deze ruimtelijke onderbouwing relevant zijn. Er is hierbij gebruik gemaakt van de gemeentelijke checklist voor Ruimtelijke onderbouwingen van januari 2016. Omdat deze ruimtelijke onderbouwing alleen betrekking heeft op de realisatie van de ondergrondse parkeergarage (gebouw 7) die in aansluiting op het ontwikkelingsplan van Plaza West wordt gerealiseerd, hoeft een aantal onderzoek aspecten niet aan de orde te worden gesteld of kan verwezen worden naar het in oktober 2015 vastgestelde bestemmingsplan Pijlslaan e.o.

Inhoudelijk komen hier de volgende onderzoek aspecten aan de orde:

- Archeologie;
- Bodem;
- Akoestische situatie;
- Luchtkwaliteit;
- Verkeer;
- Waterhuishouding;
- Brandweervoorzieningen.

Voor de aspecten Groentoets en Flora en fauna wordt verwezen naar het bestemmingsplan Pijlslaan e.o. en de aspecten Bezinning, Milieueffectrapportage, Milieuzonering, Lichthinder, Externe Veiligheid, Luchthavenindingsbesluit, kabels en Leidingen, Cultuurhistorische waarden, Afval, Windhinder en Molenbiotoop zijn hier niet van toepassing.

### 4.2 Archeologie

Gemeenten zijn wettelijk verantwoordelijk voor het behoud van het eigen bodemarchief. Het rijke bodemarchief van Haarlem maakt het niet alleen noodzakelijk, maar ook zeer wenselijk om een gemeentelijk archeologiebeleid te voeren.

De uitgangspunten voor gemeentelijke beslissingen in Haarlem zijn vastgelegd in een beleidsnota archeologie. De archeologische verwachtingen die voor het Haarlems grondgebied gelden zijn vertaald naar de voorlopige Archeologische Beleidskaart Haarlem.

De kaart geeft aan in welke gebieden bodemversturende activiteiten van een bepaalde omvang vergunningplichtig zijn. Dit wordt aangegeven in de vorm van verschillende categorieën. Voor elk van deze categorieën heeft de gemeente bepaald vanaf welke planomvang rekening gehouden moet worden met het (laten) opstellen van een archeologisch rapport, het zogenaamde regime.

De regimes gelden voor bodemroerende activiteiten die plaats zullen vinden in het kader van plannen waarvoor het vereist is om het volgende aan te vragen:

- een omgevingsvergunning voor bouwen (voorheen: bouwvergunning);
- een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- een omgevingsvergunning het slopen van een bouwwerk binnen beschermd stadsgezicht.
- De gebieden die zijn weergegeven op de ABH worden in bestemmingsplannen opgenomen met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie'. In de planregels worden de relevante begrippen gedefinieerd en wordt aangegeven welke archeologische voorwaarden aan een omgevingsvergunning voor bouwen of aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken kunnen worden verbonden.

#### Aanvullen met rapport archeologie

### 4.3 Bodem

Voor het gehele plangebied zijn bodemonderzoeken uitgevoerd. Het betreffen de volgende deelonderzoeken:

- verkennend en nader bodemonderzoek (Rouwmaat groep, april 2016, MT.16076-16130-1): er is sprake van een sterke verontreiniging met lood, die zeer plaatselijk voorkomt en derhalve maximaal enkele m<sup>3</sup>'s zal beslaan. Omdat er minder dan 25 m<sup>3</sup> grond sterk is verontreinigd is er geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging en geldt er geen saneringsplicht. Bij eventuele grondwerkzaamheden en/of ontwikkelingen wordt wel geadviseerd rekening te houden met de aangetroffen verontreiniging. Zo kan de verontreiniging worden verwijderd en worden afgevoerd. Hiervoor dient een plan van aanpak te worden ingediend bij de gemeente. Omdat de locatie momenteel is afgedekt met een gesloten verhardingslaag, zijn er in de huidige situatie geen contactmogelijkheden en zijn er derhalve geen risico's. Voor het overige is er slechts sprake van een lichte verontreiniging van grond en grondwater.
- Bodemonderzoek parkeerterrein (Oranjewoud, maart 2013, 259904-1): de onderzochte bodem (grond en grondwater) bevat geen noemenswaardig verhoogde gehalten bodemverontreinigende stoffen. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot vervolgonderzoek en/of sanerende maatregelen.
- Verkennend bodemonderzoek (Rouwmaat groep, maart 2016, MT.16085): vanwege het matig verhoogde gehalte PAK, zink en koper (boring 03) en het matig verhoogde gehalte minerale olie (boring 02), dient een nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de omvang van deze verontreiniging. Verder zijn er vooral licht verhoogde gehalten aangetroffen. Deze zijn in het verleden ook in verschillende onderzoeken vast gesteld en de licht verhoogde gehalten geven geen belemmeringen voor de geplande nieuwbouw.
- Aanvullend bodemonderzoek (Rouwmaat groep, mei 2016, MT.16130-2-16176): er is nader onderzoek uitgevoerd naar de verontreiniging bij boring 02 en 03 uit het verkennend onderzoek en het dempingsmateriaal van de voormalige watergang. In het aanvullende onderzoek zijn er drie locaties aan te wijzen die sterk verhoogde gehalten aan met name PAK en zware metalen bevatten, aan de noordkant van het plangebied. Er wordt ingeschat dat er in totaal circa 1460 m<sup>3</sup> grond sterk is verontreinigd, verdeeld over drie afzonderlijke locaties. Deze locaties zijn overigens niet allemaal relevant voor de realisatie van de parkeergarage/bebouwing. Op basis van de onderzoeksgegevens blijkt dat er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging (meer dan 25 m<sup>3</sup> grond verontreinigd boven de interventiewaarde). Bij de ontwikkeling van de onderzoekslocatie kan het derhalve nodig zijn om een sanering uit te voeren. Hiervoor dient een saneringsplan/BUSmelding opgesteld te worden bij het bevoegd gezag. Als deze is goedgekeurd kan, na de benodigde proceduretijd worden gestart met de sanering.

Bij de uitvoering van de ruimtelijke onderbouwing dient rekening te worden gehouden met de betreffende beperkingen en waar nodig de noodzakelijke saneringen. In de financiële uitvoerbaarheid van de ruimtelijke ontwikkeling wordt hiermee rekening gehouden.

#### **4.4 Akoestische situatie**

#### **4.5 Luchtkwaliteit**

#### **4.6 Verkeer**

#### **4.7 Waterhuishouding**

Ten behoeve van deze ontwikkeling heeft LBA Projectbureau onderzoek gedaan (26 februari 2016) naar de waterhuishouding in het projectgebied, resulterend in een waterhuishoudingsplan. Specifiek onderdeel van dit waterhuishoudingsplan betreft de vraag of de te realiseren ondergrondse parkeergarage geen negatieve effecten heeft op de waterhuishouding in de omgeving.

In het bestemmingsplan is het beleidskader o.a. met betrekking tot de waterhuishouding geschetst. Dit beleidskader is verder uitgewerkt in specifiek voor dit plangebied geldende uitgangspunten.

Het beleidskader is in grote lijnen als volgt:

- De nieuwe Waterwet.
- Landelijke wetgeving sinds 2009 die o.a. het beheer regelt van grond- en oppervlaktewater en de samenhang verbetert tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening;
- Het Waterbeheerplan Rijnland.
- Ambities van het hoogheemraadschap met betrekking tot (1) veiligheid tegen overstromingen, (2) voldoende water en (3) gezond water;
- Keurverordening Rijnland.
- Gebods- en verbodsbepalingen van het hoogheemraadschap met betrekking tot het uitvoeren van werken in en rond watergangen en waterkeringen.
- Integraal Waterplan Haarlem.  
Heeft als hoofddoel het ontwikkelen en behouden van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem
- Rijnland's beleid Rioleringsplan en Gemeentelijk Rioleringsplan.
- Beleidsregels van gemeente Haarlem betreffende de rioleringsplan. Sinds de nieuwe Waterwet (2009) is ook beleid opgenomen betreffende overlast van grond- en oppervlaktewater
- Compensatieregeling.  
Dit betreft een algemene regel van hoogheemraadschap en de gemeente betreffende het compenseren in wateroppervlak bij toename van de verharding. Het te compenseren oppervlak bedraagt 15% van de verhardingstoename.

De voornaamste conclusies voor dit waterhuishoudingsplan van Plaza West luiden:

1. in het plangebied wordt voldoende oppervlaktewater aangelegd conform de eisen van gemeente en waterschap
2. de aan te leggen ondergrondse parkeergarage heeft geen negatieve invloed op de grondwaterstanden in de naastgelegen woonwijken
3. afhankelijk van het type verharding, is voor het entreeplein drainage nodig.

## 4.8 Brandweervoorzieningen



## **Hoofdstuk 5    Uitvoerbaarheid**

### **5.1    Economische uitvoerbaarheid**

### **5.2    Privaatrechtelijke belemmeringen**

### **5.3    Maatschappelijke uitvoerbaarheid**