Motivering wijzigingsbesluit omgevingsplan Waddenbuurt Haarlem

Project	*Waddenbuurt te Haarlem*
Status	*1.0*
Projectnummer	*25227*
Kenmerk	*25227.01*
Datum	*2 juli 2026*
Auteur	*R. Immerzeel*
Controle	*mr. A.B. Groeneveld*



Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

info@meesruimteenmilieu.nl | www.meesruimteenmilieu.nl | IBAN NL94ABNA0587770562 | KvK 34237628

COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

085 – 744 08 38

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	5
1.1	Omgevingsplan	5
1.2	Begrenzing van het plangebied	5
1.3	Aanleiding en doel wijziging van het omgevingsplan	6
1.4	Omgevingsplan procedure	6
1.5	Leeswijzer plantoelichting	7
2	Ontwikkeling	8
2.1	Bestaande situatie en omgeving	8
2.2	Toetsing omgevingsplan	9
2.3	Beschrijving ontwikkelkader	12
3	Beleid en regelgeving	19
3.1	Rijksbeleid en rijksregels	19
3.2	Provinciaal beleid	21
3.3	Waterschapsbeleid	26
3.4	Regionaal beleid	26
3.5	Gemeentelijk beleid	30
4	Aspecten fysieke leefomgeving	43
4.1	Beschermen van de gezondheid	43
4.2	Geluid door activiteiten	45
4.3	Kwaliteit buitenlucht	49
4.4	Geur	52
4.5	Bodemkwaliteit	52
4.6	Wegen, verkeer en parkeren	54
4.7	Omgevingsveiligheid	68
4.8	Natuur	71
4.9	Groenparagraaf	79
4.10	Water en watersystemen	81
4.11	Mer-beoordeling	90
4.12	Ladder voor duurzame verstedelijking	91
4.13	Milieuzonering	92
4.14	Trillingshinder	93
4.15	Duurzaamheid en energie	95
4.16	Archeologie en cultuurhistorie	96
4.17	Vliegverkeer	99
4.18	Bezonning	101
4.19	Hoogbouw	103
4.20	Windhinder	104
4.21	Kabels, leidingen straalpaden en andere belemmeringen	105
4.22	Molenbiotoop	107
4.23	Niet-gesprongen explosieven	108
5	Beschrijving uitvoerbaarheid	110

5.1 Economische uitvoerbaarheid 110
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 110

6 Conclusie ETFAL 111

Bijlagen

1 Akoestisch onderzoek (M+P, 2026)
2 Verkennend bodemonderzoek (Van Dijk, Geotechniek en Milieu, 2023)
3 Verkennend bodemonderzoek (Kwinfra, 2026)
4 Auto- en fietsparkeerbalans Waddenbuurt blok 1 t/m 6 (Gemeente Haarlem, 2026)
5 Auto- en fietsparkeerbalans blok 7 Waddenbuurt (Gemeente Haarlem, 2026)
6 Quickscan externe veiligheid (AVIV, 2025)
7 Quickscan Wet natuurbescherming (Adviesbureau E.C.O. logisch, 2023)
8 Nader ecologisch onderzoek (IDDS, 2023)
9 Nader onderzoek, Inventarisatierapport (Adviesbureau E.C.O. logisch, 2025)
10 Actualisatie ecologische onderzoeken (Adviesbureau E.C.O. logisch, 2026)
11 Mobiliteitsstudie Waddenbuurt (Goudappel, 2026)
12 Weging van het waterbelang (BOOT, 2026)
13 Verslag participatiebijeenkomst SP en IP (Gemeente Haarlem, 2025)
14 Hoogbouweffectrapportage (Peutz, 2026)
15 Nader bodemonderzoek (Kwinfra, 2026)
16 Archeologisch bureauonderzoek (Transect, 2026)
17 Bezonningsonderzoek (Peutz, 2026)
18 Windonderzoek (Peutz, 2026)
19 Plan-mer-beoordeling (Mees Ruimte & Milieu, 2026)
20 Passende beoordeling (Tauw, 2026)
21 Passende beoordeling (Van Bommel Stikstofadvies, 2026)
22 Verkeerskundige onderbouwing parkeerbalans (Gemeente Haarlem, 2026)

1 INLEIDING

1.1 OMGEVINGSPLAN

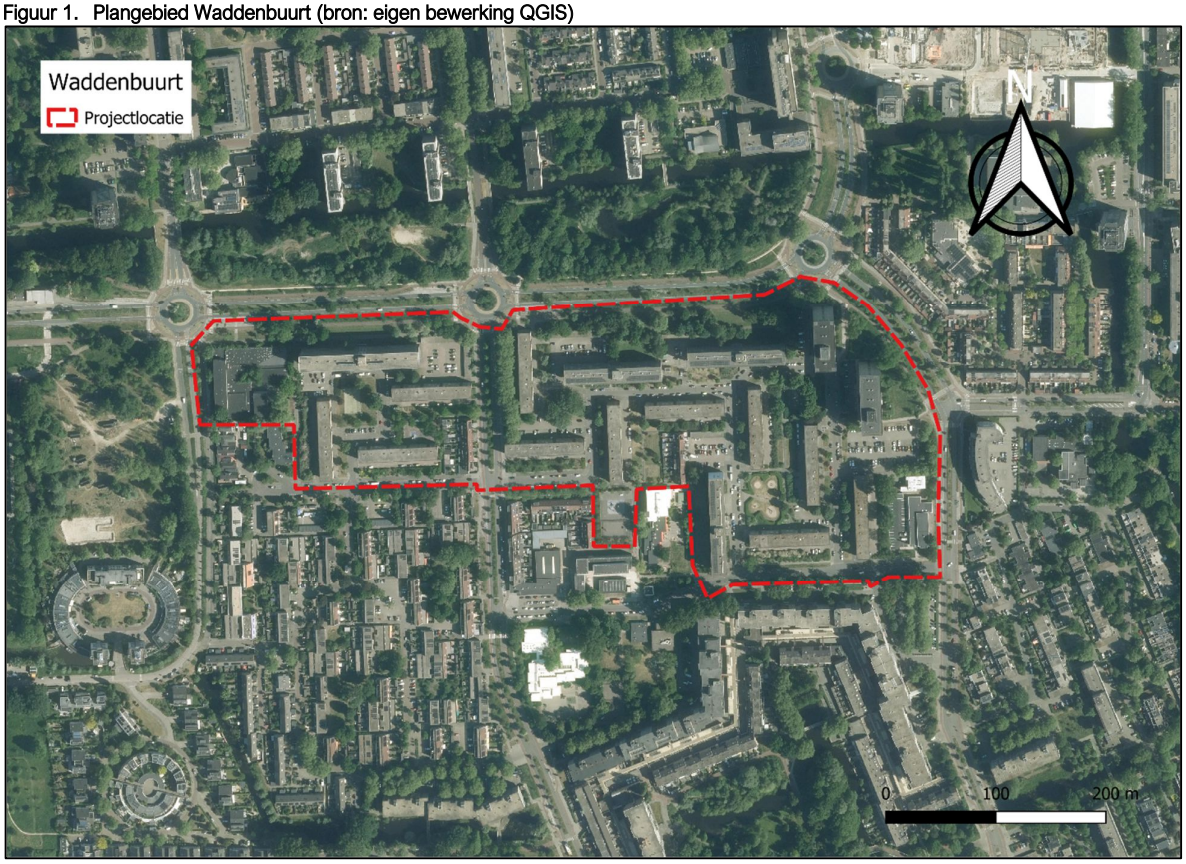
Het omgevingsplan bevat de gemeentelijke regels voor de fysieke leefomgeving. Het werkingsgebied is daarmee ruimer dan voorheen het bestemmingsplan. Het omgevingsplan is voor burgers en bedrijven primair bepalend voor de vraag welke activiteiten op welke locatie, en onder welke voorwaarden kunnen plaatsvinden. De gemeente heeft één omgevingsplan, dat geldt voor het gehele gemeentelijke grondgebied (artikel 2.4 Ow). De regels in deze wijziging van het omgevingsplan Waddenbuurt zijn gericht op het bereiken van de maatschappelijke doelen van de omgevingswet (art 1.3. Ow). Deze doelen worden in onderlinge samenhang beschouwd en vastgelegd in de regels van het omgevingsplan voor dit plangebied.

Ter plaatse van het plangebied geldt het “Omgevingsplan gemeente Haarlem” (/akn/nl/act/gm0392/2020/omgevingsplan), zoals gepubliceerd op 19 januari 2024 en in werking per 22 januari 2024. Het plangebied valt onder het tijdelijk deel van het omgevingsplan, aangezien de voormalige bestemmingsplannen nog niet zijn omgezet in een definitief omgevingsplan. In hoofdstuk 2 van dit wijziging omgevingsplan wordt hier nader op ingegaan.

1.2 BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied bevindt zich in de Waddenbuurt te Haarlem. De Waddenbuurt is een onderdeel van Molenwijk, één van de wijken van Schalkwijk, het naoorlogse stadsdeel in het zuidoosten van Haarlem. De buurt ligt ingeklemd tussen de Europaweg (hoofdweg van Schalkwijk) aan de noordzijde, de Zwemmerslaan aan de westkant, de Amelandstraat en Frieslandlaan aan de zuidkant en de Groningenlaan aan de oostkant. De beoogde ontwikkeling ligt in sectie Y van de kadastrale gemeente: Haarlem (gemeentecode: HLM02).

Figuur 1. Plangebied Waddenbuurt (bron: eigen bewerking QGIS)



1.3 AANLEIDING EN DOEL WIJZIGING VAN HET OMGEVINGSPLAN

Pré Wonen (hierna: initiatiefnemer) is samen met gemeente Haarlem voornemens op de locatie Molenwijk-Noord te Haarlem te herontwikkelen. Op deze plek bevindt zich momenteel een bestaande woonwijk. Er worden elf woongebouwen gesloopt met 264 sociale huurwoningen. De 264 te slopen sociale huurwoningen worden teruggebouwd in de sociale huur. Het voornemen is om maximaal 545 woningen te realiseren verdeeld over zes bouwblokken en gefaseerd uitgevoerd in drie fases. De 545 woningen bestaan maximaal uit 410 sociale huurwoningen, maximaal 100 woningen in het middensegment en 35 woningen in de vrije sector. Per saldo is dit een toevoeging van 281 woningen. Omdat de ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het geldende omgevingsplan, dient een planologische procedure te worden doorlopen.

De planologische procedure verloopt via een wijziging van het omgevingsplan. De gemeenteraad kan ervoor kiezen om in een keer de regels aan te passen die gelden voor een specifiek gebied of thema. Hierdoor kan het omgevingsplan gedeeltelijk worden gewijzigd voor een deelgebied. Bij zo'n wijziging wordt ook toegelicht waarom er wordt afgeweken van het huidige omgevingsplan.

1.4 OMGEVINGSPLAN PROCEDURE

Voor het wijzigen van het omgevingsplan doorloopt de gemeente de uniforme openbare voorbereidingsprocedure. De openbare voorbereidingsprocedure staat in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De procedurebepalingen staan in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Awb. De procedure is op hoofdlijnen als volgt in te delen:

1. Voorbereiding
   De gemeente maakt het voornemen om het omgevingsplan te wijzigen bekend in het gemeenteblad via de Landelijke voorziening bekendmaken en beschikbaar stellen (LVBB). In de kennisgeving staat hoe de gemeenteraad burgers, wijkraden, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding gaat betrekken. De participatie kan leiden tot aanpassing van het voorontwerp.
2. Ontwerpwijziging-omgevingsplan
   De gemeente geeft vóór de terinzagelegging kennis van de ontwerpwijziging van het omgevingsplan in het gemeenteblad via de LVBB. De gemeente legt de ontwerpwijziging en de bijbehorende stukken ter inzage. Iedereen kan het ontwerp en de voorbereidingsstukken inzien en mag zienswijzen inbrengen. Dat kan binnen zes weken vanaf het moment van terinzagelegging van het ontwerp.

   Dit kan schriftelijk, mondeling of elektronisch (email).

3. Vaststellen omgevingsplan
   Na verwerking van de zienswijzen en mogelijke ambtshalve aanpassingen besluit de gemeenteraad (of bij delegatie BenW) over de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan. De gemeente geeft hierbij aan welke rol publieksparticipatie heeft gespeeld. De gemeente maakt het besluit bekend door het te publiceren in het gemeenteblad via de LVBB. Tegelijk met de bekendmaking geeft de gemeente kennis van de terinzagelegging van de bijbehorende stukken.

   Daarnaast stuurt het bevoegd gezag een exemplaar van het besluit aan:
   a. degenen die bij de voorbereiding een zienswijze hebben ingebracht.
   b. een adviseur, als het bevoegd gezag van zijn advies afwijkt.

Inwerkingtreding
Een wijziging van een omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt. De gemeente kan eventueel een later tijdstip van inwerkingtreding in het omgevingsplan opnemen.

Beroep
De gemeente vermeldt bij de bekendmaking door wie, binnen welke termijn bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep kan instellen. Dit is de hoogste en enige rechtelijke instantie waarbij beroep kan worden ingesteld tegen het omgevingsplan.

Beschikbaar stellen van het omgevingsplan
De regels van het omgevingsplan worden tot slot zichtbaar in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Gemeenten moeten de wijziging van het omgevingsplan digitaal publiceren en via de LVBB bekendmaken en beschikbaar stellen. De regels van het omgevingsplan komen dan automatisch in het Omgevingsloket. Iedereen kan zo op een kaart zien welke regels waar gelden.

1.5 LEESWIJZER PLANTOELICHTING

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de activiteit die deze motivering mogelijk maakt. Het betreft de onderbouwing waarom sprake is van een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ (ETFAL). De hiernavolgende hoofdstukken zijn als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: In dit hoofdstuk wordt het project (de beoogde ontwikkeling) beschreven en vindt toetsing aan het geldende omgevingsplan plaats.
- Hoofdstuk 3: In dit hoofdstuk worden de relevante beleidskaders beschouwd.
- Hoofdstuk 4: Dit hoofdstuk betreft een beschrijving van de aspecten van de fysieke leefomgeving.
- Hoofdstuk 5: In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het project beschreven.
- Hoofdstuk 6: Dit hoofdstuk betreft de belangenafweging en de conclusie.

2 ONTWIKKELING

2.1 BESTAANDE SITUATIE EN OMGEVING

De woningen in de Waddenbuurt bestaan uit hoge galerij flats aan de Europaweg en Gaasterlandstraat, grondgebonden woningen en 11 portiekflats. In totaal zijn in de elf portiekflats 264 sociale huurwoningen aanwezig. De portiekflats zijn verouderd en vervanging toe. In de wijk is de openbare ruimte ruim van opzet met veel groenvoorzieningen. De Waddenbuurt heeft hoofdzakelijk een woonfunctie met een groot aandeel flatwoningen (circa 90%) met een gemiddeld lage WOZ-waarde.

De buurt maakt deel uit van de Molenwijk, gelegen in Schalkwijk – het naoorlogse stadsdeel in het zuidoosten van Haarlem. De Waddenbuurt is nooit als één geheel ontworpen; er was geen overkoepelend stedenbouwkundig plan. Door gefragmenteerde ontwikkelingen en latere toevoegingen van bebouwing is er vanaf het begin een gebrek aan samenhang tussen woningen, wegen en openbare ruimte ontstaan.

Figuur 2. Historische vogelvluchtopname Nieuw Noord (bron: PvEL Waddenbuurt)



In de Waddenbuurt zijn grote ontwikkelingen op komst. Met name het voornemen van Pré Wonen om elf portiekflats te slopen en te vervangen door nieuwe woningen is ingrijpend. Daarnaast biedt de herontwikkeling van de voormalige Grafische School aan het Terschellingpad de mogelijkheid om extra woningen toe te voegen aan de buurt.

2.2 TOETSING OMGEVINGSPLAN

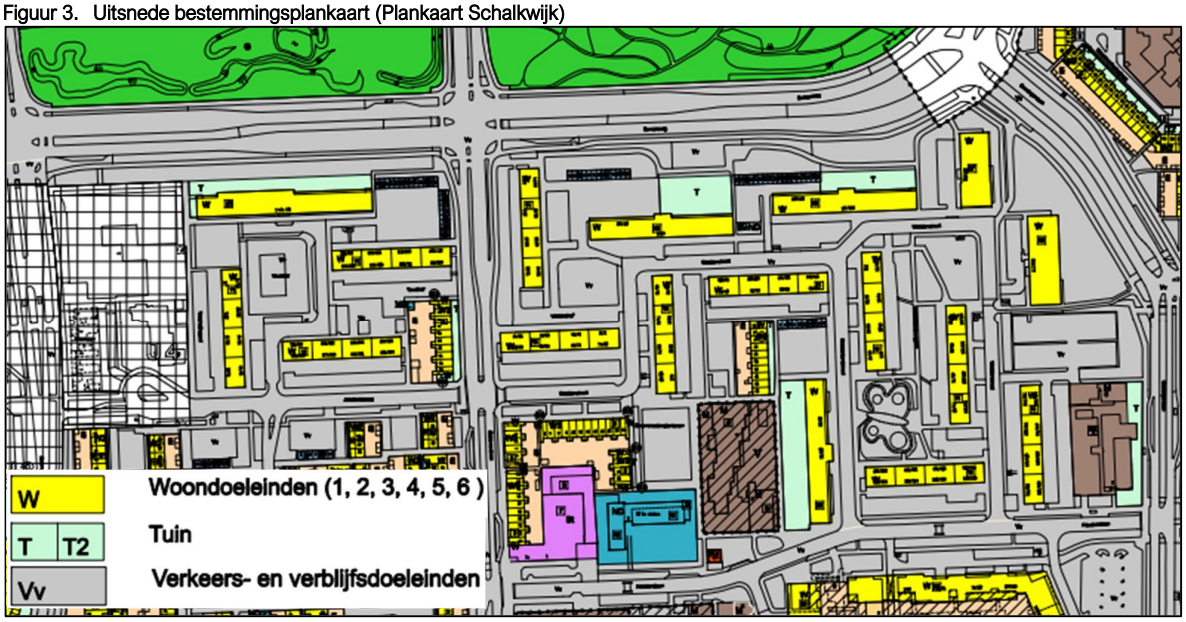
Het omgevingsplan bestaat vooralsnog nog uit de bruidsschat en het tijdelijk deel van het omgevingsplan, de voorheen geldende bestemmingsplannen. Om deze reden wordt voor de planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden gekeken naar de bestemmingsplannen die gelden ter plaatse van het plangebied.

2.2.1 Bestemmingsplan “Schalkwijk”

Algemeen

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan “Schalkwijk” geldend. Dit plan is op 27 juli 2009 onherroepelijk vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlem. Het plangebied heeft de bestemmingen ‘Tuin’, ‘Woondoeleinden en ‘Verkeers- en verblijfsdoeleinden’. Er gelden bouwvlakken, waarbinnen gebouwd mag worden met verschillende bouwhoogten. Figuur 3 bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan. Daarna vindt een toets aan het huidige bestemmingsplan plaats.

Figuur 3. Uitsnede bestemmingsplankaart (Plankaart Schalkwijk)



Toets aan bestemmingsplan

De geplande ontwikkeling van 410 sociale huurwoningen, verdeeld over zes bouwblokken, aangevuld met 100 middensegmentwoningen en 35 vrijesectorwoningen, is in strijd met het geldende bestemmingsplan. De locatie heeft de enkelbestemmingen ‘Tuin’, ‘Woondoeleinden’ en ‘Verkeers- en verblijfsdoeleinden’.

Tuin

Artikel 8 van het geldende bestemmingsplan geeft aan dat de voor ‘Tuin’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Voor tuinen, zij- en achterpaden, bouwwerken, erfafscheidingen en bijbehorende voorzieningen;
b. voor de (sub)bestemming tuin (T2): naast het in lid 1 sub a genoemde, tevens voor parkeren

Woondoeleinden

Artikel 5 van het geldende bestemmingsplan geeft aan dat de voor ‘Woondoeleinden’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor:
   - beroepsbeoefening aan huis (zie artikel 1 lid 1 sub 15)
   - aan de hoofdfunctie wonen ondergeschikte woonzorgsteunpunten (zie artikel 1 lid 1 sub 80);

b. daar waar op de plankaart de aanduiding Parkeervoorziening Sandenburg, Prattenburg, Engelenburg is opgenomen, op de begane grond, uitsluitend parkeervoorzieningen.
c. ondergrondse parkeervoorzieningen;
d. bijbehorende voorzieningen, waaronder een gemeenschappelijke ruimte ondergeschikt aan de hoofdfunctie wonen ten dienste van de bewoners, bergingen en bestaande garages, waarbij onder bestaande garages verstaan wordt garages die bestaan op het moment van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan Schalkwijk (zie artikel 1 lid 1 sub 16).

Verkeers- en verblijfsdoeleinden
Artikel 15 van het geldende bestemmingsplan geeft aan dat de voor 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. rijwegen, straten, voet- en fietspaden;
b. pleinen, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen en kunstwerken;
c. verhardingen en bermen;
d. parkeren;
e. waterpartijen en waterlopen;
f. kiosken, daar waar op de plankaart aangegeven met de aanduiding kiosk en tijdelijke ambulante handel;
g. openbaar vervoersvoorzieningen, waaronder tracés en haltevoorzieningen;
h. nutsvoorzieningen;
i. ondergrondse parkeervoorzieningen;
j. bijbehorende voorzieningen, waaronder straatmeubilair, abri's, (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval- en recyclecontainers en (ondergrondse) bergbezinkbassins.

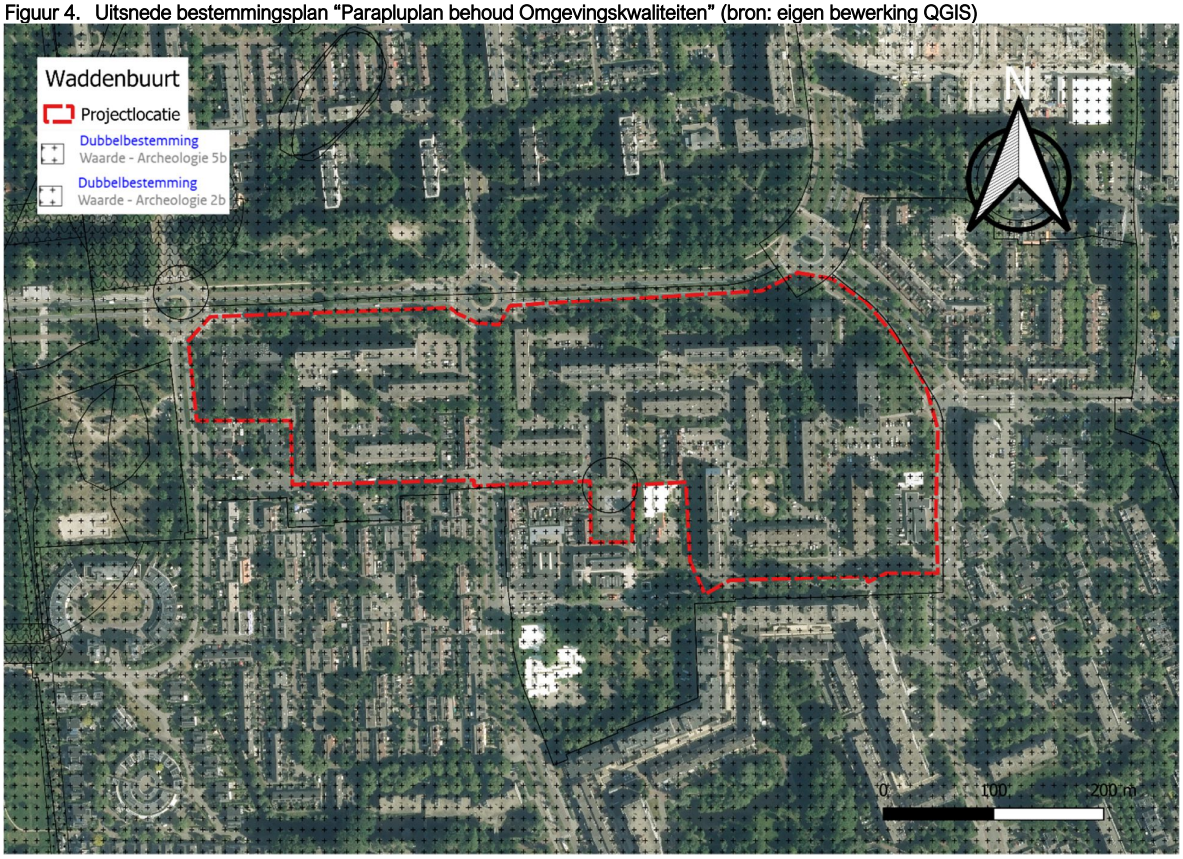
De ontwikkeling wordt gedeeltelijk buiten de bestaande bestemming 'Woondoeleinden' gerealiseerd en buiten het bouwvlak gerealiseerd. Daarnaast vindt op een aantal locaties een wijziging plaats in de openbare ruimte, waardoor bijvoorbeeld een grasveld met de bestemming 'Tuin' een parkeerterrein wordt of juist een voetpad c.q. weg omgezet wordt naar groenvoorzieningen. Daarnaast wordt de maximale bouwhoogte bij sommige bouwblokken overschreden door het nieuwbouwplan. Om deze reden wordt een planologische procedure doorlopen aan de hand van een wijzing van het omgevingsplan.

Conclusie
Het plan is in strijd met het geldend planologisch regime, waardoor het omgevingsplan wordt gewijzigd voor de beoogde ontwikkeling.

2.2.2 Parapluplan behoud Omgevingskwaliteiten

Algemeen
Het Paraplubestemmingsplan Behoud Omgevingskwaliteiten is op 30 mei 2024 vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlem. Om het cultuurhistorisch erfgoed nog beter te beschermen is een aanvulling nodig van de huidige regels in de bestemmingsplannen. Het Parapluplan Behoud Omgevingskwaliteiten voorziet hierin. Hoofddoel van het parapluplan is het opstellen van een actueel juridisch kader, waarbinnen de bestaande situatie juist wordt geregeld. Het consoliderende karakter van het plan krijgt juridisch gestalte door de gedetailleerde bestemmingen die op de kaart zijn aangegeven. De bestaande ruimtelijk-functionele structuur en voortzetting van het huidige gebruik zijn daarbij het uitgangspunt. De verbeelding en de regels zijn zo opgesteld dat een maximale bescherming ontstaat voor de functies en gebouwen die in het huidige karakter moeten worden behouden. Het resultaat van deze wijze van bestemmen is dat inzichtelijk is wat wel en niet kan in het plangebied.

Figuur 4. Uitsnede bestemmingsplan "Parapluplan behoud Omgevingskwaliteiten" (bron: eigen bewerking QGIS)



Toets aan het bestemmingsplan

Het Paraplubestemmingsplan Behoud Omgevingskwaliteiten heeft verschillende bestemmingsplannen samengevoegd tot één bestemmingsplan, namelijk:

- Reparatieplan A;
- Reparatieplan B;
- Reparatieplan C;
- Facetbestemmingsplan Archeologie;
- Parapluplan Parkeernormen Haarlem 2018.

Met het inwerking treden van het Parapluplan Behoud Omgevingskwaliteiten, hebben voornoemde bestemmingsplannen hun rechtskracht verloren.

Ter plaatse van het plangebied gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2b' en 'Waarde – Archeologie 5b' en de gebiedsaanduiding 'overige zone – herziening planregels 6'.

Waarde – Archeologie 5b en 2b

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 50 m^2 betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 1,50 m onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5b' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 2.500 m^2 betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 1,50 m onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen.

Met de sloop-nieuwbouw van de elf woongebouw, de realisatie van het woongebouw in blok 5 en de herinrichting van de openbare ruimte worden de uitzonderingsmogelijkheden overschreden. Om deze reden is een nader archeologisch onderzoek uitgevoerd. In paragraaf 4.16 wordt het onderdeel archeologie nader uitgewerkt.

Gebiedsaanduiding 'overige zone – herziening planregels 6'
De gebiedsaanduiding 'overige zone – herziening planregels 6' heeft geen bepalingen die van invloed zijn op het plangebied.

Conclusie
Op basis de archeologische dubbelbestemmingen moet nader archeologisch onderzoek plaatsvinden. Dit is nader omschreven in paragraaf 4.16.

2.3 BESCHRIJVING ONTWIKKELKADER

2.3.1 Ontwikkelvisie Molenwijk-Noord

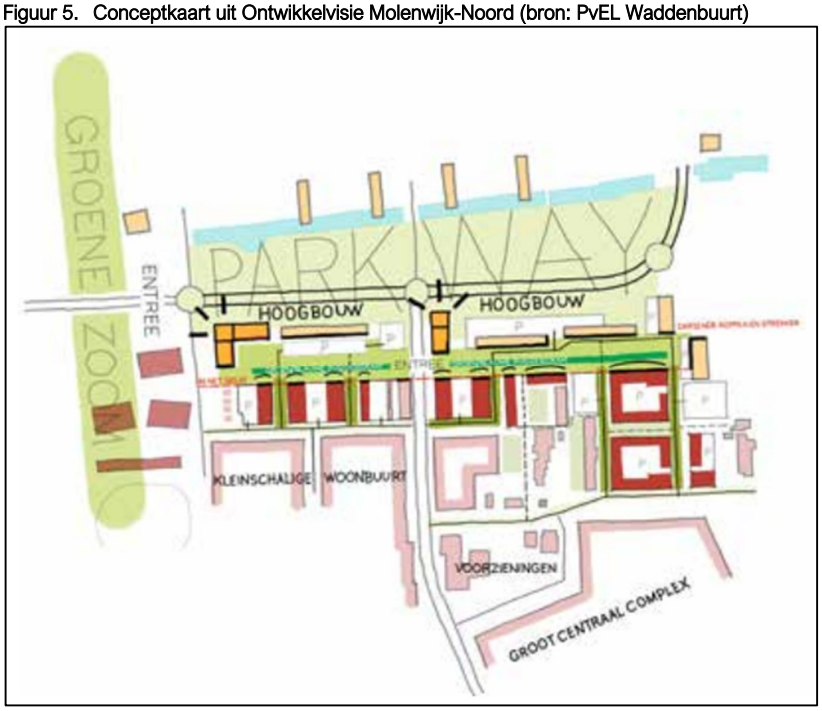
De Ontwikkelvisie Molenwijk-Noord, vastgesteld in juni 2022, vormt de belangrijkste basis voor de verdere ontwikkeling van de Waddenbuurt. Deze visie biedt richting om Molenwijk-Noord in de komende tien jaar te transformeren tot een aangenaam, groen woongebied met een gevarieerd woningaanbod en passende voorzieningen.

Water en groen zijn van belang tegen hittestress, voor waterberging en voor een activerende, aantrekkelijke leefomgeving voor jong en oud. In de ontwikkelvisie is de toekomstige hoofdstructuur van de Waddenbuurt vastgelegd. Zowel de bebouwing als de buitenruimte krijgen een vernieuwde, heldere opzet die een sterke verbinding met de omgeving legt.

Het centrale park vormt het hart van de buurt. Dit park verbindt de gebieden aan weerszijden van de Zuiderzeelaan en sluit aan op de Groene Zoom. Het Waddenpark nodigt uit tot beweging, ontspanning en ontmoeting en speelt tevens een belangrijke rol in de waterberging en -infiltratie voor de hele wijk.

De nieuwe bebouwing zorgt voor een overgangsschaal die de verbinding legt tussen de grootschalige Europawegzone en de kleinschaligere buurten van Molenwijk. Ontwikkelingen langs de parkway Europaweg versterken bovendien de oriëntatie van de wijk naar buiten en markeren de toegang tot de wijk met een samenhangend beeld van hoogbouw en groen.

Figuur 5. Conceptkaart uit Ontwikkelvisie Molenwijk-Noord (bron: PvEL Waddenbuurt)



2.3.2 Programma van Eisen voor de Leefomgeving Waddenbuurt

Voor het plangebied is in juni 2025 een Programma van Eisen voor de Leefomgeving (hierna: PvEL) vastgesteld. In het PvEL zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen. Dit Programma van Eisen voor de Leefomgeving is een uitwerking van de Ontwikkelvisie Molenwijk-Noord, voor het deelgebied Waddenbuurt. Het voornemen van Pré Wonen om hier elf portiekflats te slopen en te vervangen door nieuwe woningen is aanleiding voor herstructurering van de openbare ruimte en bebouwing. Het doel is om het woningaanbod beter aan te sluiten op huidige en toekomstige behoeftes, woningen toe te voegen en een aangenaam groen en klimaatbestendig woonmilieu te ontwikkelen. Daarmee werken we aan doelen van de Omgevingsvisie: verdichten, vergroenen en vernatten, bevorderen van een gezonde leefomgeving, buurtgericht ontwikkelen en de mobiliteitstransitie.

Er zijn drie leidende thema's in de ontwikkeling:

1. robuust en verbonden groen;
2. voortbouwen op en herinterpretatie van de karakteristiek van de naoorlogse stedenbouw en architectuur;
3. versterken van sociale interactie en gemeenschapszin: een uitnodigende openbare ruimte, een mix van bewoners/woningtypen en kleinschalige voorzieningen.

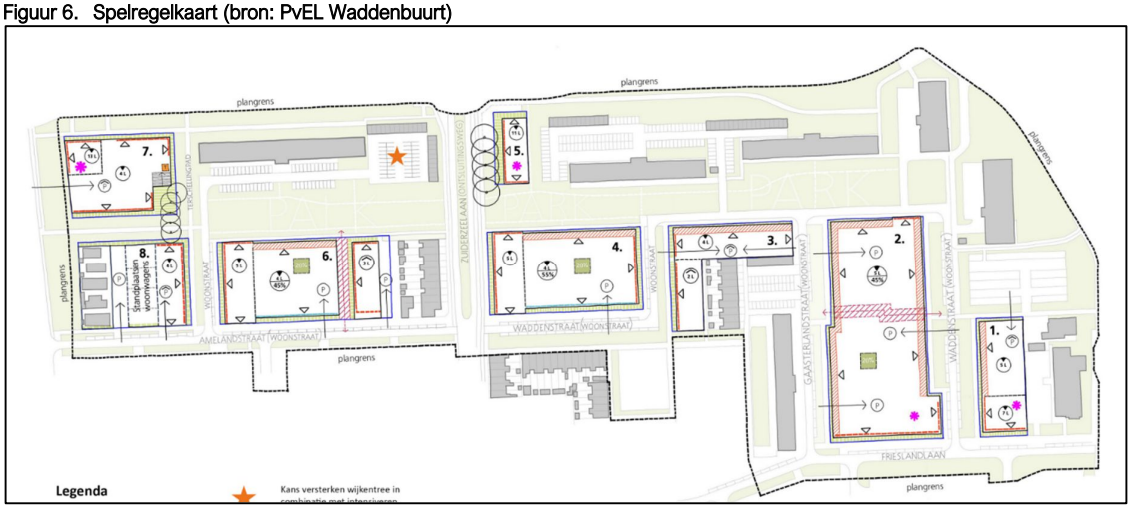
Belangrijke kenmerken voor de naoorlogse stedenbouw waarop wordt voortgebouwd zijn: een open verkaveling met strokenbouw, ritmiek, samenhangende ensembles van gebouwen en buitenruimtes en een informele opzet van bebouwing en openbare ruimte. De herinterpretatie van de naoorlogse stedenbouw is in de eerste plaats gericht op de versterking van de relatie tussen bebouwing en openbare ruimte door een duidelijk onderscheid te maken tussen de voorzijde aan de straat en een meer besloten, private achterzijde en het maken van levendige plinten en overgangszones tussen gebouwen en openbare ruimte.
In de openbare ruimte wordt de groene en ruime opzet gekoesterd, waarbij de belevingswaarde en gebruikswaarde voor voetganger en fietser wordt versterkt en er meer aandacht is voor de ecologische waarde.

De architectuur van de nieuwe woonbebouwing van de Waddenbuurt refereert aan de karakteristiek van collectiviteit van de naoorlogse architectuur: appartementengebouwen met gemeenschappelijke portieken, galerijen en gemeenschappelijke buitenruimtes. Daarbij is een menselijke schaal belangrijk, zodat een gevoel van eigenaarschap ontstaat. In aanvulling op het dominante woonprogramma dragen collectieve voorzieningen als kleinschalige bedrijfsruimtes en werkplekken, horeca en dienstverlenende functies bij aan levendigheid en contacten in de buurt en activering van het Waddenpark.

2.3.2.1 Bouwpercelen en gebouwen randvoorwaarden, eisen, wensen

De gemeente Haarlem heeft in samenspraak met de ontwikkelende partijen de randvoorwaarden, eisen en wensen voor de invulling van de bouwpercelen opgesteld. Centraal staat de spelregelkaart, waarin de belangrijkste stedenbouwkundige principes, bouwvlakken en rooilijnen zijn weergegeven. De spelregels vormen het toetsingskader bij toekomstige vergunningaanvragen en moeten altijd in samenhang met het actuele beleid worden beoordeeld.

Figuur 6. Spelregelkaart (bron: PvEL Waddenbuurt)



De spelregels zijn leidend voor het uitwerken van het stedenbouwkundig plan en het ontwerp. De spelregels geven invulling op onder andere de bebouwingsopzet, toegestane bouwhoogtes of de bouwpercelen, etc.

2.3.2.2 Programma

In het Programma van Eisen voor de Leefomgeving is opgenomen wat het beoogde programma is en wat de beoogde doelgroep is voor de herontwikkeling.

Er worden circa 390 sociale huurwoningen, 95 middensegment en 33 marktwoningen gerealiseerd, conform de subsidie Woningbouwimpuls (WBI) (exclusief Hartekamp). Bij de verdeling van woonsegmenten is een maatwerkafspraak van toepassing. De 264 te slopen sociale huurwoningen worden teruggebouwd in de sociale huur. Voor de toe te voegen woningen (inclusief de ontwikkeling Zwemmerslaan) is het uitgangspunt 40% sociaal, 40% middensegment en 20% overige woningen conform de nota Kaders sociale huur en middensegment met een verdeling van 40% sociaal, 40% midden en 20% overig.

De ontwikkeling draagt bij aan een toename en differentiatie van woningen in de Waddenbuurt, met betrekking tot woningtypen, woonsegment, woninggrootte en aantal kamers. Het woningaanbod is gericht op diversiteit aan inkomensgroepen, woonproducten en woonmilieus. De focus ligt op huisvesting van kleinere huishoudens (waaronder startende huishoudens en ouderen), conform de vastgestelde Woonvisie.

Nieuwe woningen voldoen aan de vereisten uit de nota ‘Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment’ (november 2022), betreffende o.a. prijsgrenzen (en de wijze waarop indexering plaatsvindt), minimale oppervlakte, doelgroepen, toewijzing, huurverhoging, exploitatieperiode, zelfbewoning, antispeculatie en toegankelijkheid.

2.3.3 Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan is een nadere uitwerking van het PvEL. Het verwoordt hoe de randvoorwaarden, eisen en wensen in het project vertaald moeten worden. Tevens is het programma voor zowel de bebouwing als het landschap concreter vastgelegd in het SP. Het SP vormt de basis van voor het omgevingsplan waar de uitgangspunten voor de bebouwing planologisch zijn geborgd.

Stedenbouwkundige uitgangspunten
Voor het plangebied wordt een Stedenbouwkundig Plan opgesteld. Het Stedenbouwkundig Plan voor de Waddenbuurt vertaalt de uitgangspunten uit het PvEL naar concrete ruimtelijke en ontwerpgerichte principes. Deze uitgangspunten vormen het kader voor architectuur, verkaveling en de inrichting van de openbare ruimte. Ze geven richting aan hoe de gewenste leefkwaliteit, samenhang en identiteit van de wijk ruimtelijk worden vormgegeven.

Begeleiding van de openbare ruimte
De bebouwing begeleidt en definieert de openbare ruimte.

- Langs hoofdstructuren zoals de centrale parkzone ontstaat een heldere, continue bebouwingswand.
- Aan het centrale Park (Waddenpark) krijgt de bebouwingswand een representatief karakter. De parkwand bestaat uit afwisselende gebouwkoppen en langgerekte bouwdelen (strekken) langs het park, die gezamenlijk de volledige parkzone begrenzen en als één samenhangende compositie worden ontworpen.
- Alle gebouwen krijgen een actieve plint met entrees, transparantie, voorzieningen en woonfuncties die bijdragen aan levendigheid, sociale veiligheid en interactie met de openbare ruimte.
- De bouwvolumes reageren op de maat en schaal van de buitenruimte.

Heldere configuratie en samenhang

- De nieuwe bouwblokken vormen samen een samenhangend geheel dat zorgvuldig aansluit op de te behouden bebouwing.
- Overgangen tussen bestaand en nieuw worden subtiel vormgegeven door middel van hoogteopbouw, geleding en materiaalovergangen.
- De configuratie van de bebouwing binnen de bouwvelden zorgt voor duidelijke grenzen tussen publiek, collectief en privé.
- De schaal van de bebouwing sluit aan bij de bestaande korrel van de Waddenbuurt, maar is meer gedifferentieerd in hoogte en oriëntatie.

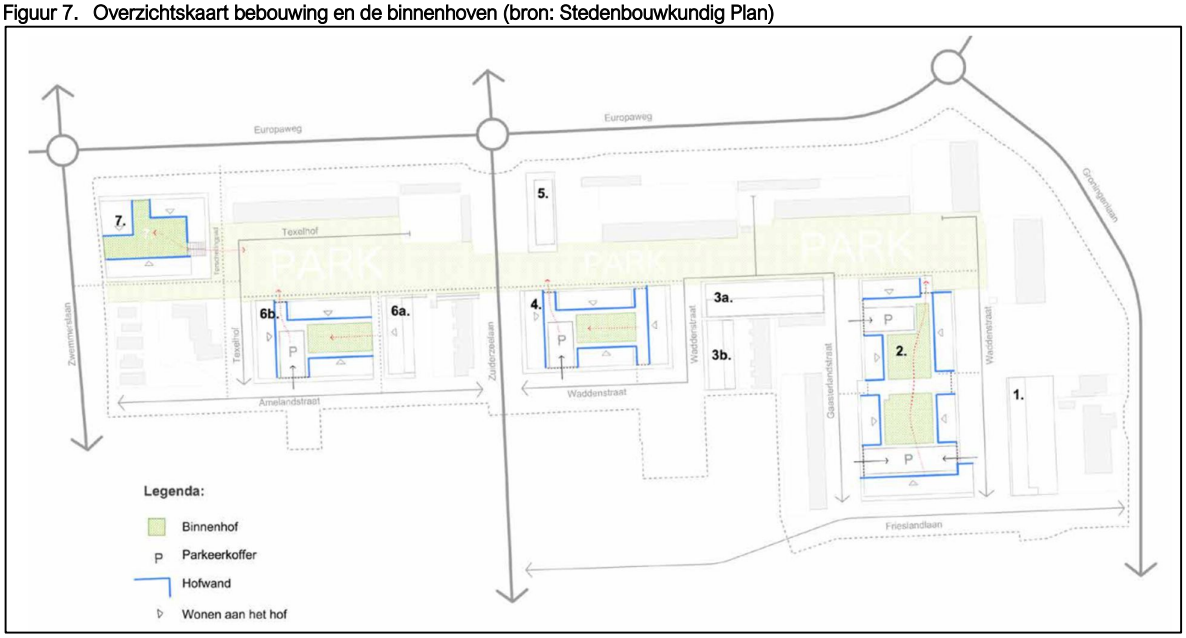
Binnen- en buitenwereld

- Tussen de openbare buitenwereld en de collectieve binnenwereld van de hoven ontstaat een duidelijk onderscheid.
- De buitenzijde kent een stedelijk, representatief karakter; de binnenzijde van het bouwblok is collectiever en informeler vormgegeven, in architectuur en buiteninrichting.
- Overgangen worden versterkt door materiaalkeuze, entrees, poorten en beplanting.
- Doorgangen door de bouwpercelen verbinden binnenhoven met het publieke domein en maken deel uit van het netwerk van openbare routes.

Woonprogramma en differentiatie

- Het woonprogramma wordt evenwichtig verdeeld over het plangebied.
- Sociale huur-, middensegment- en marktwoningen worden in afzonderlijke bouwpercelen gerealiseerd, met een eigen identiteit maar vergelijkbare ruimtelijke kwaliteit.
- In de plintzones aan het park, Zwemmerslaan en Europaweg-Zuiderzeelaan komen buurtgerichte functies zoals een buurtkamer, ‘ruimte voor werk’ of kleinschalige voorzieningen.
- In de collectieve hoven ligt de nadruk op ontmoeting, kindvriendelijkheid en gemeenschapszin.

Figuur 7. Overzichtskaart bebouwing en de binnenhoven (bron: Stedenbouwkundig Plan)



Herinterpretatie van de naoorlogse stedenbouw

Het plan bouwt voort op de kwaliteiten van de oorspronkelijke Molenwijk, maar geeft hieraan een eigentijdse invulling:

- Het verschil tussen openbaar, collectief en privé wordt duidelijker gemaakt door heldere eigendomsgrenzen.
- Vergelijkbare bouwtypologieën (zoals galerijflats) blijven herkenbaar, maar worden vrijer georiënteerd, wat een rijker en minder repetitief straatbeeld oplevert.
- De connectie tussen plint en buitenruimte wordt sterker: functies op de begane grond dragen actief bij aan levendigheid en veiligheid.
- De architectonische en stedenbouwkundige expressie blijft geworteld in de seriematige logica van de naoorlogse wijk, maar biedt ruimte voor differentiatie en bijzondere accenten bij markante hoeken en entrees.
- De buitenruimte en aangrenzende bebouwing worden in samenhang ontworpen: gebruik, karakter en beleving van de straat sluiten aan op de functies van de gebouwen.

Leefkwaliteit en identiteit

De Waddenbuurt behoudt haar ruimtelijke DNA – openheid, licht en groen – maar vertaalt dit naar een toekomstgerichte, gezonde wijk.

Het Stedenbouwkundig Plan stuurt op menselijke maat, sociale veiligheid, ecologische kwaliteit en ontmoeting. Hiermee vormt de wijk een eigentijdse voortzetting van de Schalkwijkse karakteristiek: groene, collectieve woonomgevingen met ruimte voor ontmoeting, rust en identiteit.

<u>Woonprogramma</u>

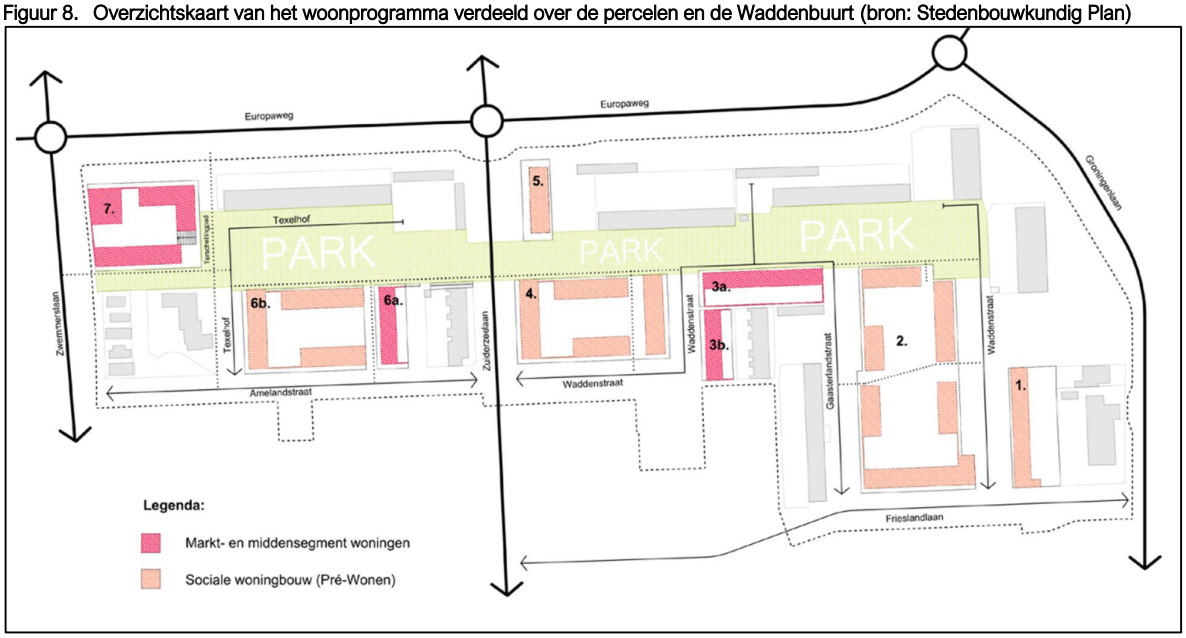
Er worden elf woongebouwen gesloopt met 264 sociale huurwoningen. De 264 te slopen sociale huurwoningen worden teruggebouwd in de sociale huur. Het voornemen is om maximaal 545 woningen te realiseren verdeeld over zes bouwblokken en gefaseerd uitgevoerd in drie fases. De 545 woningen bestaan maximaal uit 410 sociale huurwoningen, maximaal 100 woningen in het middensegment en 35 woningen in de vrije sector. Per saldo is dit een toevoeging van 281 woningen.

In het PvEL zijn voor Molenwijk Noord diverse woningtypen en prijssegmenten opgenomen. In de verdere uitwerking van het PvEL naar het Stedenbouwkundig Plan is de situering van sociale huurwoningen en

marktwoningen in het middengebied van Molenwijk Noord heroverwogen en aangepast. Deze aanpassing vindt plaats met behoud van het oorspronkelijke aantal woningen per prijssegment. De middensegmentwoningen blijven daarbij geprogrammeerd op de locatie van de voormalige Grafische School (Blok7).

Door marktwoningen meer te clusteren en sociale huurwoningen onderling sterker te groeperen, ontstaan buurten met een duidelijker ruimtelijke en programmatische samenhang. Deze clustering sluit beter aan op de structuur en het karakter van de bestaande bebouwing en versterkt de herkenbaarheid en eenheid binnen de verschillende buurtdelen. Daarnaast maakt de aangepaste situering het mogelijk dat de ontwikkeling per buurt gefaseerd gerealiseerd kan worden, in plaats van per afzonderlijk bouwblok verspreid over het plangebied.

Figuur 8. Overzichtskaart van het woonprogramma verdeeld over de percelen en de Waddenbuurt (bron: Stedenbouwkundig Plan)



In het Omgevingsplan is besloten om flexibiliteit in het woonprogramma op te nemen, waarbij een verruiming van het aantal woningen ten opzichte van het PvEL en het SP is opgenomen. Het maximale aantal woningen is per segment bepaald in de regels van het omgevingsplan:

- Maximaal 410 sociale huurwoningen zijn toegestaan.
- Maximaal 100 middensegment woningen zijn toegestaan
- Maximaal 35 woningen in het hogere segment zijn toegestaan.

<u>Sociale voorzieningen</u>
Sociale voorzieningen vormen een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke en sociale structuur van de Waddenbuurt. Ze zijn buurtgericht en kleinschalig en dragen bij aan ontmoeting, levendigheid en sociale samenhang. De ruimtelijke inpassing staat centraal, in lijn met het PvEL.

Uitgangspunten

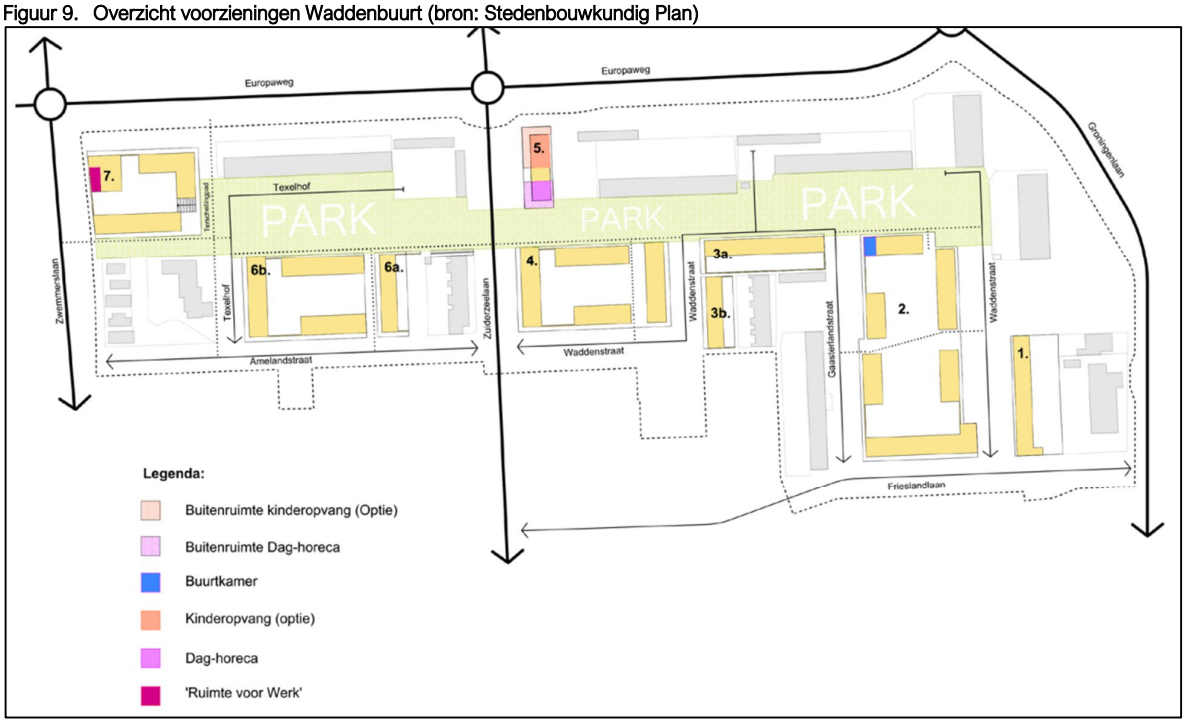
- Voorzieningen (sociaal) worden op strategische plekken binnen de wijk gepositioneerd, in relatie tot het Waddenpark en langs hoofdlooproutes.
- De ligging bevordert zichtbaarheid, toegankelijkheid en gebruik en versterkt de sociale interactie verspreid over de wijk.
- Voorzieningen maken integraal onderdeel uit van het stedenbouwkundig en architectonisch ensemble.

- De plint is de aangewezen laag voor sociale voorzieningen en draagt bij aan een actieve en levendige uitstraling.
- Buitenruimtes, zoals terrassen bij kleinschalige daghoreca, worden bij voorkeur op de zon georiënteerd en in directe relatie gebracht met het Waddenpark.

Locatie beoogde voorzieningen en omvang

- **Blok 2:** Buurtkamer aan het Waddenpark (hoek Gaasterlandstraat – Waddenpark): 90 m^2 BVO.
- **Blok 5:** Kleinschalige daghoreca met terras aan het Waddenpark: 200 m^2 BVO. Daarnaast wordt onderzocht of in blok 5 een kinderdagopvang kan worden ingepast van maximaal 400 m^2 BVO.
- **Blok 7:** 'Ruimte voor Werk'. Zo kan je hier een plek bieden aan kleine ondernemers, creatieve starters en buurtbewoners die een werkplek zoeken. Een goed voorbeeld is een makelaardij, die een lokale functie bezit. De functie krijgt een maximale omvang van 200 m^2 BVO.

Figuur 9. Overzicht voorzieningen Waddenbuurt (bron: Stedenbouwkundig Plan)



Massa en bouwhoogte

De bouwhoogtes binnen het plangebied worden afgestemd op de specifieke kenmerken van de verschillende delen van de buurt. Hoofdprincipe is dat de bebouwing in de middenzone bemiddelt tussen de lagere bouwhoogtes van de zuidelijker gelegen delen van Molenwijk en de hoogbouw langs de Europaweg. De bouwhoogtes variëren daarom op hoofdlijnen van drie tot zes bouwlagen in de middenzone, terwijl langs de Europaweg hogere gebouwen mogelijk zijn, met torens op de hoeken van de Zwemmerslaan en Zuiderzeelaan om de entrees van Schalkwijk en Molenwijk te markeren en herkenbaar te maken vanaf grotere afstanden.

De bouwhoogtes zijn vastgelegd op de geometrieën die bij de wijziging van het omgevingsplan zijn opgenomen. De bouwhoogtes zijn afgestemd op basis van de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan.

3 BELEID EN REGELGEVING

3.1 RIJKSBELEID EN RIJKSREGELS

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk. De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

<u>De vier prioriteiten</u>
De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;*
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel;*
3. *Sterke en gezonde steden en regio's;*
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.*

<u>Drie afwegingsprincipes</u>
Het doel van de NOVI is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. *Combineren boven enkelvoudig;*
2. *Kenmerken & identiteit;*
3. *Afwentelen voorkomen.*

3.1.1.1 Relatie tot ontwikkeling
De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de volgende nationale belangen:
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving

De beoogde ontwikkeling ziet op de herontwikkeling van de Waddenbuurt. Er worden elf woongebouwen gesloopt met 264 sociale huurwoningen. De 264 te slopen sociale huurwoningen worden teruggebouwd in de sociale huur. Het voornemen is om maximaal 545 woningen te realiseren verdeeld over zes bouwblokken en gefaseerd uitgevoerd in drie fases. De 545 woningen bestaan maximaal uit 410 sociale huurwoningen, maximaal 100 woningen in het middensegment en 35 woningen in de vrije sector. Per saldo is dit een toevoeging van 281 woningen. De beoogde ontwikkeling draagt bij aan het woningtekort in Haarlem.

Daarnaast zorgt de ontwikkeling voor een verbetering van de leefomgevingskwaliteit en wordt hiermee een gezonde en veilige fysieke leefomgevingskwaliteit gewaarborgd.

3.1.1.2 Conclusie

Dit motivering wijzigingsbesluit omgevingsplan staat een ontwikkeling toe, die in overeenstemming is met de opgaven uit de NOVI. De beoogde ontwikkeling is in lijn met de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan onder meer regels over omgevingswaarden, instructieregels en beoordelingsregels. Het Bkl geldt voor het Rijk en decentrale overheden.

Omgevingswaarden

Een omgevingswaarde is een van de instrumenten waarmee overheden het beleid van een omgevingsvisie kunnen uitvoeren. Deze moet objectief zijn vast te stellen en meetbaar zijn. De rijksomgevingswaarden zijn vastgesteld in hoofdstuk 2 van het Bkl. De rijksomgevingswaarden luiden als volgt:

- Lucht
- Waterveiligheid primaire waterkeringen
- Oppervlaktewaterkwaliteit
- Grondwater
- Bronnen voor drinkwater
- Zwemmen in oppervlaktewater
- NEC omgevingswaarden

Provincies en gemeenten mogen afwijkende of aanvullende omgevingswaarden stellen voor luchtkwaliteit, zwemwater en waterkwaliteit. Ook kunnen ze omgevingswaarden stellen voor onderwerpen waarover het Rijk geen omgevingswaarden stelt. Hierbij te denken aan omgevingswaarde voor geur- of lichthinder.

Instructieregels

Een instructieregel is een algemene regel waarmee een bestuursorgaan aan een ander bestuursorgaan aangeeft hoe dat orgaan een taak of bevoegdheid moet uitoefenen. Instructieregels gaan over de inhoud, toelichting of motivering van een instrument dat een bestuursorgaan op grond van de Omgevingswet kan inzetten. Voor deze GOFLO is met name hoofdstuk 8 van het Bkl relevant. Dit hoofdstuk bevat respectievelijk de instructieregels voor omgevingsvergunningen.

Regels voor monitoring

Bij monitoring verzamelen bestuursorganen gedurende langere tijd op systematische wijze gegevens over de fysieke leefomgeving of onderdelen daarvan.

3.1.2.1 Relatie tot ontwikkeling

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat instructieregels voor omgevingsplannen. De instructieregels zijn waar nodig verwerkt in hoofdstuk 4 van deze rapportage.

De toets aan deze instructieregels vindt plaats in de paragrafen waarin de desbetreffende omgevingsaspecten worden behandeld.

3.1.2.2 Conclusie

Het omgevingsplan is in overeenstemming met het Bkl.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Deze Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 door de Provinciale Staten vastgesteld. De omgevingsvisie bevat strategische keuzes voor de lange termijn, welke tot uiting komen in ambities en doelen. Deze zijn gekozen met oog voor kwaliteiten die de provincie langjarig wil koesteren. De provincie wenst zo in te spelen op veranderingen en transities in het ruimtelijke domein die tijd nodig hebben om tot uiting te komen. De visie ziet op het 'waarom' en op hoofdlijnen op het 'wat'. Onder de hoofdambitie 'balans tussen economische groei en leefbaarheid', zijn samenhangende ambities geformuleerd. De ambities zijn uitgewerkt in zogenaamde samenhangende bewegingen naar de toekomst. In die bewegingen worden meerdere ontwikkelprincipes gehanteerd. Alle ontwikkelprincipes hangen met elkaar samen.

De omgevingsvisie biedt inzicht in de algemene de ontwikkelprincipes voor de gehele provincie om zo tot een hoge leefomgevingskwaliteit te komen. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving. Bovenstaande hoofdambitie werkt zich uit in een aantal ambities, hierbij wordt onderscheidt gemaakt tussen ambities voor de leefomgeving zelf en ambities voor het gebruik van de leefomgeving. Deze ambities worden op diens beurt nader uitgewerkt in doelstellingen.

3.2.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De Omgevingsvisie NH2050 gaat tevens in op een aantal doelstellingen die voortvloeien uit de ambities. Op de relevante doelstellingen wordt hieronder kort ingegaan.

<u>Doelstelling voor gebruik van de leefomgeving: Wonen en werken</u>
Het aanbod van woon- en werklocaties dient zowel kwantitatief als kwalitatief op elkaar aan te sluiten. Woningbouw dient vooral in en aansluitend op bestaande verstedelijkte gebieden plaats te vinden. Hierbij moet overeenstemming worden gevonden met de kwalitatieve behoeftes en trends, waarbij duurzaamheid een uitgangspunt is en blijft.

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de ambitie om woningbouw vooral in en aansluitend op bestaande verstedelijkte gebieden in te plannen.

3.2.1.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de Omgevingsvisie NH2050.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2022

De Omgevingsverordening NH2022 welke geldt vanaf 1 januari 2024. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. De provincie wil middels de omgevingsverordening ontwikkelingen zoals woningbouw en de energietransitie mogelijk maken maar ook waardevolle en bijzondere gebieden in Noord-Holland beschermen. De omgevingsverordening kan vooraf inzicht geven in mogelijk relevante regels voor beoogde ontwikkelingen. De ambities uit de provinciale omgevingsvisie worden middels normering in de omgevingsverordening geconcretiseerd en verankerd.

3.2.2.1 Relatie tot ontwikkeling

De Omgevingsverordening NH2022 is opgebouwd uit artikelen die toezien op het gehele grondgebied en specifieke werkingsgebieden. Hieronder wordt eerst de toets aan de regels voor het gehele grondgebied uitgevoerd. Vervolgens zal de relatie van de werkingsgebieden tot de voorgenomen ontwikkeling nader worden beschouwd.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen
Artikel 6.12 van de Omgevingsverordening NH2022 bepaalt dat subparagraaf 6.2.2.1 van de omgevingsverordening gaat over regionale afstemming bij nieuwe stedelijke functies. In deze subparagraaf is de verplichting opgenomen tot regionale afstemming in het geval een nieuwe stedelijke functie wordt mogelijk gemaakt. Daar is met de voorgenomen ontwikkeling sprake van. Dit motivering wijzigingsbesluit omgevingsplan maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk. Op basis van het grote woningtekort in de regio en de wens om meer woningen binnenstedelijk aan te kunnen bieden, kan gesteld worden dat er voorzien wordt in de behoefte. De motivering van de behoefte aan de ontwikkeling volgt uit het regionale en gemeentelijke woonbeleid opgenomen in de gemeentelijke beleidsparagrafen (zie paragraaf 3.4 en 3.5). Dit wordt tevens nader gemotiveerd in de paragraaf 4.12 Zorgvuldig ruimtegebruik / Ladder voor duurzame verstedelijking.

Risico's van klimaatverandering
Artikel 6.75 bepaalt het volgende:

1. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, bevat de motivering een risicoanalyse van de aanwezige en de te verwachten klimaatrisico's binnen het plangebied. Hierbij worden over de volgende onderwerpen de risico's in beeld gebracht:
   a. wateroverlast;
   b. overstroming;
   c. hitte;
   d. droogte (watertekort en verzilting);
   e. natuurinclusiviteit en biodiversiteit; en
   f. ecologische en chemische waterkwaliteit.

2. Voor zover uit de risicoanalyse risico's naar voren komen, bevat het omgevingsplan maatregelen ter voorkoming dan wel beperking van die risico's.
3. De maatregelen voldoen aan het basisveiligheidsniveau dat is genoemd in paragraaf 3.1 van het Basisveiligheidsniveau klimaatbestendige nieuwbouw.
4. Indien door de beperkte omvang of de aard van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling redelijkerwijs niet kan worden voldaan aan het basisveiligheidsniveau, wordt in afwijking van het derde lid rekening gehouden met het basisveiligheidsniveau.

Relatie tot ontwikkeling
In artikel 7.28 van het wijzigingsbesluit omgevingsplan voor de Waddenbuurt is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat een omgevingsplanactiviteit bouwen of gebruiken slechts is toegestaan indien klimaatadaptieve maatregelen worden gerealiseerd. De maatregelen omvatten in ieder geval voorzieningen gericht op het kunnen bergen en infiltreren van hemelwater, het beperken van hittestress, het tegengaan van droogte en het beperken van schade bij overstroming.

Daarnaast is voor het plangebied een risicoanalyse uitgevoerd op basis van de onderdelen wateroverlast, overstroming, hitte, droogte (watertekort en verzilting), natuurinclusiviteit en biodiversiteit en ecologische en chemische waterkwaliteit.

Wateroverlast
Om wateroverlast te voorkomen, worden de gebouwen en de buitenruimte in de Waddenbuurt klimaatbestendig ingericht. Daarbij wordt rekening gehouden met zowel hevigere neerslagpieken als met langere periodes van droogte en hitte. Regenwater wordt zoveel mogelijk lokaal vastgehouden, hergebruikt of geïnfiltreerd in de bodem.

Hittestress
Een klimaatbestendige leefomgeving begint met een vitale bodem: vruchtbaar, luchtig, rijk aan bodemleven en in staat om water en voedingsstoffen vast te houden en geleidelijk af te geven. Deze bodem vormt de basis voor gezonde beplanting en een veerkrachtig ecosysteem. Door de aanplant van inheemse bomen,

struiken en planten ontstaat een samenhangend ecosysteem dat bijdraagt aan biodiversiteit, waterberging en het beperken van hittestress. De herinrichting van de openbare ruimte biedt zo de kans om een duurzame, klimaatadaptieve leefomgeving te creëren.

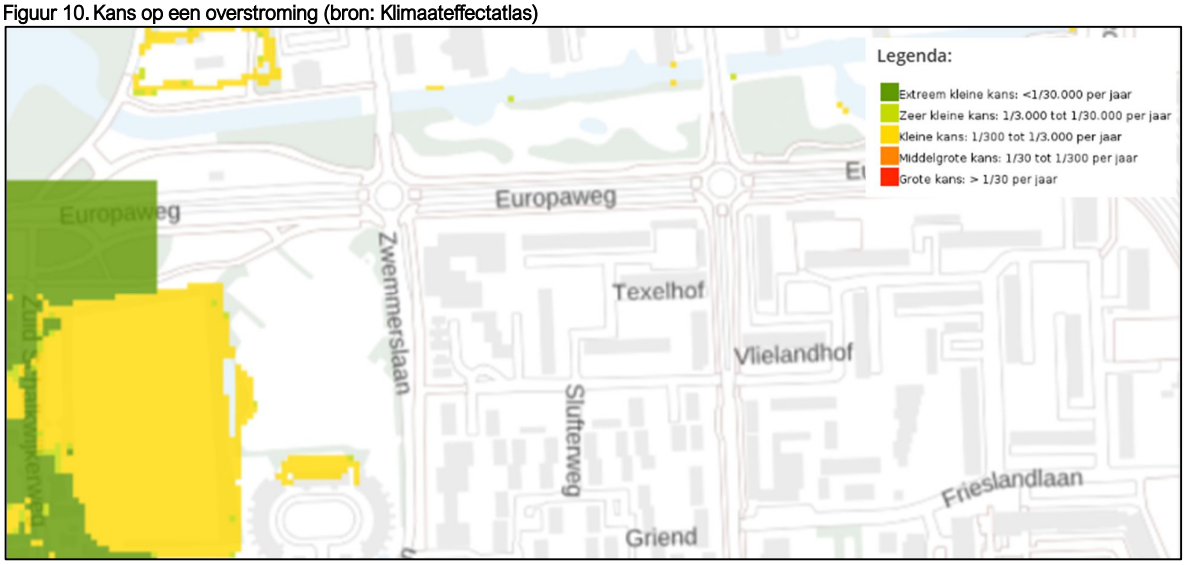
De nadruk ligt op kwaliteit in plaats van kwantiteit. Grote bomen hebben een veel groter effect op het ruimtelijk beeld, de biodiversiteit en het lokale klimaat dan meerdere kleine bomen. Daarom worden vooral soorten van de 1e grootte (12–20 m) en 2e grootte (6–12 m) toegepast. Ook wordt geïnvesteerd in goede groeiplaatsen, zodat bomen hun volledige levensduur kunnen bereiken. Rond en op het parkeerterrein aan de Groningenlaan, dat nu zeer open is en gevoelig voor hittestress, komen grote bomen voor meer schaduw, verkoeling en een prettiger verblijfsklimaat.

Met de Waddenbuurt wordt een klimaatbestendig wijk gerealiseerd, omdat onder andere water wordt geborgen via wadi's en open water, en infiltratie vermindert piekbelasting op het riool. Tevens draagt de wijk bij aan hittestressreductie door schaduwrijke bomen, minder verharding en voldoende doorwaadbaar groen. Natuurinclusieve maatregelen, zoals nestelvoorzieningen en groene daken, vergroten biodiversiteit.

Overstroming

Op basis van de Klimaateffectatlas zijn kaarten beschikbaar waar de kans op een overstroming is afgebeeld. Het plangebied is niet gelegen binnen het gebied waar een kans op een overstroming is. Op basis van de analyse blijkt dat er nauwelijks een kans is op een overstroming in het plangebied. De beoogde ontwikkeling heeft op zichzelf staand geen mogelijkheden om deze kans te verminderen. Daarnaast is het zeer onwaarschijnlijk dat een overstroming tijdens een mensenleven zal gebeuren, waardoor geen risico voor de beoogde ontwikkeling wordt verwacht.

Figuur 10. Kans op een overstroming (bron: Klimaateffectatlas)



Droogte (watertekort en verzilting)

Men spreekt van verzilting als het chloridegehalte (het zoutgehalte) van zoetwater toeneemt. Dit kan verschillende oorzaken hebben, maar in Nederland komt het vooral voor in tijden van droogte. De beoogde ontwikkeling heeft geen directe gevolgen voor het watertekort en verzilting van het drinkwater. Met de realisatie van het waterretentiesysteem in de wadi wordt ervoor gezorgd dat hemelwater langer wordt vastgehouden, waarbij de vegetatie op het binnenterrein een deel van het water vasthoudt zoals een spons dat doet en geven het langzaam weer af. Bomen, struiken en klimplanten houden ook regenwater vast.

Natuurinclusiviteit en biodiversiteit

De beoogde gebouwen worden voorzien van groene daken met een voorkeur voor een dikke leeflaag, zodat een gevarieerde beplanting met inheemse plantensoorten mogelijk is. Waar mogelijk worden zonnepanelen gecombineerd met groen, wat bijdraagt aan de natuurinclusiviteit van het plan.

De beplanting in de openbare ruimte en het collectieve groen binnen het plangebied bestaat uit een gevarieerde vegetatie in soortkeuze en hoogte – met kruid-, struik- en boomlagen en variatie tussen natte en droge zones. Deze opbouw bevordert de biodiversiteit en versterkt de ecologische samenhang in de wijk.

Daarnaast draagt De Waddenbuurt met haar robuuste groenstructuur bij aan de stedelijke biodiversiteit, met ruimte voor insecten, vogels en kleine zoogdieren. Het Waddenpark vormt de groene hoofdas voor flora en fauna en sluit aan op het omliggende groen. De beplanting versterkt de biodiversiteit en draagt bij aan de wateropvang en -infiltratie, terwijl het park tegelijk de leefkwaliteit voor bewoners verhoogt. Bomen, hagen, kruidenrijke bermen, heesters en binnentuinen vormen een aaneengesloten groen netwerk door de hele buurt.

Ecologische en chemische waterkwaliteit

In de paragrafen 4.8 en 4.10 zijn de effecten van de beoogde ontwikkeling besproken op de ecologische en chemische waterkwaliteit.

Volgens het Landelijk Hydrologische Model (LHM4.1) ligt de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand op circa 1,2 m-mv. De Gemiddelde Laagste Grondwaterstand ligt volgens het LHM op 2,0 m-mv.

Op basis van hiervoor genoemde bronnen wordt de Representatieve Hoge Grondwaterstand ingeschat op NAP - 0,3 m à NAP -0,6 m (0,6 à 0,9 m-mv).

Er zijn in het onderzochte grondwater geen overschrijdingen van de signaleringswaarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving aangetoond (zie paragraaf 4.5).

Voortvloeiend uit de Omgevingsverordening NH2022 wordt geconcludeerd dat het plangebied de volgende gebiedsaanwijzingen kent:

- Datacenters uitgesloten o.g.v. artikel 6.32c
- Ontgrondingen o.g.v. artikel 4.58
- Peilbesluit o.g.v. artikel 6.91

Hieronder wordt inhoudelijk ingegaan op de gebiedsaanduidingen.

Datacenters uitgesloten

Ter plaatse van het werkingsgebied van de gebiedsaanduiding voorziet het niet in nieuwe datacenters met een bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m2 en een elektrisch aansluitvermogen van meer dan 5 MVA. De beoogde ontwikkeling voorziet niet in een datacenter.

Ontgrondingen

In afdeling 4.5 van haar omgevingsverordening heeft de provincie regels opgenomen die verband houden met ontgrondingen. Deze zijn opgesteld in afwijking van art. 16.7 van het Bkl en zien op de doelmatige uitvoering van ontgrondingsactiviteiten.

In navolging van artikel 4.58 lid 1 van de verordening is binnen het werkingsgebied ‘ontgrondingen’ kan een ontgronding waarbij maximaal 10.000 m3 wordt ontgraven, vergunningsvrij worden verricht. Deze vrijstelling van de vergunningsplicht geldt in navolging van artikel 4.58 lid 2 van de verordening ook voor het aanleggen, veranderen, verwijderen van een haven, industrieterrein, bouwterrein, sportterrein, park of plantsoen.

De beoogde ontwikkeling ziet op de herontwikkeling van het Waddenbuurt. Bij de beoogde ontwikkeling wordt meer dan 10.000 m3 ontgraven, hierdoor is het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de ontgrondingsactiviteit noodzakelijk.

Peilbesluit
Desbetreffend artikel geeft aan dat de waterschappen binnen het werkingsgebied van deze gebiedsaanwijzing een of meer peilbesluiten vaststellen voor de aanwezige oppervlaktewaterlichamen.

Bovenstaand artikel is niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling daar deze ziet op de bevoegdheid van het vaststellen van een peilbesluit en geen daardoor geen normen bevat die raken aan de ontwikkeling.

3.2.2.2 Conclusie
Het plan is niet in strijd met de Omgevingsverordening NH2022.

3.2.3 Actieagenda Wonen 2024-2028

In de provincie Noord-Holland zijn te weinig woningen voor het aantal woningzoekenden en de beschikbare woningen zijn vaak te duur. Bovendien woont niet iedereen in een passende woning. Als provincie wil men helpen hier verandering in brengen en de woningnood zo snel als mogelijk helpen terugdringen.

Daarom is met het Rijk en gemeenten afgesproken om samen met de woningbouwpartners actief in te zetten om in Noord-Holland in de periode 2022 tot en met 2030 191.000 woningen te realiseren. Hiervan moet 30% sociale huur zijn en conform de aanstaande Wet versterking regio op de volkshuisvesting en de afspraken in de woondeals in totaal twee derde betaalbare huur of koop.

De Provincie Noord-Holland maakt afspraken over voldoende plancapaciteit, bouwlocaties en betaalbare huizen en over ruimte voor doorstroming op de huizenmarkt. Men richt zich op woningen in een gezonde leefomgeving. Met zet het bestaand beleid voor toekomstbestendig bouwen voort, zolang dit niet ten koste gaat van de snelheid van de woningbouwproductie en de betaalbaarheid van de woningen. Ook zorgt men dat er genoeg woningen beschikbaar zijn voor jongeren en aandachtsgroepen waaronder ouderen.

Om de doelen te bereiken, wordt gewerkt aan 4 actiethema's:
1. Versnellen van de woningbouw;
2. Volkshuisvestingsprogramma's opstellen;
3. Stimuleren van innovatie en toekomstbestendig bouwen en wonen;
4. Monitoren en informeren.

3.2.3.1 Relatie tot ontwikkeling
Er worden elf woongebouwen gesloopt met 264 sociale huurwoningen. De 264 te slopen sociale huurwoningen worden teruggebouwd in de sociale huur. Het voornemen is om maximaal 545 woningen te realiseren verdeeld over zes bouwblokken en gefaseerd uitgevoerd in drie fases. De 545 woningen bestaan maximaal uit 410 sociale huurwoningen, maximaal 100 woningen in het middensegment en 35 woningen in de vrije sector. Onderhavige ontwikkeling zorgt per saldo voor een toevoeging van 281 woningen en draagt daardoor bij aan een versnelling van de woningbouwproductie. De woningen worden toekomstbestendig gebouwd en levensloopbestendig ingericht. In het programma is specifieke aandacht opgenomen voor bepaalde aandachtsgroepen zoals ouderen.

3.2.3.2 Conclusie
De ontwikkeling is in lijn met de Actieagenda Wonen 2024-2028.

3.3 WATERSCHAPSBELEID

3.3.1 Algemeen

Het Hoogheemraadschap Rijnland is belast met de zorg voor het watersysteem. De zorg voor watersysteem omvat het beheer van de oppervlaktewateren, waterkeringen en bergingsgebieden, grondwater en ondersteunende waterstaatkundige kunstwerken. Het beheer van het watersysteem is geregeld in de Omgevingswet, als onderdeel van het beheer van de fysieke leefomgeving.

Het hoogheemraadschap oefent zijn taken en bevoegdheden uit met het oog op de doelstellingen van waterbeheer, zoals verwoord in artikel 4.23 van de Omgevingswet en artikel 1.1.4.1 van de Waterschapsverordening:

a. voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in
b. samenhang met
c. bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen en
d. vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

3.3.2 Waterschapsverordening Hoogheemraadschap Rijnland

Vanaf 1 januari 2024 staan alle regels van het waterschap in de Waterschapsverordening. Voor 2024 stonden deze regels in de Keur en het Keurbesluit. De waterschapsverordening is een juridisch instrument om het watersysteem te beschermen tegen activiteiten die nadelige gevolgen voor de goede staat en werking van het watersysteem kunnen hebben. Het gaat om de volgende activiteiten:

1. lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam;
2. lozingsactiviteit op een zuiveringtechnisch werk (rioolwaterzuiveringsinstallatie);
3. activiteiten in of nabij het oppervlaktewater;
4. activiteiten in, op of nabij waterkeringen;
5. het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem.

3.3.3 Waterbeheerprogramma Hoogheemraadschap Rijnland 2022-2028

Vanaf 22 februari 2022 is het Waterbeheerprogramma (WPB6) van het Hoogheemraadschap Rijnland van kracht. Met het programma WBP6 maakt Rijnland duidelijk hoe het, in samenwerking met de omgeving, invulling geeft aan zijn wettelijke taken en zijn eigen ambities voor de periode 2022 - 2028.

3.3.4 Relatie tot ontwikkeling

In paragraaf 4.10 van voorliggende rapportage wordt nader het aspect water ingegaan. Daaruit volgt dat het aspect water de ontwikkeling niet in de weg staat.

3.3.5 Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met het beleid van het hoogheemraadschap.

3.4 REGIONAAL BELEID

3.4.1 Metropoolregio Amsterdam

De Metropoolregio Amsterdam is het informele samenwerkingsverband van lokale en provinciale overheden in de noordvleugel van de Randstad. Belangrijk kenmerk van de metropoolsamenwerking vormt het feit dat dit gebeurt op vrijwillige basis. De democratische legitimatie van besluiten vindt plaats in de Staten en Raden van de aangesloten gemeenten en provincies.

Het versterken van de concurrentiepositie, nationaal en internationaal, vormt de rode draad binnen de metropoolsamenwerking. Om in de Europese top mee te kunnen blijven spelen, is de gezamenlijke ambitie gericht op het creëren van een hoogwaardig, veilig en duurzaam leef- en woonmilieu voor bedrijven, bewoners en bezoekers, nu en straks. Door in te zetten op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden die omringd worden door recreatief groen moet het vestigingsklimaat aantrekkelijk blijven.

3.4.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan het woningaanbod binnen de MRA. Daarnaast voldoen de woningen aan de BENG-eisen, wat weer bijdraagt aan een duurzaam woonmilieu.

3.4.1.2 Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met de MRA.

3.4.2 Convenant Toekomstbestendige Woningbouw

Het convenant Toekomstbestendige Woningbouw beoogt voor de gehele MRA regio (en provincie Utrecht) een uniforme uitvraag op de thema's van duurzaamheid in bouwprojecten middels het toetsingskader. Het doel hiervan is dat onze duurzaamheidsambities makkelijker en tegen lagere kosten onderdeel worden van de grote woningbouwopgave.

Het convenant brengt belangrijke duurzaamheidsambities en de woningbouwopgave samen en biedt middels het toetsingskader handvatten voor opdrachtgevende en opdrachtnemende partijen om de duurzaamheidsambities in de woningbouwopgave te integreren. De thema's waar dit convenant zich op richt zijn: circulair bouwen, energie, klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit, natuurinclusiviteit en biodiversiteit en gezonde leefomgeving. Uitgangspunt zijn de landelijke doelstellingen op het gebied van CO2-reductie, circulariteit en energietransitie.

In het convenant zijn de afspraken, de intenties en het bijbehorend handelingsperspectief opgenomen. Om zoveel mogelijk gezamenlijk op te kunnen trekken, doet het convenant recht aan de verschillen in ambities van betrokken partijen. Die kunnen uiteenlopen van 'het halen van de wettelijk norm is al een uitdaging' tot aan 'de ambities moeten zo uitdagend mogelijk zijn en de lat moet hoog liggen'. Dit convenant doet zoveel mogelijk recht aan beide behoeften, daarom introduceren we één kader waarbinnen ruimte is voor de ambitieniveaus 'brons', 'zilver' en 'goud'.

3.4.2.1 Relatie tot ontwikkeling

In het plangebied wordt qua energievoorziening gekozen voor de realisatie van WKO-installaties. Deze installaties worden binnen de bouwvolumes gerealiseerd. Daarnaast wordt in het kader van biodiversiteit gekozen voor een groene inrichting van de binnenhoven met een tuinachtige en natuurlijk karakter. Ten slotte wordt bij het ontwerp van gevels, muren, daken en inrichtingselementen bijgedragen aan de leefomgeving van flora en fauna, naast esthetische kwaliteit. Ecologie en natuur worden zo integraal meegenomen in alle gebouwen en binnenhoven. Deze aanpak sluit aan bij de doelstellingen van het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw op het gebied van biodiversiteit en natuurinclusief bouwen.

3.4.2.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de uitgangspunten van het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw.

3.4.3 Houtbouw Pact MRA 2026-2030

Het Houtbouw Pact MRA 2026-2030 is ondertekend door de gemeente Haarlem. Met het Houtbouw Pact MRA 2026-2030 zetten ondertekenaars uit de publieke sector, de private sector, de kennissector en overige betrokken sectoren stevige stappen om de transitie van houtbouw en biobased bouw naar een volgend niveau te brengen. In de komende vijf jaar committeren de ondertekenaars zich eraan om daadwerkelijk de afgesproken 20% van de MRA vastgoed-productie in houtbouw en biobased bouw in publiek-private

samenwerking te realiseren. Met dit pact zetten de ondertekenaars zich in om houtbouw en biobased bouw breed toe te passen, zodat de bouwsector sneller verduurzaamt en we kwalitatief hoogwaardige, gezonde en betaalbare woningen kunnen realiseren.

3.4.3.1 Relatie tot ontwikkeling

In het plangebied wordt invulling gegeven aan de ambities die in het Houtbouw Pact zijn opgenomen. Zo wordt het gebouw blok 5 uitgevoerd in houtbouw.

3.4.3.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de uitgangspunten van het Houtbouw Pact MRA 2026-2030.

3.4.4 Woondeal MRA

De Woondeal MRA is op 15 maart 2023 vastgesteld door de deelnemende partijen van de MRA. In de Woondeal zijn afspraken gemaakt om te zorgen voor een versnelling in het oplossen van het woningtekort in de MRA. Om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en sneller en meer woningen bij te bouwen. In heel Nederland zijn tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen nodig, 40.000 van deze woningen moeten worden gerealiseerd in de provincie Flevoland en 184.000 in de provincie Noord-Holland. De gemeenten in de MRA zetten zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van 171.200 woningen in de periode 2022 t/m 2030. Daarnaast zijn in de Woondeal MRA afspraken gemaakt om meer betaalbare woningen te realiseren en woningen te realiseren voor specifieke doelgroepen waaronder ouderen en verpleegzorgplekken.

3.4.4.1 Relatie tot ontwikkeling

Er worden elf woongebouwen gesloopt met 264 sociale huurwoningen. De 264 te slopen sociale huurwoningen worden teruggebouwd in de sociale huur. Het voornemen is om maximaal 545 woningen te realiseren verdeeld over zes bouwblokken en gefaseerd uitgevoerd in drie fases. De 545 woningen bestaan maximaal uit 410 sociale huurwoningen, maximaal 100 woningen in het middensegment en 35 woningen in de vrije sector. Onderhavige ontwikkeling zorgt per saldo voor een toevoeging van 281 woningen. In het programma is specifiek aandacht opgenomen voor bepaalde doelgroepen, waaronder ouderen. Daarmee geeft de ontwikkeling invulling aan de doelstellingen uit de Woondeal MRA.

3.4.4.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling geeft invulling aan de doelstellingen die zijn opgenomen in de Woondeal MRA.

3.4.5 Woonakkoord Zuid-Kennemerland 2021-2025

Het Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond 2021-2025 is een samenwerkingsdocument tussen de gemeenten Beverwijk, Bloemendaal, Haarlem, Heemskerk, Heemstede, Velsen en Zandvoort, opgesteld in samenwerking met de provincie Noord-Holland. Het beleidsstuk adresseert de urgente woonopgaven én de gezamenlijke ambities op het gebied van duurzaamheid. Hoofddoel is om in te spelen op de groeiende woningvraag, terwijl bijgedragen wordt aan de nationale doelen rond klimaat en duurzaamheid. Het beleidsstuk is op 18 december 2025 voor twee jaren verlengd door de gemeenteraad van Haarlem.

<u>Behoefte aan woningbouw</u>

De regio Zuid-Kennemerland/IJmond kampt met een acuut en structureel woningtekort. Het bestaande tekort aan woningen veroorzaakt stijgende koopprijzen en langere wachttijden voor sociale huurwoningen, waardoor het voor bepaalde doelgroepen, zoals starters en lagere inkomens, steeds moeilijker wordt een passende woning te vinden. De groei van het aantal huishoudens zorgt ervoor dat deze druk verder zal toenemen. Volgens provinciale prognoses blijft de huishoudensgroei tot ten minste 2040 aanhouden.

Om deze groei te accommoderen is het noodzakelijk om 13.150 nieuwe woningen te realiseren in de periode 2019-2030, oftewel een bouwtempo van ten minste 1.200 woningen per jaar. In het voortgangsbericht (29

november 2023) is opgenomen dat de ambities flink zijn verhoogd naar een woningbouwproductie van 18.350 woningen, conform de opgenomen aantallen in de MRA Woondeal.

Uitgangspunt binnen het beleid is het creëren van een woningaanbod dat aansluit op de grootste tekorten. Prioriteit wordt gegeven aan betaalbare woningen, waaronder sociale huurwoningen en koopwoningen binnen het middensegment, om beter tegemoet te komen aan de woonbehoeften van starters, gezinnen en senioren.

Daarnaast wordt ingezet op binnenstedelijke bouwlocaties, met nadruk op locaties nabij openbaarvervoerknooppunten. Dit minimaliseert de impact op het landschap en bevordert een duurzame stedelijke ontwikkeling. De regio streeft naar een evenwicht waarbij volkshuisvesting, economie, natuur en mobiliteit hand in hand gaan.

3.4.5.1 Relatie tot ontwikkeling

Er worden elf woongebouwen gesloopt met 264 sociale huurwoningen. De 264 te slopen sociale huurwoningen worden teruggebouwd in de sociale huur. Het voornemen is om maximaal 545 woningen te realiseren verdeeld over zes bouwblokken en gefaseerd uitgevoerd in drie fases. De 545 woningen bestaan maximaal uit 410 sociale huurwoningen, maximaal 100 woningen in het middensegment en 35 woningen in de vrije sector. Onderhavige ontwikkeling zorgt per saldo voor een toevoeging van 281 woningen. Bij de transformatie van de Waddenbuurt staat de ontwikkeling van een breder aanbod aan woningen centraal, variërend in type, grootte en prijsklasse, zowel op blok- als bouwveldniveau. Dit diverse woningaanbod, met aandacht voor de menselijke maat, zorgt ervoor dat bewoners zich thuis voelen en zich betrokken voelen bij hun buurt. De focus ligt op twee-, drie- en vierkamerwoningen. Hiermee draagt de ontwikkeling bij aan de doelstellingen uit het Woonakkoord Zuid-Kennemerland 2021-2025.

3.4.5.2 Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met het Woonakkoord Zuid-Kennemerland 2021-2025, omdat met de beoogde ontwikkeling wordt bijdragen aan het vergroten van het aantal woningen in de regio Zuid-Kennemerland.

3.4.6 Regionaal Waterprogramma Noord-Holland 2022-2027

Op 31 januari 2022 is het Regionaal Waterprogramma Noord-Holland 2022-2027 vastgesteld door de Provinciale Staten van Noord-Holland. Met dit programma wordt invulling gegeven aan het waterbeleid in Omgevingsvisie NH 2050 voor zover het uitvoering van Europese richtlijnen over water betreft. Een goede waterkwaliteit, duurzaam voorraadbeheer en bescherming tegen overstroming zijn de centrale elementen van het programma. Voor de deelprogramma's oppervlaktewater, grondwater en overstromingsrisico's is uitgewerkt welke doelen de provincie wil bereiken en hoe hieraan een bijdrage wordt geleverd met een breed pakket aan maatregelen. Daarbij wordt extra aandacht besteed aan natuurgebieden, drinkwaterwinningen en zwemwateren, die volgens Europese richtlijnen worden beschermd vanwege de specifieke eisen die hier gelden.

3.4.6.1 Relatie tot ontwikkeling

In paragraaf 4.10 van voorliggende rapportage wordt nader het aspect water ingegaan.

3.4.6.2 Conclusie

In paragraaf 4.10 is opgenomen dat het aspect water de ontwikkeling niet in de weg staat.

3.5 GEMEENTELIJK BELEID

3.5.1 Omgevingsvisie Haarlem 2045

De omgevingsvisie Haarlem 2045 is de integrale visie op de leefomgeving van Haarlem. De visie verbindt beleidsopgaven vanuit verschillende sectoren met elkaar op het gebied van bereikbaarheid, wonen, duurzaamheid, economie, sociale netwerken, cultuur, kortom alles dat hoort bij de stad.

De omgevingsvisie schetst de koers voor de ontwikkeling van Haarlem en laat zien wat de gevolgen zijn van de keuzes gemaakt zijn in de openbare ruimte.
Er worden zes strategische keuzes gemaakt in de omgevingsvisie:

1. Mengen en verdichten;
2. Buurtgericht ontwikkelen;
3. Vergroenen en vernatten;
4. Bevorderen gezonde leefomgeving;
6. Ruimte voor energietransitie;
7. Mobiliteitstransitie.

Een aantrekkelijke woon- en werkstad is een stad die vraagt om stedelijke dynamiek. Een voorwaarde voor die dynamiek is voldoende geschikte en betaalbare ruimte om te wonen, te werken en met voorzieningen in de nabije omgeving, zoals een prachtig landschap. Bovendien moet de verhouding tussen het aantal inwoners en aantal, én type banen in de stad in balans zijn.

Haarlem heeft als stad om in te wonen een blijvende aantrekkingskracht en wil aan die vraag tegemoet komen door het woningaanbod uit te breiden. Voor alle doelgroepen. De ambitie is om zo te bouwen dat er ruimte is voor inwoners en ondernemers met de juiste vestigingsvoorwaarden (betaalbaarheid, aantrekkelijkheid, beschikbaarheid van ruimte, bereikbaarheid, etc.). Voorwaarde is wel dat toekomstige bebouwing complementair is aan de bestaande stad.

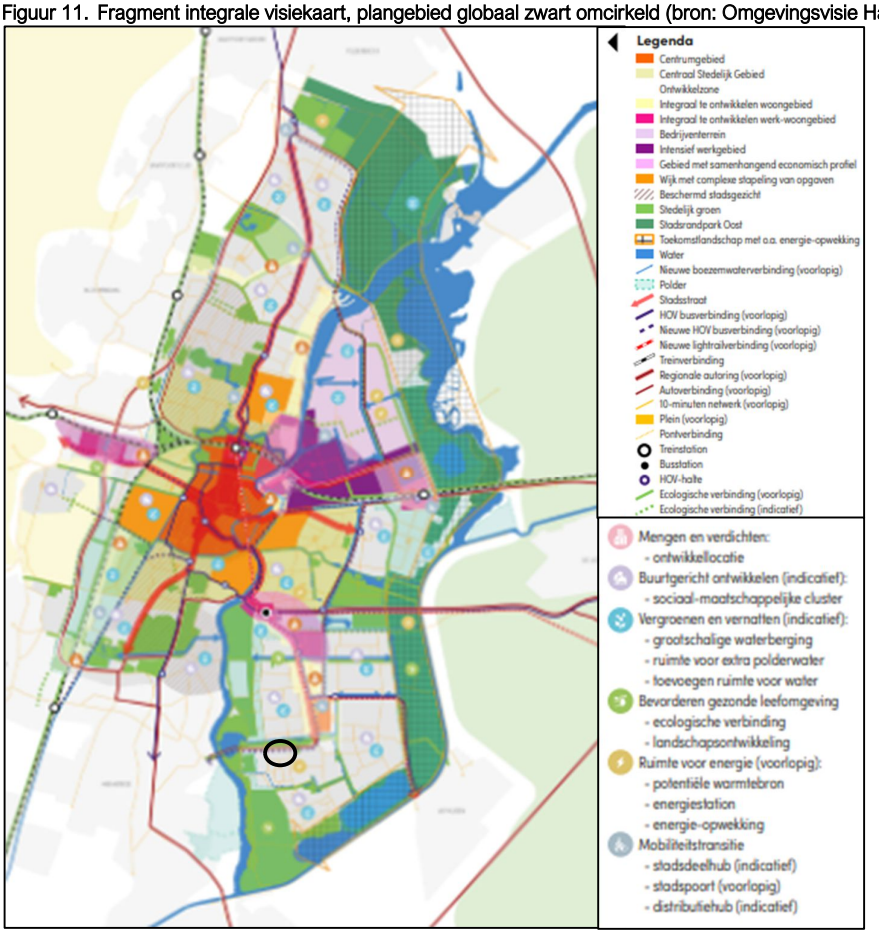
3.5.1.1 Relatie tot ontwikkeling

Voor de Waddenbuurt zijn in de omgevingsvisie geen specifieke ambities benoemd, maar de zes strategische keuzes zijn evengoed van toepassing op deze ontwikkeling. Zoals uit de Ontwikkelvisie Molenwijk-Noord (zie paragraaf 2.3.1 blijkt zijn de uitdagingen hier groot en valt er dus veel te winnen door de opgave integraal te benaderen vanuit de zes strategische keuzes.

Door in de buurt te verdichten en de diversiteit aan woningen en voorzieningen te vergroten - met meer aandacht voor één- en tweepersoonshuishoudens -, gebouwen en openbare ruimte te vergroenen en te verduurzamen, de auto minder te faciliteren en bewegen te stimuleren geven we alle zes de strategische keuzes een plek binnen deze ontwikkeling en dragen we bij aan de ambities van de stad. De schaal van het gebied en het gegeven dat er meerdere initiatieven spelen maken een integrale aanpak van gebouwen en buitenruimte mogelijk. Daarbij wordt ingespeeld op bestaande kwaliteiten, zoals de ligging nabij de Groene Zoom en parken en de aanwezigheid van grote, volwassen bomen.

Onderdeel van de Omgevingsvisie Haarlem is de integrale visiekaart. Op deze kaart is op de hoofdlijnen te zien hoe alles samenkomt in de fysieke leefomgeving.

Figuur 11. Fragment integrale visiekaart, plangebied globaal zwart omcirkeld (bron: Omgevingsvisie Haarlem 2045)



Het plangebied is weergegeven in figuur 14 en aangeduid als ‘Ontwikkelzone’ met ‘Ruimte voor energie (voorlopig)’. Een goed ingerichte leefomgeving speelt een belangrijke rol bij in het realiseren van duurzame mobiliteit, waarbij zowel de behoeften van de huidige als toekomstige generaties centraal staan. Het streven naar een optimaal evenwicht tussen bereikbaarheid, economie, leefkwaliteit, gezondheid en klimaat.

Binnen deze ontwikkelzones ligt de nadruk op de ontwikkeling van gemengde stedelijke milieus. Suburbane woonmilieus bevinden zich voornamelijk in de omliggende gemeenten van Haarlem. De huidige woningbouwopgave is dan ook vooral geconcentreerd binnen de ontwikkelzones en enkele grotere ontwikkelprojecten.

Door stedelijke ontwikkelingen met elkaar te verbinden binnen één gebiedsontwikkeling, ontstaat de mogelijkheid om deze integraal te benaderen en de openbare ruimte hier actief in te betrekken. Op deze manier wordt gebouwd aan volwaardige en toekomstbestendige stadsdelen, waarin koppelkansen optimaal worden benut. De ontwikkelingen leveren zo een waardevolle bijdrage aan belangrijke maatschappelijke opgaven zoals klimaatadaptatie, de energietransitie, het versterken van een inclusieve stad met een sterk sociaal weefsel en het bevorderen van een gezonde leefomgeving.

Ten slotte wordt binnen het plangebied geïnvesteerd in een uitbreiding van het sociale voorzieningenniveau. Sociale voorzieningen vormen een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke en sociale structuur van de Waddenbuurt. Ze zijn buurtgericht en kleinschalig en dragen bij aan ontmoeting, levendigheid en sociale samenhang. In blok 2 in het plangebied wordt ruimte geboden voor een buurtkamer aan het Waddenpark. In blok 5 komt kleinschalige daghoreca. Daarnaast wordt onderzocht of in blok 5 een kinderdagopvang kan

worden ingepast en ten slotte is in blok 7 ruimte voor werk opgenomen. Zo kan je hier een plek bieden aan kleine ondernemers, creatieve starters en buurtbewoners die een werkplek zoeken. Een goed voorbeeld is een makelaardij, die een lokale functie bezit.

3.5.1.2 Conclusie

De functie van de 'Ontwikkelzone' wordt ingevuld met de ontwikkeling van extra woningbouw. Hierbij wordt gestreefd naar een gevarieerd woningaanbod in verschillende prijsklassen, met een nadruk op sociale huurwoningen. Op deze manier ontstaat een gemengd stedelijk milieu waar ruimte is voor uiteenlopende doelgroepen en woonbehoeften.

Rondom de nieuwe gebouwen wordt ruim aandacht besteed aan groen en openbare ruimte. Er worden parken, groenstroken en verblijfsplekken gerealiseerd die de wijk een open en groene uitstraling geven. Deze groene inrichting nodigt bewoners uit om actief gebruik te maken van de openbare ruimte en bevordert ontmoeting, gezondheid en sociale samenhang binnen de Waddenbuurt. Ten slotte is ruimte opgenomen in het plangebied voor uitbreiding van het sociaal voorzieningenniveau, zoals een buurtkamer, kleinschalige horeca en 'ruimte voor werk'.

Door de combinatie van betaalbare woningbouw en een kwalitatieve groene leefomgeving draagt de ontwikkeling bij aan een toekomstbestendige, leefbare en inclusieve wijk. De beoogde ontwikkeling is in lijn met de Omgevingsvisie Haarlem.

3.5.2 Volkshuisvestingprogramma Haarlem 2026-2030

Het Volkshuisvestingprogramma Haarlem 2026-2030 is vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlem op 18 december 2025.

Het Volkshuisvestingsprogramma heeft als speerpunt het toevoegen van 12.000 woningen in de periode 2025-2040, waarvan 40% sociaal en 40% voor middeninkomens. De 10 belangrijkste speerpunten zijn:

1. Koers houden op het toevoegen van nieuwbouw met als doel 12.000 nieuwe woningen in 2040, waarbij de nadruk ligt op het uitvoeren van de bestaande plancapaciteit;
2. Vasthouden aan realisatie van 40% sociale huur;
3. Meer nadruk op het middensegment (40% totaal van huur en koop).
4. Passend aanbod realiseren voor ouderen samen met partners (Actieprogramma Wonen en Zorg);
5. Inzet op de realisatie van collectieve woonvormen en gemeenschapsvorming;
6. Slimmer gebruik van de woningvoorraad (kamergewijze verhuur en hospitaverhuur);
7. Versterken funderingsaanpak;
8. Huurders en woningzoekenden ondersteunen met betere informatie;
9. Energietransitie: van beleid naar uitvoering en bestrijden van energie-armoede;
10. Beleid uitvoeren samen met de regio, provincie en Rijksoverheid.

Het Volkshuisvestingsprogramma 2026-2030 heeft de woonvisie vervangen. Het Haarlemse woonbeleid is sinds 2018 gericht op het toevoegen van 40% sociale huur, 40% in het middensegment (24% van het totale programma in het lage middensegment) en 20% vrije sector. Aan de westkant van de stad is het beleid gericht op 50%-30%-20%. Voor de periode 2025 tot en met 2040 worden 12.000 woningen toegevoegd, waarvan ruim 7.000 woningen tot en met 2030. Dit komt neer op gemiddeld 1.200 extra woningen per jaar tot en met 2030.

Het programma richt zich op groepen woningzoekenden die meer ondersteuning nodig hebben, omdat de woning, woonvorm of ondersteuning die ze nodig hebben afwijkt van de norm, of omdat zij zonder voorrangspositie geen woning kunnen krijgen. Het Actieprogramma Wonen en Zorg 2025-2030 ('Gewoon Samen Thuis') bevat opgaven en actiepunten voor ouderen en mensen met een zorg/ondersteuningsbehoefte en is integraal onderdeel van het Volkshuisvestingsprogramma. Voor studenten wordt becijferd dat er in de periode 2023/2024 en 2031/2032 300 extra woningen nodig zijn. Naast de realisatie van de 300 geplande

studentenwoningen is de inzet om aanvullend 100 extra studenten- of jongerenwoningen toe te voegen. Hierbij is het delen van voorzieningen het uitgangspunt.

Toekomstbestendig wonen betekent meer dan energiezuinigheid en aardgasvrij. Het vraagt integrale oplossingen: woningen die bestand zijn tegen hitte, droogte en wateroverlast, gebouwd en gerenoveerd met oog voor circulariteit en natuur, en ingericht op gezondheid en sociale verbondenheid. Tegelijk moeten woningen betaalbaar en toegankelijk blijven, ook voor mensen in een kwetsbare positie. Voor houtbouw geldt de ambitie dat gemiddeld jaarlijks 20% van de woningbouw houtbouw is volgens het Houtbouw Pact MRA 2026-2030. De inzet is om halverwege de periode de ambitie te verhogen van 20% naar 30% woningen met hout/biobased materialen.

Daarnaast wil het programma de veerkracht in kwetsbare buurten en complexen versterken. In wijken, buurten en complexen waar sprake is van eenzijdig aanbod van corporatiewoningen, is er een grotere kans op verminderde veerkracht en leefbaarheidsproblemen. Door alternatieve manieren van toewijzing mogelijk te maken, kunnen bewoners met meer en minder veerkracht samen wonen in buurten of complexen.

3.5.2.1 Relatie tot ontwikkeling

De herontwikkeling van de Waddenbuurt draagt bij aan een groter en gevarieerder woningaanbod in Haarlem door 545 woningen en per saldo een toevoeging van 281 woningen te realiseren in verschillende segmenten. Daarbij worden 410 sociale huurwoningen gerealiseerd, waardoor starters meer kansen krijgen op een betaalbare woning. Daarnaast worden ook woningen in het midden- en hogere segment toegevoegd, wat zorgt voor een diverse en evenwichtige samenstelling van bewoners in de wijk.

De buurt krijgt een open en verbindend karakter, met tal van ontmoetingsplekken in de vorm van openbare ruimten en groene parken die de sociale samenhang versterken. De herontwikkeling wordt uitgevoerd door woningcorporatie Pré Wonen in samenwerking met de gemeente Haarlem. Bij de bouw van de wooncomplexen wordt klimaatadaptief en natuurinclusief gewerkt, met aandacht voor duurzaamheid en een toekomstbestendige leefomgeving.

3.5.2.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met het Volkshuisvestingprogramma Haarlem 2026-2030.

3.5.3 Nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment

De Nota Kaders en Instrumenten Sociale huur en Middensegment is eind 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlem. Eind 2022 heeft een actualisatie Haarlemse spelregels voor woningbouwprogrammering plaatsgevonden voor nieuwbouw sociale huur en middensegment.

Op stedelijk niveau wordt gestuurd op een verdeling van 40% sociale huur, 40% midden huur/koop en 20% vrije sector. Voor nieuwe initiatieven en projecten met meer dan negen woningen aan de oostzijde van het Spaarne geldt de hiervoor genoemde verdeling. Voor projecten met meer dan negen woningen aan de westzijde van het Spaarne geldt een verdeling van 50% sociaal en 50% vrij, met daarbij een nadrukkelijke inspanningsverplichting om binnen het vrij in te vullen deel circa 30% te realiseren in het (lage) middeldure segment. Op deze manier ontstaat een gedifferentieerd woonprogramma, waarmee verschillende doelgroepen binnen de stad kunnen wonen.

3.5.3.1 Relatie tot ontwikkeling

Er worden elf woongebouwen gesloopt met 264 sociale huurwoningen. De 264 te slopen sociale huurwoningen worden teruggebouwd in de sociale huur. Het voornemen is om maximaal 545 woningen te realiseren verdeeld over zes bouwblokken en gefaseerd uitgevoerd in drie fases. De 545 woningen bestaan maximaal uit 410 sociale huurwoningen, maximaal 100 woningen in het middensegment en 35 woningen in de vrije sector. Onderhavige ontwikkeling zorgt per saldo voor een toevoeging van 281 woningen. Het project is gelegen aan de oostkant van het Spaarne, waardoor voor het plangebied geldt dat, behoudens de ontwikkeling van de corporatiewoningen van Pré Wonen, voldaan moet worden aan de verdeling van 40%

sociale huur, 40% midden huur/koop en 20% vrije sector. Zo blijft het aanbod van sociale huur- en middensegmentwoningen gewaarborgd.

3.5.3.2 Conclusie
De ontwikkeling is in lijn met de Nota Kaders en Instrumenten Sociale Huur en Middensegment.

3.5.4 Economische Visie Haarlem en Economische Agenda 2023-2026

In juni 2020 is de Economische visie Haarlem met bijbehorende Economische Agenda 2020-2024 vastgesteld. Een tweede Economische Agenda is vastgesteld voor de periode 2023-2026.

De aanleiding voor de economische visie is de behoefte aan voldoende werk- gelegenheid in de stad, een gezonde arbeidsmarkt en een duurzame en circulaire economie.

Werkgelegenheid behouden, stimuleren en aantrekken is belangrijk voor extra dynamiek en heeft een positief effect op de leefbaarheid, bereikbaarheid en duurzaamheid van Haarlem. De Economische agenda 2023-2026 geeft uitvoering aan deze ambitie. Hierbij staat het versnellen en opschalen van de circulaire economie en impact ondernemen centraal.

Haarlem is dé creatieve stad van toegepaste innovatie. De proeftuin om innovatie te testen, op te schalen en te vermarkten. Bedrijven, kennis- en onderwijsinstellingen en overheden werken samen aan innovatieve oplossingen voor maatschappelijke opgaven. Samen vormen deze partijen een krachtig ecosysteem, versterken de economie en werkgelegenheid en dragen bij aan een duurzame, inclusieve en vitale stad. Een van de actielijnen voor de komende jaren is het positioneren van Haarlem als creatieve stad van toegepaste innovatie. Toerisme en recreatie passen hierbinnen.

3.5.4.1 Relatie tot ontwikkeling
Binnen het plangebied wordt geïnvesteerd in een uitbreiding van het sociale voorzieningenniveau. Sociale voorzieningen vormen een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke en sociale structuur van de Waddenbuurt. Ze zijn buurtgericht en kleinschalig en dragen bij aan ontmoeting, levendigheid en sociale samenhang. In blok 2 in het plangebied wordt ruimte geboden voor een buurtkamer aan het Waddenpark. In blok 5 komt kleinschalige daghoreca. Daarnaast wordt onderzocht of in blok 5 een kinderdagopvang kan worden ingepast en ten slotte is in blok 7 ruimte voor werk opgenomen. Zo kan je hier een plek bieden aan kleine ondernemers, creatieve starters en buurtbewoners die een werkplek zoeken. Een goed voorbeeld is een makelaardij, die een lokale functie bezit. De realisatie van de voorzieningen zorgt voor werkgelegenheid binnen het plangebied wat een positief effect heeft op de leefbaarheid van het plangebied.

3.5.4.2 Conclusie
De ontwikkeling is lijn met de Economische Visie Haarlem en Economische Agenda 2023-2026.

3.5.5 Richtlijn Duurzaam Bouwen

De Haarlemse gemeenteraad heeft op 25 februari 2020 de Richtlijn Duurzaam Bouwen vastgesteld. Met deze richtlijn wil de gemeente Haarlem een helder kader bieden voor duurzaam bouwen, waarin de belangrijkste uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid zijn vastgelegd. Het doel van de richtlijn is om de beleidsdoelstellingen op het gebied van duurzaamheid te bundelen en te vertalen naar concrete uitgangspunten voor bouwontwikkelingen binnen de stad. Daarbij staat centraal dat duurzaamheid op het juiste moment en op de juiste manier een plek krijgt binnen het planproces. Tevens beoogt de gemeente haar duurzaamheidsambities eenduidig te communiceren naar zowel interne als externe partijen. Vanuit het gelijkwaardigheidsbeginsel worden aan alle initiatiefnemers heldere en consistente eisen gesteld, waarbij tegelijkertijd ruimte blijft voor maatwerk en flexibiliteit.

De richtlijn vertaalt het Haarlemse duurzaamheidsbeleid naar specifieke uitgangspunten op projectniveau, die zijn onderverdeeld in vijf hoofdthema's:

1. Energie en warmte
2. Klimaatadaptatie
3. Groen en ecologie
4. Circulariteit
5. Mobiliteit

3.5.5.1 Relatie tot ontwikkeling

In alle woonstraten van de Waddenbuurt is de auto ondergeschikt aan groen, fietsers en voetgangers. De rijwegen worden versmald, met langsparkeren aan één zijde. Dankzij een centrale route en diverse dwarspaden ontstaat een logisch netwerk van langzaamverkeersroutes.

Bij bouwpercelen met sociale woningbouw (Pré Wonen) wordt ruimte gereserveerd voor Warmte-Koude Opslag (WKO) als onderdeel van de duurzame energievoorziening (Blok 1, 2, 4, 5 en 6b). De Waddenbuurt is aangewezen als toekomstig gebied voor een zeer-lage-temperatuur warmtenet. Bij de herinrichting van openbare ruimte hiermee rekening gehouden, zodat nieuwe en bestaande gebouwen hierop kunnen aansluiten.

De Waddenbuurt draagt met haar robuuste groenstructuur bij aan de stedelijke biodiversiteit, met ruimte voor insecten, vogels en kleine zoogdieren. Het Waddenpark vormt de groene hoofdas voor flora en fauna en sluit aan op het omliggende groen. De beplanting versterkt de biodiversiteit en draagt bij aan de wateropvang en -infiltratie, terwijl het park tegelijk de leefkwaliteit voor bewoners verhoogt. Bomen, hagen, kruidenrijke bermen, heesters en binnentuinen vormen een aaneengesloten groen netwerk door de hele buurt.

De gebouwen worden duurzaam, efficiënt en flexibel ontworpen, met aandacht voor kosten, materiaalgebruik en toekomstig aanpasbaar wonen. De casco's zijn gebouwd voor de lange termijn, terwijl de inbouw eenvoudig te vervangen en te hergebruiken is. Alle onderdelen worden demontabel ontworpen, zodat materialen hoogwaardig hergebruikt of gerecycled kunnen worden. Waar mogelijk worden hernieuwbare en circulaire materialen toegepast om de uitputting van grondstoffen te beperken.

3.5.5.2 Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met de Richtlijn Duurzaam Bouwen.

3.5.6 Strategisch plan Klimaatadaptatie (2022)

In 2050 wil de gemeente Haarlem volledig klimaatbestendig zijn, zodat de stad de gevolgen van klimaatverandering goed kan opvangen. Dit Strategisch Plan Klimaatadaptatie beschrijft hoe Haarlem dat doel wil bereiken. Het plan bestaat uit twee delen. Deel 1 bevat de strategie om Haarlem klimaatbestendig te maken. Deel 2 biedt een doorkijk naar de benodigde acties om deze strategie in de praktijk te brengen.

Door extremer weer neemt de kans op wateroverlast, hittestress, droogte en overstromingen toe. Om weloverwogen keuzes te maken in het klimaatadaptatiebeleid is inzicht nodig in de bijbehorende inspanningen. Daarom is, op basis van het beleid uit deel 1, een voorstel opgesteld voor een uitvoeringsplan.

Het uitvoeringsplan is opgebouwd rondom vier hoofdthema's:

- Klimaatbestendige nieuwbouw
- Klimaatbestendige openbare ruimte
- Klimaatbestendige particuliere ruimte
- Handelen bij en na calamiteiten

3.5.6.1 Relatie tot ontwikkeling

De gebouwen worden duurzaam, efficiënt en flexibel ontworpen, met aandacht voor kosten, materiaalgebruik en toekomstig aanpasbaar wonen. De casco's zijn gebouwd voor de lange termijn, terwijl de inbouw eenvoudig te vervangen en te hergebruiken is. Alle onderdelen worden demontabel ontworpen, zodat materialen hoogwaardig hergebruikt of gerecycled kunnen worden. Waar mogelijk worden hernieuwbare en circulaire materialen toegepast om de uitputting van grondstoffen te beperken.

Daarnaast draagt De Waddenbuurt met haar robuuste groenstructuur bij aan de stedelijke biodiversiteit, met ruimte voor insecten, vogels en kleine zoogdieren. Het Waddenpark vormt de groene hoofdas voor flora en fauna en sluit aan op het omliggende groen. De beplanting versterkt de biodiversiteit en draagt bij aan de wateropvang en -infiltratie, terwijl het park tegelijk de leefkwaliteit voor bewoners verhoogt. Bomen, hagen, kruidenrijke bermen, heesters en binnentuinen vormen een aaneengesloten groen netwerk door de hele buurt.

3.5.6.2 Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met het Strategisch plan Klimaatadaptatie.

3.5.7 Stedelijk waterplan 2024-2033

Water is van levensbelang. Zonder water is er geen groen, geen dierenleven, geen drinkwater, geen verkoeling en geen ruimte voor recreatie. Haarlem is van nature een waterrijke stad, met oppervlaktewater zoals de Ringvaart, de Mooie Nel en het Spaarne. Via deze waterlopen wordt boezemwater uit de polders en hemelwater afgevoerd richting het Noordzeekanaal bij Spaarndam.
Al dat water vraagt om goed beheer. De gemeente heeft hierbij verschillende wettelijke taken, zoals het inzamelen en afvoeren van stedelijk afvalwater naar de waterzuivering, het voorkomen van waterverontreiniging en het zorgvuldig omgaan met hemelwater.
Het Plan Stedelijk Water in Haarlem beschrijft hoe de gemeente het bestaande watersysteem wil behouden én aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In het plan staan de beleidskaders, de benodigde menskracht, de investeringen en de manier waarop dit alles wordt gefinancierd.
De uitvoering van het plan is uitgewerkt in vier thema's:

- Stedelijk afvalwater en hemelwater
- Grondwater
- Oppervlaktewater
- Klimaatadaptatie

3.5.7.1 Relatie tot ontwikkeling

De gebouwen en buitenruimten in de Waddenbuurt zijn ontworpen om bestand te zijn tegen de effecten van klimaatverandering, waarbij zowel hevige piekbuien als langdurige hete en droge periodes voorkomen. Regenwater wordt zo veel mogelijk lokaal hergebruikt of geïnfiltreerd in de bodem, waardoor het waterbeheer duurzaam en efficiënt verloopt. Het Waddenpark speelt hierbij een centrale rol; het park bestaat grotendeels uit wadi's en mogelijk een vijver, die gezamenlijk zorgen voor wateropvang en infiltratie voor de gehele buurt.

Daarnaast zijn er diverse aanvullende mogelijkheden om water te bergen, zoals onder speelvelden, in straatbermen (met verdiepte ligging rekening houdend met bestaande bomen), onder wegen en parkeerterreinen via waterbergende funderingen, en op wegen zelf. In de huidige situatie is een verouderd drainagestelsel aanwezig. Nieuwe drainage onder de openbare wegen en geplande wadi's wordt aanbevolen om afvoer en infiltratie te verbeteren.

Hemelwaterberging, al dan niet in combinatie met hergebruik, voldoet aan specifieke eisen: een minimale capaciteit van 70 liter per m² bebouwd en (half)verhard oppervlak, een maximale lozing van 3 liter per m² per uur op het openbare riool met een maximum van 3 m³ per uur per perceel, en na 24 uur minimaal 25 liter per m² en na 60 uur minimaal 70 liter per m² beschikbaar. De verwerkingsvolgorde van het water volgt het principe: eerst infiltratie in de bodem, vervolgens afvoer naar oppervlaktewater, daarna naar de hemelwaterriolering en uiteindelijk naar gemengde of vuilwaterriolering.

3.5.7.2 Conclusie
De beoogde ontwikkeling is in lijn met het stedelijk waterplan 2024-2033.

3.5.8 Groenbeleid (2022)

Groen in de stad is onmisbaar voor een leefbare toekomst; een gezond ecosysteem draagt direct bij aan een gezonde leefomgeving, in een gezonde staf is er aandacht voor zowel mensen als dieren. Momenteel tonen zowel de gezondheid van de inwoners als de biodiversiteit in de stad een negatieve trend. Hoe groter en diverse de biodiversiteit, hoe veerkrachtiger en duurzamer de leefomgeving in de toekomst zal zijn.

Het Groenbeleidsplan beschrijft hoe de ambitie 'Haarlem gaat op groen!' gerealiseerd wordt. Dit gebeurt aan de hand van vier speerpunten, die zijn opgesteld op basis van analyses en een participatief proces met betrokken stakeholders:

1. Naar een kwalitatieve, groenere woonomgeving
2. Naar een klimaatbestendige stad
3. Naar een meer biodiverse stad
4. Naar een groenbewustere stad

3.5.8.1 Relatie tot ontwikkeling
Het uitgangspunt is dat de openbare ruimte zoveel mogelijk invulling geeft aan de vuistregel 3-30-300. Dit betekent dat vanuit elke woning ten minste drie bomen zichtbaar zijn, minimaal dertig procent van de openbare ruimte groen en onverhard is, en dat binnen een straal van maximaal 300 meter vanaf elke woning een groengebied van voldoende omvang (zoals een park of groot plantsoen) bereikbaar is. Voor de Waddenbuurt geldt dit ruimschoots: binnen 300 meter van iedere woning liggen het Romolenpark en het Molenburgpark, en daartussen bevindt zich bovendien het Waddenpark.

In de regels van het omgevingsplan is een aanduiding 'minimum percentage groen' opgenomen om te garanderen dat het minimale benodigde percentage groen per bouwblok wordt behaald.

3.5.8.2 Conclusie
De ontwikkeling is conform de doelstellingen en uitgangspunten van het Groenbeleidsplan.

3.5.9 Ecologisch beleidsplan

Het Ecologisch Beleidsplan is in 2019 geactualiseerd. Het geeft een goed overzicht waar waardevolle natuur aanwezig is en welke ontwikkelingskansen er liggen in de huidige groenstructuur. Voor vergroting van biodiversiteit was het nodig om de ecologische structuur en het ecologisch netwerk verder te detailleren en gereed te maken voor de ontwikkeling van het nieuwe Groenbeleidsplan en het nieuw ruimtelijke afwegingskader, het Omgevingsplan. Het is van belang de huidige groenstructuur te benutten en tegelijkertijd meer in te richten op, en te beheren voor de ecologische functie.

3.5.9.1 Relatie tot ontwikkeling
In het plangebied wordt een robuuste groenstructuur opgenomen dat bijdraagt aan de stedelijke biodiversiteit, met ruimte voor insecten, vogels en kleine zoogdieren. Het Waddenpark vormt de groene hoofdas voor flora en fauna en sluit aan op het omliggende groen. De beplanting versterkt de biodiversiteit en draagt bij aan de wateropvang en -infiltratie, terwijl het park tegelijk de leefkwaliteit voor bewoners verhoogt. Bomen, hagen, kruidenrijke bermen, heesters en binnentuinen vormen een aaneengesloten groen netwerk door de hele buurt.

3.5.9.2 Conclusie
De ontwikkeling is in lijn met het Ecologisch beleidsplan.

3.5.10 Nota ruimtelijke kwaliteit

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit (NRK) geeft een integrale stadsbrede visie op ruimtelijke kwaliteit die voor ieder nieuw ruimtelijk plan de basis vormt. De gemeenteraad stelde de nota op 28 juni 2012 vast. Het bestaat uit twee delen. Het eerste deel laat zien waar Haarlem haar kracht en 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. Er zijn tien regels geformuleerd die een prioriteit voor ruimtelijke ontwikkeling in Haarlem aangeven en die als volgt zijn gedefinieerd:

1. Kiezen voor toekomstbestendigheid;
2. Synergie tussen toekomst-, gebruiks- en belevingswaarde staat centraal;
3. De bestaande kwaliteit is het vertrekpunt;
4. Gebouwen en buitenruimtes vormen samen de stad;
5. De lange lijnen maken de stad herkenbaar;
6. Beeldbepalende plekken* bepalen de identiteit van de stad;
7. Gedeelde weelde en gedeelde verantwoordelijkheid;
8. De gebiedstypologie moet meegenomen worden in afwegingen;
9. De gemeente volgt haar uitgezette koers;
10. Durf te kiezen en doe dat vooraf.

3.5.10.1 Relatie tot ontwikkeling

Voor het plangebied De Waddenbuurt wordt een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. In het beeldkwaliteitsplan worden de criteria bepaald voor de uiterlijke vormgeving van de gebouwen in het plangebied. Aanvragen van omgevingsvergunningen voor bouwwerken worden getoetst aan de uitgangspunten die zijn vastgesteld in het beeldkwaliteitsplan. Daarmee zijn de randvoorwaarden uit de Nota ruimtelijk kwaliteit niet van toepassing op het plangebied.

3.5.10.2 Conclusie

Er wordt voor het plangebied een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Aanvragen van omgevingsvergunningen voor bouwwerken worden getoetst aan de uitgangspunten die zijn vastgesteld in het beeldkwaliteitsplan. Daarmee zijn de randvoorwaarden uit de Nota ruimtelijk kwaliteit niet van toepassing op het plangebied.

3.5.11 Structuurvisie Openbare Ruimte

Op 21 december 2017 is de 'Structuurvisie openbare ruimte 2040' door de gemeenteraad vastgesteld. De Structuurvisie openbare ruimte is een deelherziening van het Structuurplan uit 2005, en gaat alleen over de openbare ruimte en het buitengebied.

De drie belangrijkste thema's uit de structuurvisie zijn: mooi, veerkrachtig en sterk. Uit deze thema's volgen de vier belangrijkste doelen van de structuurvisie:

1. Aantrekkelijke stad;
2. Gezonde stad;
3. Metropolitaanse economie;
4. Bereikbare stad.

Met de Structuurvisie openbare ruimte wil Haarlem de kwaliteit en beleving van de openbare ruimte verbeteren. De stad moet prettig, verbindend en toegankelijk zijn voor bewoners, bezoekers en de regio, met goede verbindingen voor voetgangers, fietsers, openbaar vervoer en autoverkeer. De brede doelstelling is samengevat onder de titel: ‘Haarlem 2040, groen en bereikbaar’.

Om de kwaliteit van de openbare ruimte te waarborgen, is het nodig keuzes en prioriteiten te stellen. Haarlem groeit, de gebruiksdruk neemt toe en er zijn steeds meer eisen, zowel boven als onder de grond: aparte busbanen, meer fietsers, waterberging, meer bomen en gescheiden afvalinzameling. Daarnaast vraagt klimaatverandering om aanpassing van de inrichting. Het oppervlak van de openbare ruimte groeit echter niet mee met de toenemende gebruikers en functies.

Tot nu toe stond vaak één beleidsterrein centraal, waardoor randvoorwaarden van verschillende functies elkaar in de weg zitten. Haarlem heeft daarom behoefte aan een integrale visie, waarin de diverse claims worden afgewogen en heldere keuzes worden gemaakt, zodat vitale functies zoals voetgangersruimte, plantsoenen en speelruimte niet worden verdrongen.
De Structuurvisie biedt kaders voor toekomstige projecten, waardoor deze sneller en goedkoper kunnen worden uitgevoerd. De visie geldt voor het gehele gemeentelijke grondgebied, waarbij sommige onderwerpen zoals groen en mobiliteit ook op regionale schaal worden bekeken.

3.5.11.1 Relatie tot ontwikkeling

De openbare ruimte vormt de drager van het plan en bepaalt de contouren van de bouwpercelen. De gehele buurt krijgt één samenhangende en herkenbare uitstraling, waarin het groen een prominente rol speelt. De straten vormen een familie van elkaar door een consistent gebruik van materialen en vormgeving, terwijl het Waddenpark zich onderscheidt door een eigen karakter en identiteit.

Met de herontwikkeling wordt ingezet op een woningaanbod dat beter aansluit bij de huidige en toekomstige woonbehoeften. Er worden nieuwe woningen toegevoegd en een aangenaam, groen en klimaatbestendig woonmilieu gerealiseerd. Zowel de bebouwing als de buitenruimte krijgen een heldere, eigentijdse opzet, waarbij oude en nieuwe structuren op een logische en harmonieuze manier met elkaar worden verbonden.

3.5.11.2 Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met de Structuurvisie openbare ruimte.

3.5.12 Mobiliteitsbeleid 2021

De Haarlemse gemeenteraad heeft op 23 september 2021 nieuw Mobiliteitsbeleid vastgesteld. Hiermee wil Haarlem een aantrekkelijke, gezonde en goed bereikbare stad blijven, terwijl de stad groeit. Het bereikbaar houden van de groeiende stad is een grote uitdaging. Oude oplossingen als het verbreden of toevoegen van wegen en parkeerplaatsen zijn niet meer voldoende. Het vraagt om een verandering waarbij voorrang wordt gegeven aan schone manieren van vervoer, die zo min mogelijk ruimte innemen: de mobiliteitstransitie.

Met dit Mobiliteitsbeleid maakt Haarlem de keuze hoe vorm te geven aan deze transitie. Met de vaststelling van dit beleid gaat Haarlem de bereikbaarheid anders aanpakken. Dit betekent:

- De voetganger en fietser krijgen prioriteit.
- Een snelheid van 30 km uur wordt de norm en bij alle nieuwe wegontwerpen wordt voortaan eerst gekeken naar de ruimte voor de voetganger en fietser.
- Het Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) wordt evenwichtiger over de stad verdeeld en het autoverkeer wordt zoveel mogelijk gebundeld op de hoofdroutes.
- Een uitrol voor gereguleerd parkeren wordt opgesteld, waarin gereguleerd parkeren wordt ingezet op plekken met een hoge parkeerdruk.
- Het streven is dat in 2030 het merendeel van de korte afstanden binnen Haarlem te voet of per fiets afgelegd worden en meer dan de helft van de verplaatsingen vanuit of naaf Haarlem met het openbaar vervoer (OV) of de fiets plaatsvinden.

3.5.12.1 Relatie tot ontwikkeling

De Waddenbuurt wordt een aantrekkelijke en veilige wijk voor voetgangers en fietsers. Het plangebied is uitstekend bereikbaar per fiets. Daarnaast is de Waddenbuurt goed bereikbaar via het openbaar vervoer doordat er op de Europaweg, de Zuiderzeelaan en de Groningenlaan meerdere bushaltes beschikbaar zijn. Hierdoor ontstaan er volop mogelijkheden om zich gemakkelijk met het openbaar vervoer binnen Haarlem te verplaatsen. Voor een nadere uiteenzetting van het onderdeel verkeer, wordt verwezen naar paragraaf 4.6 van deze motivering.

3.5.12.2 Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met het mobiliteitsbeleid.

3.5.13 Nota parkeernormen 2025

De Nota Parkeernormen beschrijft het parkeerbeleid van de gemeente Haarlem en geeft richtlijnen voor het realiseren van voldoende fiets- en autoparkeerplaatsen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Deze nota vervangt de Beleidsregels Parkeernormen 2015.

Voor elke ontwikkeling geldt hetzelfde uitgangspunt: de initiatiefnemer is primair verantwoordelijk voor het op een goede en toekomstbestendige manier organiseren van zowel fiets- als autoparkeren. De gemeente biedt met deze nota een duidelijk kader om ervoor te zorgen dat parkeervoorzieningen bijdragen aan een duurzame, toegankelijke en leefbare stad.

3.5.13.1 Relatie tot ontwikkeling

Het plangebied biedt ruimte voor de realisatie van parkeerplaatsen voor auto's. Daarnaast vormt fietsparkeren een integraal onderdeel van de ontwerpopgave. De fietsenstallingen worden op zorgvuldige wijze opgenomen in het ontwerp van elk woongebouw, of in een lage aanbouw tussen twee gebouwen. Voor een nadere toelichting op het onderwerp parkeren wordt verwezen naar paragraaf 4.6 van deze motivering.

3.5.13.2 Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met de nota parkeernormen.

3.5.14 Beleidsregel berging nieuwe woongebouwen Haarlem 2018

De Beleidsregel Bergingen Nieuwe Woongebouwen Haarlem 2018 is op 18 december 2018 door de gemeente Haarlem vastgesteld en in werking getreden. Deze beleidsregel biedt duidelijkheid en uniformiteit bij de toepassing van de eisen voor bergingen — zoals voor fietsen en scootmobielen — conform het Bouwbesluit 2012.

Voor iedere woning met een gebruiksoppervlakte groter dan 50 m² geldt dat er een niet-gemeenschappelijke, afsluitbare buitenberging aanwezig moet zijn voor het stallen van fietsen of scootmobielen. De beleidsregel geeft nadere specificaties ten aanzien van:

- Het vereiste aantal fietsparkeerplaatsen per woning in gemeenschappelijke stallingen;
- De minimale voorzieningen voor scootmobielen, zoals oppervlakte, logistiek en oplaadmogelijkheden;
- De kwaliteitseisen met betrekking tot toegankelijkheid, inrichting en bruikbaarheid van de bergingen.

3.5.14.1 Relatie tot ontwikkeling

De realisatie van de collectieve fietsenstalling wordt bij de voorgenomen ontwikkeling uitgevoerd conform de Beleidsregel Bergingen Nieuwe Woongebouwen Haarlem 2018. Voor een nadere toelichting op het onderwerp parkeren wordt verwezen naar paragraaf 4.6 van deze motivering.

3.5.14.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met Beleidsregel Bergingen Nieuwe Woongebouwen Haarlem 2018.

3.5.15 Nota hoogbouwprincipes

De Nota Hoogbouwprincipes 2018 is een beleidsnota van de gemeente Haarlem, vastgesteld in december 2018. In deze nota legt de gemeente de kaders en uitgangspunten vast voor het realiseren van hoogbouw binnen de stad. De nota onderscheidt twee hoogtecategorieën. Gebouwen hoger dan tien bouwlagen (circa 30 meter) en gebouwen hoger dan zes bouwlagen (circa 20 meter), wanneer deze zich bevinden in beschermde gebieden.

De hoogbouwprincipes dienen als hulpmiddel om initiatieven zorgvuldig te beoordelen en om ontwikkelaars en ontwerpers te begeleiden naar een ruimtelijk en stedenbouwkundig optimaal resultaat. De beoordeling vindt plaats in drie stappen:

1. Principes op stedelijk niveau
2. Principes op omgevingsniveau
3. Principes op gebouwniveau

Volgens de nota is hoogbouw uitsluitend passend op specifieke locaties waar deze een meerwaarde heeft voor de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de stad, zoals:

1. In de as van een grote weg
2. Op een belangrijk kruispunt
3. Bij de entree van de wijk of stad
4. Aan belangrijke openbare ruimtes
5. Rondom OV knooppunten
6. Rondom centra van voorzieningen
7. Herontwikkeling eigenstandige terreinen

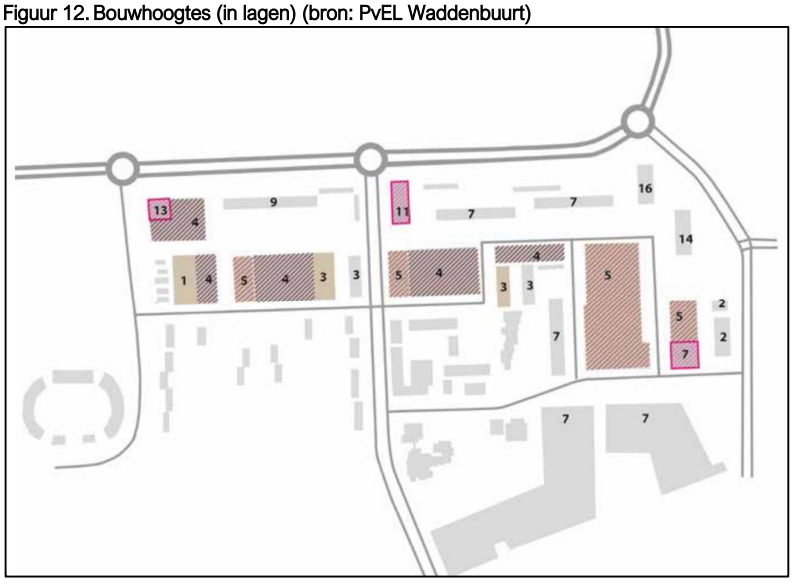
3.5.15.1 Relatie tot ontwikkeling

De bouwhoogtes zijn afgestemd op de schaal van de verschillende delen van de buurt. In de middenzone vormt de bebouwing een overgang tussen de lagere bouwhoogtes van Molenwijk en de hogere bebouwing langs de Europaweg, met gebouwen van drie tot vijf lagen. Aan de zuidoostelijke hoek is een hoogte tot zeven lagen toegestaan. Langs de zuidrand van het Waddenpark en bij bouwpercelen met binnentuinen is de hoogte beperkt tot vier lagen om schaduwvorming te beperken en voldoende daglicht te waarborgen.

Gebouwen achter bestaande eengezinswoningen krijgen een maximale hoogte van twee lagen met kap, passend bij de bestaande bebouwing. Langs de Europaweg komen de hoogteaccenten: torens op de hoeken van de Zwemmerslaan en Zuiderzeelaan, herkenbaar van grotere afstand en maximaal elf tot dertien lagen, markeren de entrees van Schalkwijk en Molenwijk en versterken de identiteit van het gebied.

Voor de gebouwen die een bouwhoogte van 30 meter overschrijden is een hoogbouweffectrapportage opgesteld. Dit is opgenomen in paragraaf 4.19.

Figuur 12. Bouwhoogtes (in lagen) (bron: PvEL Waddenbuurt)



3.5.15.2 Conclusie
De ontwikkeling is in lijn met de nota bouwhoogteprincipes.

3.5.16 Handboek Inrichting Openbare Ruimte

Het Handboek Inrichting Openbare Ruimte Haarlem (HIOR) is een richtlijnendocument van de gemeente Haarlem. Waarin de visie, uitgangspunten en richtlijnen vastgelegd voor de manier waarop de openbare ruimte binnen de stad wordt ingericht, beheerd en onderhouden. Het HIOR fungeert als beleids- en uitvoeringskader voor alle stadsdelen van Haarlem en beschrijft hoe elementen als straten, pleinen, groen, water, straatmeubilair, verharding en infrastructuur vorm moeten krijgen. Het doel van het handboek is het bewaken van een eenduidige kwaliteit en samenhang in de openbare ruimte, zodat vergelijkbare typen straten en gebieden op een consequente en herkenbare manier worden ingericht.

Daarnaast bevat het document zowel strategische uitgangspunten (de visie op de stad en haar openbare ruimte) als technische richtlijnen (details over bijvoorbeeld materiaalgebruik, boomkransen, groeninrichting en waterbeheer).

3.5.16.1 Relatie tot ontwikkeling
De wijk wordt gekenmerkt door robuust en verbonden groen. Groene ruimtes, bermen en paden vormen een samenhangend netwerk dat de wijk verbindt met de Groene Zoom en de omliggende buurten. Dit groen vormt een samenhangende ecologische en recreatieve structuur, waarin de auto een ondergeschikte rol speelt ten opzichte van de voetganger en fietser. Bij de verdere ontwikkeling wordt voortgebouwd op de karakteristiek van de naoorlogse stedenbouw. De open verkaveling, de ritmiek en de samenhangende bouwensembles blijven behouden en krijgen een eigentijdse vertaling. De bebouwing behoudt een menselijke schaal en versterkt de relatie tussen woning en openbare ruimte, waardoor een harmonieuze en herkenbare woonomgeving ontstaat. Daarnaast wordt ingezet op het versterken van sociale interactie en gemeenschapszin. De openbare ruimte en de plinten van gebouwen worden zo vormgegeven dat zij uitnodigen tot ontmoeting, verblijf en activiteit. Collectieve tuinen en multifunctionele plekken bieden ruimte voor gezamenlijk gebruik en worden, in samenwerking met bewoners, ingericht om eigenaarschap en sociale cohesie te stimuleren.

3.5.16.2 Conclusie
De ontwikkeling is in lijn met HIOR.

4 ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING

4.1 BESCHERMEN VAN DE GEZONDHEID

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd. Betrek bij de motivering de maatschappelijke doelen uit artikel 1.3 Omgevingswet en licht toe hoe dit aspect zich verhoudt tot de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Beargumenteer vanuit dat oogpunt dat de kwaliteit van de leefomgeving door de activiteit verbetert dan wel niet (onevenredig) verslechtert. Milieubelastende activiteiten (mba's) zijn niet in alle gevallen aan de orde. In deze paragraaf moet dus een check worden gedaan of het Bkl, Bal of Bbl instructieregels bevatten die relevant zijn voor het project.

4.1.1 Beleidskader

Nationale Omgevingsvisie en Ladder voor een Gezonde Leefomgeving
De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en de Ladder voor een Gezonde Leefomgeving (RIVM, 2021) stellen dat een gezonde leefomgeving schoon, veilig en inclusief is, en uitnodigt tot bewegen, ontmoeten en ontspannen. De Waddenbuurt vertaalt deze kaders naar de wijk door:

- fysieke gezondheid te bevorderen met aantrekkelijke routes voor wandelen en fietsen;
- mentale gezondheid te versterken via contact en ontmoeting in een groene omgeving;
- sociale cohesie te stimuleren door een inclusieve woonomgeving met ruimte voor alle leeftijden en inkomensgroepen.

Regionale Nota Gezondheidsbeleid 2021-2028
De Regionale Nota Gezondheidsbeleid 2021-2028 voor de regio Kennemerland, getiteld "Samen Gezond in Kennemerland," biedt een kader voor het bevorderen van gezondheid en welzijn binnen gemeenten als Haarlem, Heemskerk, en Bloemendaal. Dit regionale beleid is afgestemd op de landelijke gezondheidsdoelen en richt zich op het aanpakken van gezondheidsproblemen vanuit een breder sociaal en fysiek perspectief. Het beleid richt zich op vijf hoofdthema's:

1. Verbetering van de fysieke en sociale leefomgeving - Door een omgeving te creëren die inwoners stimuleert tot beweging en gezonde keuzes, zoals gezondere stadsinrichting.
2. Vermindering van gezondheidsverschillen - Gericht op mensen met een lagere sociaaleconomische status (SES), die vaak te maken hebben met slechtere gezondheidsuitkomsten.
3. Mentale veerkracht van jongeren - Met specifieke aandacht voor de toenemende prestatiedruk en sociale media-invloeden.
4. Gezond ouder worden - Dit richt zich op het bevorderen van vitale en zelfstandige leefomstandigheden voor ouderen.
5. Leefstijlverbetering - Door preventie van roken, alcoholmisbruik en overgewicht aan te moedigen. Deze thema’s worden lokaal verder uitgewerkt en uitgevoerd in samenwerking met onder andere

gezondheids- en welzijnspartners, scholen en sociale teams, waarbij preventie en integrale samenwerking centraal staan

4.1.2 Toetsing

De herontwikkeling van de Waddenbuurt richt zich niet alleen op fysieke vernieuwing, maar op het creëren van een gezonde, veilige en sociaal hechte leefomgeving. Waar het PvEL de uitgangspunten formuleerde voor leefkwaliteit, werkt het stedenbouwkundig plan deze door in concrete ruimtelijke en programmatische keuzes. De herstructurering van de wijk sluit daarmee aan op de Gemeentelijke- en landelijke ambities voor een gezonde leefomgeving zoals opgenomen in Omgevingsvisie Haarlem 2045, de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en de Omgevingswet.

De geplande ontwikkeling binnen het plangebied draagt bij aan een betere fysieke en sociale leefomgeving. Het ontwerp stimuleert ontmoeting en betrokkenheid tussen bewoners, met als doel een inclusieve samenleving waarin iedereen kan meedoen, een bijdrage levert naar vermogen en rekening houdt met elkaar, zonder iemand uit te sluiten.

Voor een goed functionerende woonbuurt is diversiteit essentieel. Bij de transformatie van de Waddenbuurt staat de ontwikkeling van een breder aanbod aan woningen centraal, variërend in type, grootte en prijsklasse, zowel op blok- als bouwveldniveau. Dit diverse woningaanbod, met aandacht voor de menselijke maat, zorgt ervoor dat bewoners zich thuis voelen en zich betrokken voelen bij hun buurt. De focus ligt op twee-, drie- en vierkamerwoningen.

Het plan biedt een gevarieerd woningaanbod voor verschillende doelgroepen. De mix van appartementen in uiteenlopende prijsklassen bevordert de sociale samenhang, vergroot de veiligheid in de wijk en voorkomt een eenzijdige bewonerssamenstelling.

De leefkwaliteit wordt versterkt door:
- een heldere, leesbare buurtstructuur met korte verbindingen en veilige oversteekplaatsen;
- een robuust groen raamwerk waarin het Waddenpark de centrale drager is van ecologie, wateropvang en ontmoeting;
- groene binnenterreinen die zorgen voor rust en beschutting, maar ook sociale interactie bevorderen;
- en actieve plinten met buurtfuncties, met collectieve en individuele woningentrees en gemeenschappelijke voorzieningen.

Daarnaast wordt met de Waddenbuurt een klimaatbestendig wijk gerealiseerd:
- Water wordt geborgen via wadi's en open water, en infiltratie vermindert piekbelasting op het riool.
- De wijk draagt bij aan hittestressreductie door schaduwrijke bomen, minder verharding en voldoende doorwaadbaar groen.
- Natuurinclusieve maatregelen, zoals nestelvoorzieningen en groene daken, vergroten biodiversiteit.

Ten slotte wordt met het plan een sociaal veilige en herkenbare woonomgeving gerealiseerd. De ruimtelijke opzet versterkt de identiteit van de Waddenbuurt als onderdeel van Molenwijk. Door herinterpretatie van de naoorlogse stedenbouw wordt de bestaande wijkstructuur verbeterd en leesbaarder, vernieuwd met eigentijdse architectuur en een menselijke maat. Entrees en woningen zijn georiënteerd op het park of de straat, wat zorgt voor een verbetering van de sociale veiligheid en levendigheid. De Waddenbuurt draagt daarmee bij aan de landelijke doelstellingen voor een gezonde leefomgeving: meer groen, meer ontmoeting, meer beweging en meer kwaliteit van leven.

4.1.3 Conclusie

Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor het plangebied Waddenbuurt.

4.2 GELUID DOOR ACTIVITEITEN

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid. Het betreft geluid door activiteiten (wegen, spoorwegen en industrieterreinen e.d.) en specifieke activiteiten (windturbines e.d.).

De instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) voor geluid wijzen geluidgevoelige gebouwen en ruimten aan ter bescherming van mensen tegen geluid. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie van belang, te weten:

- Woonfunctie
- Onderwijsfunctie
- Bijeenkomstfunctie voor kinderopvang
- Gezondheidszorgfunctie

Op het moment dat een van bovenstaande functies ontwikkeld wordt, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de wettelijke standaardwaarde geluid of de grenswaarde geluid uit het Bkl. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid door alle geluidbronnen van een geluidbronsoort. De onderstaande tabel geeft de waarden weer.

Geluidbronsoort	Standaardwaarde (tabel 5.78t Bkl)	Grenswaarde (tabel 5.78u Bkl)
Provinciale wegen Rijkswegen	50 L_{den}	60 L_{den}
Gemeentewegen Waterschapswegen	53 L_{den}	70 L_{den}
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	55 L_{den}	65 L_{den}
Industrieterreinen	50 L_{den}	55 L_{den}
Industrieterreinen	40 L_{night}	45 L_{night}

Op het moment dat wordt voldaan aan de standaardwaarde, is het geluid in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein. Het bevoegd gezag heeft de mogelijkheid om meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar te beoordelen, maar dan dient aan een aantal wettelijke eisen te worden voldaan. Voorbeelden hiervan zijn dat er geen geluidbeperkende maatregelen getroffen kunnen worden om aan de standaardwaarde te voldoen of dat de geluidbeperkende maatregelen zorgen voor zoveel mogelijk beperking van overschrijding van de standaardwaarde. Geluid boven de grenswaarde is niet toegestaan, behoudens enkele uitzonderingen. Zo kan bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen, onder voorwaarden, een overschrijding van maximaal 5 dB van de grenswaarde worden toegestaan. Wel dient als compensatie daarvoor te worden nagedacht over het realiseren van een geluidluwe gevel.

Er zijn ook andere gebouwen en locaties die niet zijn aangeven als geluidgevoelig. Voorbeelden hiervan zijn: kantoren, recreatiewoningen, begraafplaatsen of parken. Hiervoor geldt dat de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid kan bepalen vanuit haar taak ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’. Zodra in een gebouw of op een locatie met zekere regelmaat en voor een langere tijd personen kunnen verblijven dient het onderdeel geluid nader bekeken te worden. De praktijk wijst uit dat een goede locatiekeuze van activiteiten of functies meestal voldoende is voor het bereiken van het gewenste beschermingsniveau.

De instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) beperken zich tot geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige ruimten. Deze instructieregels verschillen (deels) per type geluidsbron zoals bedrijven en wegen. Daarnaast moet er gekeken worden naar geluid van alle geluidbronnen samen. Tot slot geldt voor geluidsnormen van onversterkt menselijk stemgeluid, zoals dat van spelende kinderen op een schoolplein, dat dit niet met waarden wordt gereguleerd. Volgens artikel 5.59 van het Bkl moet het omgevingsplan regelen dat het geluid dat wordt veroorzaakt door een activiteit op een geluidsgevoelig gebouw (zoals woningen)

aanvaardbaar is. In een omgevingsplan kunnen, om het stemgeluid van spelende kinderen te reguleren, voorschriften worden opgenomen. Dit kan bijvoorbeeld zijn ten aanzien van het aantal kinderen dat tegelijkertijd buiten mag spelen om een aanvaardbaar geluidniveau te behouden.

Binnen de onderhavige wijzigingsbesluit omgevingsplan worden geluidgevoelige gebouwen (woningen) gerealiseerd. In dit kader is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar weg- en railverkeerslawaai voor met name de Zwemmerslaan, Europaweg en Zuiderzeelaan. Daarnaast is onderzoek gedaan naar de activiteiten van de kerk, school, kinderdagverblijven en toekomstige café in het plangebied. Dit onderzoek is in juni 2026 uitgevoerd door M+P Raadgevende Ingenieurs B.V. en als bijlage bij deze motivering opgenomen.

4.2.1 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

De beoogde woongebouwen zijn gelegen binnen het aandachtsgebied van verschillende wegen. Er is een geluidsonderzoek verricht naar de geluidbelasting veroorzaakt door deze wegen op de gevels van de woongebouwen in de verschillende bouwblokken.

Op basis van het 'oude' geluidbeleid van de gemeente Haarlem moet bij verschillende geluidniveaus maatregelen toegepast worden om te voldoen aan de kaders die in het beleid zijn opgenomen. In het akoestisch onderzoek zijn deze maatregelen op genomen in tabel:

Tabel 1. Toepassing maatregelen en geluideis bij geluidniveau (bron: Akoestisch onderzoek M+P)

kleur	geluidniveau	eis	globale maatregelen
groen	≤ 53 dB	geen	geen
geel	54 t/m 58 dB	geluidsluwe gevel	balkonafscherming
oranje	59 t/m 70 dB	als geel en slaapkamer hieraan	gesloten balkonbeglazing
rood	> 70 dB	als oranje	gesloten balkonbeglazing niet-geluidgevoelige gevel

Bovenstaande eisen zijn de voorwaarden die het beleid stelt. De maatregelen betreffen de situatie indien het éénzijdige appartementen betreft. De geluidsluwe zijde kan eventueel ook een andere gevel met buitenruimte betreffen. Voor flats met een centrale ontsluiting is dit meestal niet realiseerbaar.

De maatregelen komen globaal op de volgende voorzieningen neer:

<u>Balkonafscherming:</u>
- Gesloten borstwering, 1,2 m hoogte.
- Absorberende plafond.

<u>Gesloten balkonbeglazing:</u>
- Geheel afsluitbare balkonbeglazing.
- Geluidsreducerende ventilatievoorziening met voldoende capaciteit voldoende om achterliggende slaapkamer(s) te spuien
- Absorberend plafond.

Voor de blokken is de geluidbelasting in kaart gebracht. De geluidbelasting op de gevels van de woningen bij de blokken 1 t/m 3 en blok 6 liggen onder de standaardwaarde, waardoor geen nadere maatregelen nodig zijn.

Tabel 2. Geluidbelasting op gevel blokken (bron: Akoestisch onderzoek M+P)

Blok	Gevel	Geluidbelasting	Kleur
Blok 4 west	Noordgevel	53-54 dB	geel
	Zuidgevel	54-55 dB	geel
	Westgevel	59-61 dB	oranje
Blok 5	Noordgevel	60-61 dB	oranje
	Oostgevel	53-55 dB	geel
	Westgevel	57-58 dB	oranje
Blok 7 toren	Noordgevel	58-60 dB	oranje
	Oostgevel	54-56 dB	geel
	Westgevel	54-57 dB	geel
Blok 7 noord	Noordgevel	59-60 dB	oranje
	Oostgevel	54-55 dB	geel
	Westgevel	54-56 dB	geel
Blok 7 zuid	Westgevel	54 dB	geel

Bij de nieuwbouw van woningen in de Waddenbuurt dient rekening te worden gehouden met geluidbelasting door wegverkeer. Met name de bouwblokken 4, 5 en 7 worden blootgesteld aan verhoogde geluidsniveaus als gevolg van het wegverkeer.

In dit kader moet worden bezien of bron- of overdrachtsmaatregelen mogelijk zijn. Overdrachtsmaatregelen zijn in de stedelijke context niet realistisch, omdat deze het vrije zicht aanzienlijk beperken en bovendien geen effect hebben op de hoger gelegen verdiepingen.

Door toepassing van stil asfalt kan naar verwachting een geluidsreductie van circa 1 dB worden gerealiseerd, met name op de Europaweg, de Zwemmerslaan en de Zuiderzeelaan. Het gedeeltelijk aanleggen van een akoestisch geoptimaliseerd SMA asfalt op de Europaweg, de Zwemmerslaan en de Zuiderzeelaan is een effectieve maatregel. Nadeel is dat de reductie maar 1 dB bedraagt en dit tot wegvakken met verschillende asfalttypen leidt wat veelal onwenselijk is vanwege verhoogde slijtage. De haalbaarheid en doelmatigheid hiervan dienen nader te worden onderzocht.

Ongeacht bovenstaande zijn aanvullende maatregelen noodzakelijk om te voldoen aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van het realiseren van geluidsluwe gevels en/of buitenruimten, zoals het aanbrengen van balkonafscherming of gesloten balkonbeglazing. In de nadere uitwerking van de bouwplannen worden de maatregelen bepaalde om bij de woningen de geluidreductie te bereiken. In artikel 7.32 van het wijzigingsbesluit van het omgevingsplan Waddenbuurt is een voorwaardelijk verplichting opgenomen in het kader van geluid om te waarborgen dat voldoende geluidmaatregelen worden getroffen.

Bij die woningen waar sprake is van een overschrijding van de standaardwaarde voor wegverkeer dient tevens getoetst te worden of wordt voldaan aan de vereiste geluidswering volgens het Bbl.

4.2.2 Geluid door activiteiten

Behalve het wegverkeer zijn de volgende bestaande maatschappelijke voorzieningen en bedrijven actief in de wijk:

- Kinderdagverblijf/BSO CompaNanny en Hero, beide aan het Zevenwoudenplantsoen 3. Hier spelen kinderen buiten op het eigen terrein.
- Kerkgebouw aan de Frieslandlaan 15 met eigen parkeerterrein.
- Schoolgebouw, kinderopvang Zevenwoudenplantsoen, kinderopvang Zuiderzeelaan (toekomstig).
- Horeca Zuiderzeelaan (toekomstig).

Voor omgevingsplannen is de VNG Handreiking Activiteiten en Milieuzonering 2024 beschikbaar. Omdat het hier bestaande bedrijven betreft, en als zodanig ook benoemd in het tijdelijke deel van het omgevingsplan,

worden, vooralsnog de richtafstanden gehanteerd uit het VNG handreiking Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Tabel 3. Richtafstand geluid volgens VNG handreiking (bron: Akoestisch onderzoek M+P)

omschrijving	categorie	richtafstand geluid [m]	Werkelijke afstand [m][1)]
Kinderopvang	2	30	0 / 4[2)]
Schoolgebouw	2	30	ca. 30
Kerkgebouwen	2	30	16
Cafe's, bars	2	10	0
Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	2	10	16

1) Afstand tot aan nieuwbouw
2) Afstand voor bestaande opvang

Aan de randen van de wijk, nabij de drukke wegen is de geluidsbelasting hoger en gelden de richtafstanden voor een gemengd gebied. Dit is met name van toepassing bij bouwblok 5. In plaats van 30 meter kan dan 10 meter worden aangehouden.

Voor de bedrijven (en in het algemeen activiteiten) gelden regels voor milieubelastende activiteiten in het tijdelijke deel van het Omgevingsplan van Haarlem.

Voor blok 1 kan worden geconcludeerd dat het geluid vanwege parkeren ondergeschikt is aan het geluid ten gevolge van het wegverkeer over de Groningenlaan. De geluidspieken *L*max blijven in alle gevallen onder de 70 dB(A). Dit voldoet dan aan stap 2 volgens de VNG richtlijn Bedrijven en milieuzonering. Overigens geldt dit voor zowel de kerk als voor de tandartsenpraktijk.

Voor blok 3 blijkt het Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau *L*Ar,LT ten hoogste 44 dB te bedragen. De geluidspieken *L*max vanwege spelende kinderen bedragen minder dan 70 dB(A). Dit komt overeen met stap 3 (rustige woonwijk) volgens de VNG richtlijn. In dat geval moet worden afgewogen of dit geluid toelaatbaar is. Hierbij moet in overweging genomen worden dat dit al vele jaren het geval is bij de reeds aanwezige woningen en de toevoeging van deze woningen de situatie niet veranderd. Daarbij geldt dat scholen en kinderopvang in een woonwijk de leefbaarheid ten goede komen en dat deze geluidspieken alleen gedurende de dagperiode plaatsvinden.

Voor blok 5 blijkt het Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau LAr,LT ten hoogste 56 dB te bedragen op de 1e verdieping. De geluidspieken Lmax vanwege spelende kinderen bedragen ten hoogste 85 dB(A). Het Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van het stemgeluid komt overeen met het geluid ten gevolge van wegverkeer. De geluidspieken zijn wel vrij hoog, gestreefd moet worden naar een niveau van ten hoogste Lmax = 70 dB(A). Dat betekent dat een reductie nodig is van 15 dB om op een niveau te komen gelijk aan stap 3 van de VNG richtlijn. Dit is vrijwel alleen realiseerbaar met volledig gesloten buitenruimten. Er worden maatregelen genomen om de reductie te bereiken. Dit wordt uitgewerkt in de aanvraag omgevingsvergunning voor blok 5.

In artikel 7.32 van het wijzigingsbesluit van het omgevingsplan Waddenbuurt is een voorwaardelijk verplichting opgenomen in het kader van geluid om te waarborgen dat voldoende geluidmaatregelen worden getroffen.

Al naar gelang de situatie kan het zijn dat deze maatregelen overlappend zijn met de maatregelen die ten gevolge van het wegverkeer moeten worden getroffen.

Voor blok 7 waar "*ruimte voor werk*" wordt gecreëerd, zal en kan alleen sprake zijn van bedrijvigheid zonder noemenswaardige geluidproductie.

De activiteiten binnen de Waddenbuurt leiden niet tot onaanvaardbare geluidniveaus.

4.2.3 Gecumuleerd en gezamenlijk geluid

Er is geen sprake van meerdere geluidsbronnen die beschouwd moeten worden volgens het Bkl. Er is dus geen sprake van gecumuleerd geluid. In dit geval is het gezamenlijk geluid gelijk aan het geluid ten gevolge van wegverkeer.

4.2.4 Conclusie

Het aspect geluid staat de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit omgevingsplan niet in de weg.

4.3 KWALITEIT BUITENLUCHT

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO_2) of fijnstof (PM10). Soms wordt hier reeds een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. De vergunningverlener beoordeelt een aanvraag op het effect op de luchtkwaliteit in de leefomgeving. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeenteactiviteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

Het CIMLK is in opdracht van IenW in beheer bij het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De structuur en betekenis van gegevens in het CIMLK is vastgelegd in een Informatiemodel Monitoring Luchtkwaliteit.

4.3.1 Wettelijk kader

<u>Luchtkwaliteitstoets</u>
De gemeente moet de luchtkwaliteit toetsen binnen aangewezen aandachtsgebieden. Er moet worden nagegaan of de toe te laten activiteiten gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit binnen een aandachtsgebied. De gemeente doet dit voor de volgende activiteiten (artikel 5.51 lid 1 van het Bkl):

- activiteiten die gevolgen hebben voor het gebruik van wegen, water en spoor (verkeersaantrekkende werking) of;
- activiteiten waarvoor luchtregels zijn opgenomen in het Bal.

In artikel 5.50 lid 1 van het Bkl worden enkele activiteiten aangewezen waarvoor te allen tijde een luchtkwaliteitstoets moet worden uitgevoerd door de gemeente. Dit geldt ook indien er geen aandachtsgebied in de omgeving aanwezig is. Het gaat om de volgende activiteiten:

- de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter;

- een wijziging van een tunnel waarbij de lengte minimaal 100 meter toeneemt;
- de aanleg van een auto(snel)weg.

Enkel op locaties waar mensen aanwezig zijn, vindt er een beoordeling van de luchtkwaliteit plaats door de overheid. Indien locaties aan één van de volgende criteria voldoen, is er geen toetsing of monitoring van de luchtkwaliteit benodigd:
- relatief korte verblijven (blootstellingscriterium);
- arbeidsplaatsen (artikel 2.2 Bkl);
- als mensen daar niet kunnen komen (toepasbaarheidsbeginsel), bestaand uit (artikel 5.52 Bkl):
    - locaties waar het publiek niet kan komen en waar geen vaste bewoning is;
    - de rijbaan en middenberm van wegen, tenzij voetgangers toegang hebben tot de middenberm.

<u>Aandachtsgebieden</u>
Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO_2) of fijnstof (PM_{10}). De aandachtsgebieden voor NO_2 en PM_{10} zijn de volgende agglomeraties waarvan de locatie bij ministeriële regeling is aangewezen (artikel 5.51 uit het Bkl):
1. Amsterdam/Haarlem (gemeenten: Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beverwijk, Bloemendaal, Diemen, Haarlem, Haarlemmermeer, Heemskerk, Heemstede, Ouder-Amstel, Uithoorn, Velsen, Zaanstad en Zandvoort)
2. Den Haag/Leiden (gemeenten: Delft, Den Haag, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delftland, Oegstgeest, Rijswijk, Voorschoten, Wassenaar en Westland)
3. Rotterdam/Dordrecht (gemeenten: Albrandswaard, Barendrecht, Capelle aan de IJssel, Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Maassluis, Nissewaard, Papendrecht, Ridderkerk, Rotterdam, Schiedam, Sliedrecht, Vlaardingen, Zuidplas en Zwijndrecht)
4. Utrecht (gemeenten: Houten, Nieuwegein, Utrecht en IJsselstein)
5. Eindhoven (gemeenten: Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Gerwen en Nederwetten en Veldhoven)

<u>Niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)</u>
Toetsen aan de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit is niet nodig indien een project of activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Dan gaat het bijvoorbeeld om een ruimtelijk project of activiteit waarvoor een omgevingsvergunning nodig is maar waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is. Indien dit het geval is, is er geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor (NO_2) en fijnstof (PM_{10}) nodig. Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 $\mu g/m^3$. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In artikel 5.54 van het Bkl staan standaardgevallen niet in betekenende mate aangegeven, waaronder:
- Gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan: 1.500 woningen netto bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen;
- Gebouwen met een kantoorfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan: 100.000 m^2 brutovloeroppervlak bij één ontsluitingsweg en 200.000 m^2 brutovloeroppervlak en een gelijkmatige verkeersverdeling bij twee ontsluitingswegen;
- Zowel gebouwen met een kantoorfunctie als gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties van die gebruiksfuncties, met:
    - één ontsluitingsweg: het aantal woningen maal 0,0008 en een brutovloeroppervlakte van kantoorfuncties en nevengebruiksfuncties daarvan in vierkante meter maal 0,000012 dat samen opgeteld kleiner is dan of gelijk is aan 1,2; of
    - twee ontsluitingswegen: een evenredig aantal woningen en een evenredig grote brutovloeroppervlakte van kantoorfuncties.

<u>Omgevingswaarden</u>
De nadruk ligt op verbetering van de luchtkwaliteit via lokale maatregelen. Daarvoor kunnen gemeenten en provincies lokale omgevingswaarden opstellen, bijvoorbeeld een aanvullende omgevingswaarde voor roet.

Decentrale overheden kunnen ook strengere omgevingswaarden stellen. Ze moeten lokale omgevingswaarden zelf monitoren en een programma opstellen bij dreigende overschrijding.

4.3.2 Toetsing

Voor het plangebied is beschouwd in hoeverre het project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan luchtverontreiniging. De ontwikkeling bestaat uit de ontwikkeling van 545 woningen en enkele voorzieningen zoals een buurtkamer en kinderopvang. Dit betreft een toevoeging van 281 woningen ten opzichte van de huidige situatie, omdat 264 sociale huurwoningen gesloopt worden. Op basis hiervan kan gesteld worden dat de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Zekerheidshalve is het woon- en leefklimaat in het kader van luchtkwaliteit toegelicht.

De beoogde ontwikkeling maakt de realisatie 545 woningen en per saldo 281 woningen mogelijk. Daarmee valt de ontwikkeling onder één van de standaardgevallen die niet in betekende mate bijdragen.

In het kader van een gezonde fysieke leefomgeving is volledigheidshalve in kaart gebracht wat de totale concentraties van fijnstof en stikstof ten opzichte van bijbehorende grenswaarden zijn. Met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) zijn de totale concentraties ter plaatse van een rekenpunt nabij het plangebied inzichtelijk gemaakt in onderstaande tabel. De grenswaarde voor stikstofdioxide en fijnstof worden niet overschreden. Daarnaast zal is met de NIBM-tool de bijdrage van het verkeer ten gevolge van de beoogde ontwikkeling in kaart gebracht. Op basis van een verkeergeneratie van 947 mvt per etmaal (zie paragraaf 4.6) blijkt dat de verkeersbijdrage niet-in-betekenende-mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Figuur 13. Uitsnede NIBM-tool

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

	Jaar van planrealisatie	2028
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	947
	Aandeel vrachtverkeer	5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,64**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,11**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 4. Achtergrondconcentraties luchtkwaliteit (bron: https://www.cimlk.nl/kaart)

	NO_2 (µg/m³)	PM_{10} (µg/m³)	$PM_{2,5}$ (µg/m³)	
Monitoringsronde 2025 Monitoringsjaar 2024	13,7	15,6	8,3	Receptor wegverkeer 34369366_15675778
Monitoringsronde 2025 Monitoringsjaar 2030	11,2	15,4	7,2	Receptor wegverkeer 34369366_15675778
Grenswaarde	40	40	25	

Uit de tabel blijkt dat de concentraties voor NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ ruimschoots onder de grenswaarden liggen. Met optelling van de verkeersbijdrage blijft nog men steeds ruim onder de grenswaarden. Zodoende kan gesproken worden van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

4.3.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect kwaliteit buitenlucht niet aan vaststelling in de weg staat.

4.4 GEUR

4.4.1 Algemeen

Het Bkl (paragraaf 5.1.4.6) bepaalt dat in een omgevingsplan ervoor moet worden gezorgd dat de geur die door activiteiten wordt veroorzaakt op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Om aan deze eis te voldoen stelt het Bkl instructieregels voor drie categorieën milieubelastende activiteiten die geur produceren, waarvoor in ieder geval in het omgevingsplan regels moeten worden opgenomen. Het gaat hier om het exploiteren van zuiveringstechnische werken (rwzi's), het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf en andere agrarische activiteiten. Voor elk van deze verschillende categorieën wordt in het Bkl aangegeven op welke manier in een omgevingsplan in ieder geval sprake is van een aanvaardbare situatie.

Voor andere geurveroorzakende activiteiten moet de gemeente zelf bepalen en verantwoorden of en welke geurregels in het omgevingsplan nodig zijn. Het gaat dan bijvoorbeeld om industrie, horeca-activiteiten, dierenpensions en -klinieken, maneges en het hobbymatig houden van dieren. Hierbij bepaalt de gemeente zelf welke mate van geurhinder aanvaardbaar is, en in hoeverre daarvoor waarden, afstanden en/of gebruiksregels in het omgevingsplan nodig zijn. De locatie van (in het omgevingsplan toegelaten) geurveroorzakende activiteiten enerzijds en geurgevoelige gebouwen anderzijds is daarbij bepalend.

In de instructieregels in het Bkl is bepaald dat in een omgevingsplan rekening gehouden dient te worden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. De formulering van de instructieregel geeft aan dat voor dit aspect ruimte bestaat om op lokaal niveau een afweging te maken. De belangrijkste afweging die het bevoegd gezag op het gebied van geur dient te maken is het aanwijzen van de bebouwingscontour(en) geur. Binnen deze gebieden wordt de emissie van geur minder snel aanvaardbaar geacht omdat andere kwaliteiten en functies in deze gebieden een hogere prioriteit hebben dan het belang van het emitteren van geur als gevolg van activiteiten. Gebieden die, volgens het bevoegd gezag, beschermd dienen te worden tegen geuroverlast kunnen met behulp van een contour worden aangewezen.

4.4.2 Toetsing

Het plan voorziet in woningbouw en enkele voorzieningen. Er worden geen activiteiten voorzien die geurhinder veroorzaken. Daarnaast zijn er geen bedrijven in de omgeving van het plangebied gelegen die geurhinder veroorzaken. De dichtstbijzijnde bedrijven liggen op een aanzienlijke afstand van het plangebied.

4.4.3 Conclusie

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een belemmering voor wat betreft het aspect geur.

4.5 BODEMKWALITEIT

4.5.1 Algemeen

De chemische bodemkwaliteit heeft gevolgen voor de gezondheid en het milieu. Verontreinigingen kunnen het gebruik van een locatie beperken of tot hoge saneringskosten leiden. Het Aanvullingsspoor bodem

(bestaande uit de Aanvullingswet bodem, het Aanvullingsbesluit bodem en de Aanvullingsregeling bodem) voegt het thema 'bodem en ondergrond' toe aan de Omgevingswet. De instrumenten van de Omgevingswet zijn daarmee toepasbaar op het thema bodem en ondergrond. De nieuwe regels komen in de plaats van de bestaande regels voor het beheer van bodemkwaliteit, zoals de Wet bodembescherming, het Besluit bodemkwaliteit en het Besluit uniforme saneringen. Bodemkwaliteit wordt een onderdeel bij een afweging van aspecten van de fysieke leefomgeving. Deze afweging is onder andere nodig bij het opstellen van een omgevingsvisie en een omgevingsplan.

4.5.2 Toetsing

Historische informatie
Op basis van informatie van de gemeente Haarlem en gegevens van de opdrachtgever zijn in het verleden ter plaatse van de locatie de onderstaande bodemonderzoeken uitgevoerd:

- Ingenieursbureau gemeente Haarlem, kenmerk 1703967 d.d. 08-04-2005;
- Ingenieursbureau gemeente Haarlem, kenmerk 805452 d.d. 17-11-2009.

Uit bovengenoemde bodemonderzoeken blijkt dat er bij onderzoek aan verschillende wegen in en rond het gebied alleen een lichte verhoging met kwik is aangetroffen in de in bodem. Verder zijn er geen verhogingen van de getoetste parameters in de boden en het grondwater.

- Van dijk Geotechniek en Milieu, kenmerk 153725, d.d. 16-06-2023.

Dit onderzoek is als bijlage bij de motivering gevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat er in de bovengrond sporadisch een zwakke bijmenging met baksteen is aangetroffen. In de boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. In het grondwater is een lichte verhoging met xylenen en dichloorethenen aangetoond.

Verkennend bodemonderzoek Kwinfra, kenmerk M25172-RAP-01, d.d. 19 januari 2026
Er is een verkennend bodemonderzoek door Kwinfra B.V. uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij de motivering gevoegd. Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten kan een oordeel worden gegeven over de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van onderhavige onderzoekslocatie.

De zintuiglijk zeer weinig baksteen houdende bovengrond ter plaatse van boring 58 (deelgebied 4) is verontreinigd tot boven de interventiewaarde bodemkwaliteit met PAK. De overige zeer weinig baksteen houdende bovengrond is niet verontreinigd tot boven de interventiewaarden bodemkwaliteit. Verder is de zintuiglijke schone boven- en ondergrond eveneens niet verontreinigd boven de interventiewaarde bodemkwaliteit.

Uit een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit blijkt dat de sterk met PAK verontreinigde bovengrond (MM12, deelgebied 4) wordt ingedeeld in kwaliteitsklasse sterk verontreinigd. Uit een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit blijkt dat de overige grond als kwaliteitsklasse landbouw/natuur, wonen en industrie wordt geclassificeerd.
Het grondwater is niet verontreinigd boven de maximale waarden signaleringsparameters beoordeling grondwatersanering.

Gezien de plaatselijke aangetoonde overschrijding van de interventiewaarde voor PAK wordt de hypothese onverdacht niet bevestigd.

In verband met de aangetoonde sterke verontreiniging met PAK in de bovengrond boring 58 en de voorgenomen herontwikkeling van de locatie is een nader bodemonderzoek overeenkomstig de NTA5755 benodigd. Middels de uitvoering van een nader bodemonderzoek wordt inzicht verkregen in de aard en omvang van de aangetoonde bodemverontreiniging.

Nader bodemonderzoek Kwinfra, kenmerk M25172-BRFRAP-01, d.d. 27 januari 2026
Er is een nader bodemonderzoek door Kwinfra B.V. uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij de motivering gevoegd. Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat er in de bovengrond van boring 58 een sterke verontreiniging met PAK is aangetoond.

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten is inzicht verkregen in de aard en omvang van de eerder aangetoonde sterke verontreiniging met PAK in de grond.
De zintuiglijk schone boven- en ondergrond is niet verontreinigd boven de interventiewaarde bodemkwaliteit. De ondergrond van M01 en bijbehorende boring 101 valt in bodemkwaliteitsklasse landbouw/natuur. Hiermee is de PAK verontreiniging voldoende verticaal afgeperkt. De overige monsters vallen in bodemkwaliteitsklasse landbouw/natuur en wonen. De PAK verontreiniging is hiermee voldoende horizontaal afgeperkt.

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten is er naar verwachting maximaal 6 m3 grond boven de interventiewaarde verontreinigd met PAK.

Daar ter plaatse van de PAK verontreinigde grond geen duurzame afdeklaag aanwezig is wordt geadviseerd sanerende maatregelen te nemen. Sanerende maatregelen kunnen bestaan uit:
- Het afdekken van de verontreiniging middels het aanbrengen van een aaneengesloten afdeklaag (b.v. beton, asfalt, klinkers, tegels) of het aanbrengen van een leeflaag met een minimale dikte van 1 meter;
- het verwijderen en afvoeren van de aanwezige bodemverontreiniging tot de vastgestelde bodemfunctieklasse van de locatie.

Voor de uitvoering van sanerende maatregelen is een melding saneren van de bodem benodigd bij het bevoegd gezag (termijn is 4 weken).

4.5.3 Conclusie

Het plangebied is voldoende onderzocht. Ter plaatse van de PAK verontreinigde grond worden sanerende maatregelen getroffen. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het aspect bodem niet leidt tot een belemmering voor de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan.

4.6 WEGEN, VERKEER EN PARKEREN

4.6.1 Algemeen

Bij mobiliteit en ruimtelijke planvorming dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Nieuwe ontwikkelingen mogen namelijk niet leiden tot problemen op de omliggende wegen. Mobiliteit speelt op alle schaalniveaus (Rijk, provincie, regio en gemeente). Zo bevat het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) verschillende rijksinstructieregels voor de instandhouding van de rijksinfrastructuur. In de omgevingsvisies, de omgevingsverordening en het omgevingsplan komt het aspect mobiliteit ook terug. Op het moment dat de gemeente of provincie specifieke ambities heeft voor mobiliteit kan dit uitgewerkt worden in een programma, zoals bijvoorbeeld een Regionaal mobiliteitsprogramma (RMP). In deze RMP's wordt hoofdzakelijk gefocust op verbetering van de duurzame mobiliteit middels een regionale aanpak.

Parapluplan behoud Omgevingskwaliteiten
Het bestemmingsplan Parapluplan behoud Omgevingskwaliteiten is een samenvoeging van verschillende bestemmingsplannen, waaronder het Parapluplan Parkeernormen Haarlem 2018. Dit plan had twee doelen: Het eerste doel is zorgen voor een toetsingskader om te kunnen bepalen of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid bij nieuwe bouwontwikkelingen en/of gewijzigd gebruik. Het tweede doel is komen tot een uniforme regeling voor parkeren, stallen, laden en lossen in Haarlemse bestemmingsplannen.

Nota parkeernormen Haarlem 2025
De Nota parkeernormen beschrijft het beleid van de gemeente Haarlem over hoe fiets- en autoparkeren in ruimtelijke ontwikkelingen moet worden opgelost. De Nota parkeernormen vervangt de Beleidsregels parkeernormen 2015.

Mobiliteitsbeleid gemeente Haarlem
Op 23 september 2021 stelde de gemeenteraad het 'Mobiliteitsbeleid' vast. Haarlem wil een aantrekkelijke, gezonde en goed bereikbare stad blijven, ondanks de groei. Om de bereikbaarheid te waarborgen, kiest de gemeente voor een mobiliteitsaanpak die duurzame en ruimte-efficiënte vervoersmiddelen voorrang geeft.

Binnen de stad wordt lopen en fietsen gestimuleerd; voor reizen van en naar Haarlem gaat de voorkeur uit naar het openbaar vervoer of de fiets. De auto is daarbij de minst gewenste optie.

4.6.2 Relatie tot ontwikkeling

Parkeerbehoefte auto
Op basis van de parkeernormen uit de Nota parkeernormen 2025 is een parkeerbalans opgesteld op de parkeerbehoefte in kaart te brengen. Er zijn twee parkeerbalansen als bijlage bij deze motivering gevoegd, één voor blokken 1 t/m 6 en één voor blok 7. Daarnaast is een toelichting op de parkeerbalansen bij de motivering opgenomen. Deze verkeerskundige onderbouwing is als bijlage bij deze motivering opgenomen. In de gemeente Haarlem is in de Nota parkeernormen 2025 een stappenplan opgenomen om de parkeerbehoefte te berekenen.

Het stappenplan bestaat uit de volgende stappen:
1. Normatieve parkeerbehoefte
2. Saldering bestaande parkeerbehoefte
3. Mobiliteitscorrectie
4. Vaststelling van de parkeerbehoefte
5. Parkeerplaatsen op eigen terrein
6. Parkeerplaatsen openbaar (sociale woningbouw)
7. Borging van de parkeeroplossing

In de verkeersonderbouwing is omschreven hoe het stappenplan is doorlopen voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied. Voor een volledige toelichting wordt naar deze bijlage bij het omgevingsplan verwezen. Onderstaand is een samenvatting van de berekening van de parkeerbehoefte opgenomen.

Blokken 1 t/m 6

1. *Normatieve parkeerbehoefte*

De normatieve parkeerbehoefte is berekend door per functie (woningen en voorzieningen) de parkeernorm uit de Nota Parkeernormen 2025 van Haarlem toe te passen op het programma. Voor het hele project is uitgegaan van de categorie stedelijk gebied, waar de Waddenbuurt onder valt. Onderstaand tabel toont de normatieve parkeerbehoefte voor blokken 1 t/m 6. De appartementen zijn sociale huurwoningen en de grondgebonden woningen vallen in de vrije sector; daarvoor zijn de bijbehorende parkeernormen gehanteerd.

Voor de voorzieningen is aangesloten bij de meest passende functies uit de Nota Parkeernormen 2025, omdat niet altijd een exacte categorie beschikbaar is. Voor kinderdagopvang is de specifieke parkeernorm uit de nota gebruikt. Daarnaast zijn 7 bezoekersparkeerplaatsen opgenomen, berekend volgens het ASVV 2012. Voor daghoreca is aangesloten bij de functie 'café/bar/cafetaria', passend bij de beoogde invulling door Pré Wonen. Voor de maatschappelijke functie is gekozen voor de parkeernorm van 'Wijkcentrum (klein)'.

In onderstaand tabel is de normatieve parkeerbehoefte voor de gehele buurt Waddenbuurt:

Tabel 5. Normatieve parkeerbehoefte auto Waddenbuurt (bron: gemeente Haarlem)

Omschrijving type woning	Aantal woningen	Parkeernorm bewoners	Totaal	Parkeernorm bezoekers	Totaal	Totaal parkeren
Appartement blok 1 tussen 30-75 m2 BVO	37.00	0.50	18.50	0.15	5.55	24.05
Appartement blok 1 tussen 75 en 100 m2 BVO	8.00	0.60	4.80	0.15	1.20	6.00
Appartement blok 2 tussen 30-75 m2 BVO	132.00	0.50	66.00	0.15	19.80	85.80
Appartement blok 2 tussen 75 en 100 m2 BVO	15.00	0.60	9.00	0.15	2.25	11.25
Appartement blok 2 groter dan 100m2 BVO	8.00	0.70	5.60	0.15	1.20	6.80
Grondgebonden blok 3 vrije sector	25.00	0.80	20.00	0.15	3.75	23.75
Appartement blok 4 tussen 30-75 m2 BVO	65.00	0.50	32.50	0.15	9.75	42.25
Appartement blok 4 tussen 75 en 100 m2 BVO	20.00	0.60	12.00	0.15	3.00	15.00
Appartement blok 5 tussen 30-75 m2 BVO	26.00	0.50	13.00	0.15	3.90	16.90
Appartement blok 5 tussen 75 en 100 m2 BVO	3.00	0.60	1.80	0.15	0.45	2.25
Appartement blok 6 tussen 30-75 m2 BVO	81.00	0.50	40.50	0.15	12.15	52.65
Appartement blok 6 tussen 75 en 100 m2 BVO	15.00	0.60	9.00	0.15	2.25	11.25
Grondgebonden blok 6 vrije sector	10.00	0.80	8.00	0.15	1.50	9.50
Kinderdagopvang (per 100 m2 BVO zonder Kiss&Ride)	4.00	0.90	3.60	1.75	7.00	10.60
Daghoreca per 100 m2 BVO	2.00	0.40	0.80	3.60	7.20	8.00
Maatschappelijke functie per 100 m2 BVO (oost)	0.90	0.50	0.50	1.75	1.62	2.07
Totaal						328.12

2. Het salderen van een bestaande parkeerbehoefte

Salderen van een bestaande parkeerbehoefte sluit aan bij de Nota Parkeernormen 2025, waarin staat dat bestaande parkeerdruk realistisch en zorgvuldig moet worden onderbouwd.

In deze stap wordt beoordeeld of de parkeerbehoefte van de bestaande situatie kan worden afgetrokken van de nieuwe ontwikkeling (salderen). De woningen zijn in het verleden gebouwd waarbij geen of een verouderde nota parkeernormen is gebruikt. Om voor de bestaande woningen en aanwezige bewoners verschillen tussen verouderd en nieuw beleid te elimineren wordt uitgegaan van een gebruiker parkeernorm. Hierbij wordt uitgegaan van het daadwerkelijke huidige gebruik van parkeerplaatsen door bestaande bewoners. Dit is een robuustere methode met een hogere parkeernorm per woning dan in de huidige nota parkeernormen 2025. Omdat de nota 2025 uitgaat van minimale normen, voldoen meer parkeerplaatsen dan het minimum automatisch aan de gestelde parkeereis.

De gebruikersparkeernorm is gebaseerd op parkeermetingen van alle geparkeerde auto's in de buurt, zowel op privéterrein als in de openbare ruimte. Daarbij is uitgegaan van de hoogste bezettingsgraad. Die is vertaald naar een percentage auto's per woning en naar boven afgerond: 0,8 voor appartementen en 0,95 voor grondgebonden woningen. Zo blijft voor de te handhaven woningen voldoende parkeerruimte beschikbaar.

De parkeerbehoefte is daarmee gebaseerd op het feitelijke parkeergebruik in de wijk, niet op een verondersteld toekomstig gebruik. Dat maakt de berekening robuust, omdat de gehanteerde gebruikers norm hoger ligt dan de Nota Parkeernormen 2025.

Tabel 6. Gebruikers parkeernorm auto Waddenbuurt (bron: gemeente Haarlem)

Omschrijving type woning	Aantal woningen	Gebruikers parkeernorm	Totaal	Totaal parkeren
Bestaand appartement oost	306.00	0.80	244.80	244.80
Bestaand grondgebonden oost	10.00	0.95	9.50	9.50
Bestaand appartement midden	120.00	0.80	96.00	96.00
Bestaand grondgebonden midden	33.00	0.95	31.35	31.35
Bestaand appartement west	96.00	0.80	76.80	76.80
Bestaand grondgebonden west	10.00	0.95	9.50	9.50
Totaal				467.95

3. Toepassing mobiliteitscorrectie

Er zijn 2 mogelijkheden om een correctie te gebruiken volgens de Nota Parkeernormen 2025:

- De ruimtelijke ontwikkeling is gelegen nabij een halte van het hoogwaardig openbaar vervoer (HOV)
    - Waddenbuurt is niet gelegen binnen 1500 meter van een HOV halte. Daarom kan deze correctie niet worden toegepast.
- In de ruimtelijke ontwikkeling wordt een autodeelconcept ingezet
    - Er is gekozen om geen autodeelconcept in te zetten. Dit kan later, na de complete herinrichting van de Waddenbuurt, worden gerealiseerd in de buurt. Momenteel is er geen aanleiding om een autodeelconcept toe te voegen aan de openbare ruimte voor vermindering van het aantal in te zetten parkeerplekken.

Geconcludeerd wordt dat er nu geen gebruik gemaakt wordt van mobiliteitscorrecties voor dit project.

4. Vaststelling van de parkeerbehoefte

Na de voorgaande stappen wordt de uiteindelijke parkeerbehoefte vastgesteld. Hierbij wordt rekening gehouden met aanwezigheidspercentage per functie en per moment van de dag. Dit maakt het mogelijk om efficiënt om te gaan met parkeerplekken, bijvoorbeeld door dubbelgebruik tussen bewoners en bezoekers of andere functies.

Het moment met de hoogste gelijktijdige parkeerdruk is bepalend voor de hoeveelheid parkeerplekken die worden gerealiseerd in de Waddenbuurt. Om dit voor de Waddenbuurt vast te stellen is gekeken naar de algehele parkeerbehoefte met aanwezigheidspercentages, voor de totale buurt wordt uitgegaan van één maatgevend moment.

Het volgende aanwezigheidspercentage, zoals overgenomen uit de Nota Parkeernormen 2025, wordt gebruikt voor de ontwikkeling:

Tabel 7. Aanwezigheidspercentage auto Waddenbuurt (bron: gemeente Haarlem)

	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
Maatschappelijk (detailhandel)	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	75%
Daghoreca	30%	40%	90%	80%	0%	75%	100%	50%
Kinderdagopvang	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Dit is op de volgende manier verwerkt met de parkeernormen:

Tabel 8. Definitieve parkeerbehoefte auto Waddenbuurt (bron: gemeente Haarlem)

Omschrijving type woning	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Bestaand appartement oost	122.40	122.40	220.32	195.84	244.80	146.88	195.84	171.36
Bestaand grondgebonden oost	4.75	4.75	8.55	7.60	9.50	5.70	7.60	6.65
Bestaand appartement midden	48.00	48.00	86.40	76.80	96.00	57.60	76.80	67.20
Bestaand grondgebonden midden	15.68	15.68	28.22	25.08	31.35	18.81	25.08	21.95
Bestaand appartement west	38.40	38.40	69.11	61.44	76.80	46.08	61.44	53.76
Bestaand grondgebonden west	4.75	4.75	8.55	7.60	9.50	5.70	7.60	6.65
Appartement blok 1 tussen 30-75 m2 BVO	9.25	9.25	16.65	14.80	18.50	11.10	14.80	12.95
Appartement blok 1 tussen 75 en 100 m2 BVO	2.40	2.40	4.32	3.84	4.80	2.88	3.84	3.36
Appartement blok 2 tussen 30-75 m2 BVO	33.00	33.00	59.40	52.80	66.00	39.60	52.80	46.20
Appartement blok 2 tussen 75 en 100 m2 BVO	4.50	4.50	8.10	7.20	9.00	5.40	7.20	6.30
Appartement blok 2 groter dan 100m2 BVO	2.80	2.80	5.04	4.48	5.60	3.36	4.48	3.92
Grondgebonden blok 3 vrije sector	10.00	10.00	18.00	16.00	20.00	12.00	16.00	14.00
Appartement blok 4 tussen 30-75 m2 BVO	16.25	16.25	29.25	26.00	32.50	19.50	26.00	22.75
Appartement blok 4 tussen 75 en 100 m2 BVO	6.00	6.00	10.80	9.60	12.00	7.20	9.60	8.40
Appartement blok 5 tussen 30-75 m2 BVO	6.50	6.50	11.70	10.40	13.00	7.80	10.40	9.10
Appartement blok 5 tussen 75 en 100 m2 BVO	0.90	0.90	1.62	1.44	1.80	1.08	1.44	1.26
Appartement blok 6 tussen 30-75 m2 BVO	20.25	20.25	36.45	32.40	40.50	24.30	32.40	28.35
Appartement blok 6 tussen 75 en 100 m2 BVO	4.50	4.50	8.10	7.20	9.00	5.40	7.20	6.30
Grondgebonden blok 6 vrije sector	4.00	4.00	7.20	6.40	8.00	4.80	6.40	5.60
Kinderdagopvang (per 100 m2 BVO zonder Kiss&Ride)	10.60	10.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Daghoreca per 100 m2 BVO	2.40	3.20	7.20	6.40	0.00	6.00	8.00	4.00
Maatschappelijke functie per 100 m2 BVO (oost)	0.62	1.24	0.21	1.55	0.00	2.07	0.00	1.55
Bezoekers woningen	7.38	14.75	59.00	51.63	0.00	44.25	73.75	51.63
Totaal	375.32	384.12	704.19	626.50	708.65	477.51	648.67	553.23

In bovenstaande tabel is te zien dat de werkdag nacht de hoogste parkeerdruk geeft, met afgerond 709 auto's. Daarom wordt dit maatgevend moment genomen. Hier is het uiteindelijke aantal parkeerplekken op gebaseerd.

5. *Beschikbaar stellen parkeerplaatsen op eigen terrein*

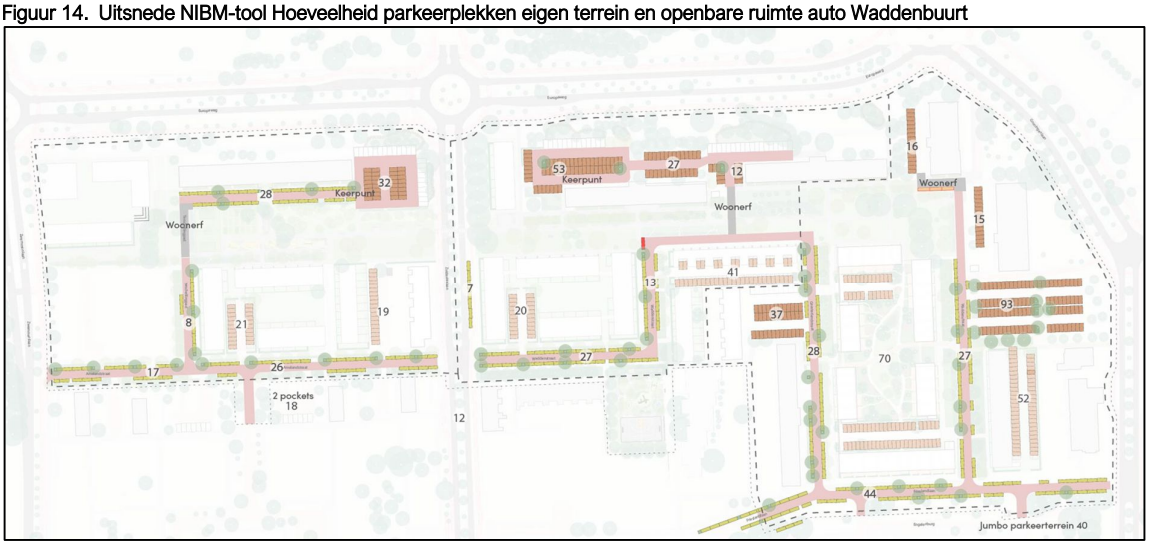
Het uitgangspunt van de gemeente Haarlem, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen 2025, is dat de parkeerbehoefte zoveel mogelijk op eigen terrein wordt opgelost. Voor deze ontwikkeling zijn in totaal 346 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig of voorzien. Daarbij is bewust gezocht naar een balans tussen parkeren en ruimtelijke kwaliteit, zodat ook ruimte blijft voor vergroening. Onderstaand tabel toont het aantal beschikbare parkeerplaatsen op eigen terrein.

Figuur 14 toont alle parkeerplaatsen in de Waddenbuurt. In totaal gaat het om 803 plaatsen op privéterrein en in de openbare ruimte. Dat zijn er 94 meer dan volgens de parkeerbalans zonder 85%-frictie nodig is. Bij overcapaciteit kunnen deze extra plaatsen worden omgezet in groenvakken.

Tabel 9. Aantal beschikbare parkeerplekken eigen terrein auto Waddenbuurt

Locatie	Eigen terrein
Blok 1	52
Blok 2	70
Koopflat 1	15
Koopflat 2	16
Ymere terrein	53
Ymere terrein	27
Ymere terrein	12
Blok 3	41
Blok 4	20
Blok 6 appartementen	21
Blok 6 grondgebonden	19
Totaal	346

Figuur 14. Uitsnede NIBM-tool Hoeveelheid parkeerplekken eigen terrein en openbare ruimte auto Waddenbuurt



6. Gebruik openbare parkeerplaatsen

Alleen als parkeren op eigen terrein niet volledig mogelijk is, mag onder voorwaarden gebruik worden gemaakt van openbare parkeerplaatsen. In Haarlem is dat in beginsel alleen toegestaan bij sociale woningbouw van woningcorporaties en alleen als de parkeerdruk in de omgeving dit toelaat (maximaal 85%). Bij deze ontwikkeling wordt een deel van de parkeerbehoefte voor het sociale woningprogramma in de openbare ruimte opgelost. Ook voor de bestaande, te handhaven woningen zijn parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar. Daarbij geldt dat binnen een maximaal aanvaardbare loopafstand van 200 meter voldoende parkeergelegenheid aanwezig moet zijn. De Nota Parkeernormen 2025 maakt daarbij geen onderscheid naar leeftijd. Wie deze afstand door een beperking niet kan overbruggen, kan een gehandicaptenparkeerkaart aanvragen.

In totaal zijn 457 parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar.

Tabel 10. Aantal beschikbare parkeerplekken openbare ruimte auto Waddenbuurt

Locatie	Openbare ruimte
Parkeerterrein 1	93
Parkeerterrein 2	37
Waddenstraat	27
Gaasterlandstraat	28
Frieslandlaan	44
Jumbo	40
Waddenstraat	40
Zuiderzeelaan noord	7
Zuiderzeelaan zuid	12
Garageboxen terrein	32
Texelhof flat	28
Noordzuid straat Texelhof	8
Amelandstraat	43
Pocket 1+2 Amelandstraat	18
Totaal	457

7. *Borging van de parkeeroplossing*

De parkeeroplossing wordt geborgd via afspraken en vastlegging in de planologische kaders, de anterieure overeenkomst, de omgevingsvergunning en het planproces. De parkeeroplossing is vastgelegd in het Programma van Eisen voor de Leefomgeving, in het schetsontwerp van het inrichtingsplan en het omgevingsplan. Hiermee is de parkeeroplossing voldoende geborgd.

Conclusie parkeerbehoefte auto blokken 1 t/m 6

Uit de parkeerbalansen blijkt dat voor de blokken 1 t/m 6 709 autoparkeerplaatsen nodig zijn. Van deze plaatsen worden er 346 gerealiseerd op eigen terrein van de woningcorporaties en 457 in de openbare ruimte van de gemeente Haarlem. Elk flatgebouw beschikt daarmee over voldoende parkeerplaatsen binnen de maximaal aanvaardbare loopafstand van 200 meter. De resterende capaciteit zorgt voor een frictie van minder dan 85%, waardoor zoekverkeer wordt beperkt. Hiermee is voldoende parkeergelegenheid beschikbaar conform de Nota Parkeernormen 2025.

<u>Blok 7</u>

Voor blok 7 is tevens de parkeerbehoefte bepaald. Onderstaand is het stappenplan doorlopen.

1. *De normatieve parkeerbehoefte berekenen*

De parkeernormen zijn afgelezen uit de Nota Parkeernormen 2025 van de gemeente Haarlem. Waarbij voor het gehele project is uitgegaan van de locatie in het stedelijk gebied. In tabel 11 is de normatieve parkeerbehoefte te zien voor blok 7. De appartementen worden allen als middenhuur huurwoning uitgevoerd en de grondgebonden woningen zijn allemaal vrije sector woningen. Voor de middenhuur woningen wordt de parkeernorm voor vrije sector appartementen aangehouden.

Voor blok 7 is de voorziening gekozen die het beste bij de omschrijving in het omgevingsplan past. In het omgevingsplan is de functie “consumentgerichte dienstverlening en zakelijke dienstverlening” gegeven aan de voorziening. Daarom is ervoor gekozen om uit de 3 gepubliceerde parkeerbalansen verder te werken met de functie “makelaar (commerciële dienstverlening)”.

Tabel 11. Normatieve parkeerbehoefte auto blok 7 (bron: gemeente Haarlem)

Omschrijving type woning	Aantal woningen	Bewoners norm	Totaal	Bezoekers norm	Totaal	Totaal parkeren
Appartement tussen 30-75 m2 BVO	54.0	0.6	32.4	0.15	8.1	40.5
Appartement tussen 75 en 100 m2 BVO	40.0	0.7	28.0	0.15	6.0	34.0
Grondgebonden vrije sector	6.0	0.8	4.8	0.15	0.9	5.7
Makelaar (commeriële dienstverlening)	2.0	0.88	1.8	0.22	0.4	2.2
Totaal						82.4

2. *Het salderen van een bestaande parkeerbehoefte*

Het huidige gebruik van blok 7 is al minimaal 5 jaar tijdelijke verhuur, al langer dan 5 jaar geleden was het gebruik van het gebouw vergund en in gebruik als school. Om deze reden kan er geen beroep worden gedaan op uitgangspunt 1 van salderen uit de Nota Parkeernormen 2025. Hier wordt gesteld dat salderen mogelijk is tot maximaal 5 jaar na het laatste vergunde gebruik.

3. *Toepassing mobiliteitscorrectie*

Na stap 2 wordt de mobiliteitscorrectie toegepast:

- De ruimtelijke ontwikkeling is gelegen nabij een halte van het hoogwaardig openbaar vervoer (HOV)
    - Waddenbuurt is niet gelegen binnen 1500 meter van een HOV halte. Daarom kan deze correctie niet worden toegepast.
- In de ruimtelijke ontwikkeling wordt een autodeelconcept ingezet
    - Er is gekozen om geen autodeelconcept in te zetten. Dit kan later, na de complete herinrichting van de Waddenbuurt, worden gerealiseerd in de buurt. Momenteel is er geen aanleiding om een autodeelconcept toe te voegen aan de openbare ruimte voor vermindering van het aantal in te zetten parkeerplekken.

Geconcludeerd wordt dat er nu geen gebruik gemaakt wordt van mobiliteitscorrecties voor dit project.

4. *Vaststelling van de parkeerbehoefte*

Na de voorgaande stappen wordt de uiteindelijke parkeerbehoefte vastgesteld. Hierbij wordt rekening gehouden met aanwezigheidspercentage per functie en per moment van de dag. Dit maakt het mogelijk om efficiënt om te gaan met parkeerplekken, bijvoorbeeld door dubbelgebruik tussen bewoners en bezoekers of andere functies.

Het moment met de hoogste gelijktijdige parkeerdruk is bepalend voor de hoeveelheid parkeerplekken die wordt gerealiseerd bij blok 7. Om dit voor blok 7 vast te stellen is gekeken naar de algehele parkeerbehoefte met aanwezigheidspercentages voor zowel de auto als de fiets.

Het volgende aanwezigheidspercentage wordt gebruikt voor de ontwikkeling:

Tabel 12. Aanwezigheidspercentage auto en fiets blok 7

	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
Makelaar (commerciële dienstverlening)	100%	100%	5%	75%	0%	0%	0%	0%

Dit is op de volgende manier verwerkt met de autoparkeernormen:

Tabel 13. Definitieve parkeerbehoefte auto blok 7

Omschrijving type woning	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Appartement tussen 30-75 m2 BVO	16.2	16.2	29.2	25.9	32.4	19.4	25.9	22.7
Appartement tussen 75 en 100 m2 BVO	14.0	14.0	25.2	22.4	28.0	16.8	22.4	19.6
Grondgebonden vrije sector	2.4	2.4	4.3	3.8	4.8	2.9	3.8	3.4
Bezoekers woningen	1.5	3.0	12.0	10.5	0.0	9.0	15.0	10.5
Makelaar (commeriële dienstverlening)	2.2	2.2	0.1	1.7	0.0	0.0	0.0	0.0
Totaal	36.3	37.8	70.8	64.3	65.2	48.1	67.2	56.1

In tabel 13 is te zien dat de werkdag avond de hoogste druk heeft, met afgerond 71 auto's. Daardoor is dit genomen als maatgevend moment. Hier is het uiteindelijke aantal parkeerplekken op gebaseerd. Doordat hier minder woningen aanwezig zijn dan in de rest van de Waddenbuurt heeft het aandeel bezoekers een grotere impact. Om deze reden is hier de werkdag avond maatgevend en niet de werkdag nacht zoals bij de rest van de Waddenbuurt.

5. *Beschikbaar stellen parkeerplaatsen op eigen terrein*

Het uitgangspunt van de gemeente Haarlem is dat de parkeerbehoefte zoveel mogelijk op eigen terrein wordt opgelost, zoals omschreven in de Nota Parkeernormen 2025. Voor de ontwikkeling bij blok 7 wordt een parkeergarage gebouwd op eigen terrein waar 80 parkeerplekken gerealiseerd worden. Door deze parkeergarage kan de ontwikkellocatie zijn eigen parkeerbehoefte oplossen en hoeven er geen parkeerplekken van de ontwikkeling Waddenbuurt gebruikt te worden.

6. *Gebruik openbare parkeerplaatsen*

Aangezien de gehele parkeeroplossing wordt opgelost binnen de nieuw te bouwen parkeergarage hoeven er geen openbare parkeerplaatsen gebruikt te worden.

Conclusie parkeerbehoefte auto blok 7

Uit de parkeerbalans voor blok 7 dat , uitgaande van de invulling van een makelaarskantoor in het gebouw, een parkeereis geldt van afgerond 71 parkeerplaatsen. Blok 7 krijgt een parkeergarage voor bezoekers en bewoners, met circa 80 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldoende voorzien in de parkeerbehoefte voor auto's.

Fietsparkeerbehoefte

In het kader van fietsparkeren is tevens een berekening gemaakt voor de fietsparkeerbehoefte. De berekening is opgenomen in een fietsparkeerbalans, dat als bijlage bij de motivering is opgenomen.

Blok 1 t/m 6

1. *De normatieve parkeerbehoefte berekenen*

De eerste stap is het berekenen van de normatieve fietsparkeerbehoefte. In tabel 14 is de normatieve fietsparkeerbehoefte te zien voor de Waddenbuurt blokken 1 t/ m 6. De appartementen worden allen als sociale huurwoning uitgevoerd en de grondgebonden woningen zijn allemaal vrije sector woningen. De daarbij horende parkeernormen worden toegepast.

Bij de voorzieningen wordt gezocht naar de parkeernorm met de functie die het meest op de voorziening lijkt de is gekozen om te ontwikkelen.

Voor daghoreca is gekozen voor de functie "café" gekozen. Er is geen specifieke parkeernorm voor de maatschappelijk functie. De invulling betreft een functie die betekenis heeft voor de buurt, daarom wordt aangesloten op de parkeernorm voor de functie "winkelcentrum". Deze parkeernorm komt het meest overeen met de parkeernorm die is gekozen voor de maatschappelijke functie bij het autoparkeren.

Tabel 14. Normatieve parkeerbehoefte fiets Waddenbuurt (bron: gemeente Haarlem)

Omschrijving type woning	Aantal woningen	Parkeernorm bewoners	Totaal	Parkeernorm	Totaal	Totaal parkeren
Appartement blok 1 tussen 30-75 m2 BVO	37.00	2.50	92.50	0.30	11.10	103.60
Appartement blok 1 tussen 75 en 100 m2 BVO	8.00	3.50	28.00	0.30	2.40	30.40
Appartement blok 2 tussen 30-75 m2 BVO	132.00	2.50	330.00	0.30	39.60	369.60
Appartement blok 2 tussen 75 en 100 m2 BVO	15.00	3.50	52.50	0.30	4.50	57.00
Appartement blok 2 groter dan 100m2 BVO	8.00	4.00	32.00	0.30	2.40	34.40
Grondgebonden blok 3 tussen 100 en 125m2 BVO	7.00	4.00	28.00	0.30	2.10	30.10
Grondgebonden blok 3 groter dan 125m2 BVO	18.00	4.50	81.00	0.30	5.40	86.40
Appartement blok 4 tussen 30-75 m2 BVO	65.00	2.50	162.50	0.30	19.50	182.00
Appartement blok 4 tussen 75 en 100 m2 BVO	20.00	3.50	70.00	0.30	6.00	76.00
Appartement blok 5 tussen 30-75 m2 BVO	26.00	2.50	65.00	0.30	7.80	72.80
Appartement blok 5 tussen 75 en 100 m2 BVO	3.00	3.50	10.50	0.30	0.90	11.40
Appartement blok 6 tussen 30-75 m2 BVO	81.00	2.50	202.50	0.30	24.30	226.80
Appartement blok 6 tussen 75 en 100 m2 BVO	15.00	3.50	52.50	0.30	4.50	57.00
Grondgebonden blok 6 tussen 100 en 125m2 BVO	8.00	4.00	32.00	0.30	2.40	34.40
Grondgebonden blok 6 groter dan 125m2 BVO	2.00	4.50	9.00	0.30	0.60	9.60
Daghoreca per 100 m2 BVO	2.00	1.00	2.00	9.00	18.00	20.00
Maatschappelijke functie per 100 m2 BVO (oost)	0.90	0.24	0.22	3.76	3.38	3.60
Totaal	447.90		1250.22		154.88	1405.10

2. *Het salderen van een bestaande parkeerbehoefte*

Voor fietsparkeren wordt niet gesaldeerd. In tegenstelling tot autoparkeren gaat het beleid ervan uit dat de volledige fietsparkeerbehoefte van een nieuwe ontwikkeling in principe opnieuw moet worden gerealiseerd. Dit komt doordat fietsgebruik sterk wordt gestimuleerd en de bestaande te handhaven woningen voornamelijk op eigen terrein de fiets stallen. Daarom hoeft er voor deze woningen geen extra fietsparkeren te komen.

3. *Toepassing mobiliteitscorrectie*

De mobiliteitscorrectie is bij fietsparkeren zeer beperkt van toepassing aangezien enkel correctie 1 van toepassing kan zijn voor fietsparkeren. Bij deze ontwikkeling kan deze correctie net zoals bij autoparkeren niet worden toegepast.

- De ruimtelijke ontwikkeling is gelegen nabij een halte van het hoogwaardig openbaar vervoer (HOV).
    - Waddenbuurt is niet gelegen binnen 1500 meter van een HOV halte. Daarom kan deze correctie niet worden toegepast.

Geconcludeerd wordt dat er nu geen gebruik gemaakt wordt van mobiliteitscorrecties voor dit project.

4. *Vaststelling van de parkeerbehoefte*

De uiteindelijke fietsparkeerbehoefte wordt vastgesteld op basis van de normatieve berekening en wordt er gerekend met een aanwezigheidspercentage per functie en per moment van de dag. Dit maakt het mogelijk om de fietsparkeerplekken efficiënt in te zetten. Het maatgevende moment voor het fietsparkeren kan verschillen met het maatgevende moment voor autoparkeren.

Het volgende aanwezigheidspercentage wordt gebruikt voor de ontwikkeling:

Tabel 15. Aanwezigheidspercentage fiets Waddenbuurt (bron: gemeente Haarlem)

	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
Maatschappelijk (detailhandel)	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	75%
Daghoreca	30%	40%	90%	80%	0%	75%	100%	50%
Kinderdagopvang	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Dit is op de volgende manier verwerkt met de parkeernormen:

Tabel 16. Definitieve parkeerbehoefte fiets Waddenbuurt (bron: gemeente Haarlem)

Omschrijving type woning	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Appartement blok 1 tussen 30-75 m2 BVO	46.25	46.25	83.25	74.00	92.50	55.50	74.00	64.75
Appartement blok 1 tussen 75 en 100 m2 BVO	14.00	14.00	25.20	22.40	28.00	16.80	22.40	19.60
Appartement blok 2 tussen 30-75 m2 BVO	165.00	165.00	297.00	264.00	330.00	198.00	264.00	231.00
Appartement blok 2 tussen 75 en 100 m2 BVO	26.25	26.25	47.25	42.00	52.50	31.50	42.00	36.75
Appartement blok 2 groter dan 100m2 BVO	16.00	16.00	28.80	25.60	32.00	19.20	25.60	22.40
Grondgebonden blok 3 tussen 100 en 125m2 BVO	14.00	14.00	25.20	22.40	28.00	16.80	22.40	19.60
Grondgebonden blok 3 groter dan 125m2 BVO	40.50	40.50	72.90	64.80	81.00	48.60	64.80	56.70
Appartement blok 4 tussen 30-75 m2 BVO	81.25	81.25	146.25	130.00	162.50	97.50	130.00	113.75
Appartement blok 4 tussen 75 en 100 m2 BVO	35.00	35.00	63.00	56.00	70.00	42.00	56.00	49.00
Appartement blok 5 tussen 30-75 m2 BVO	32.50	32.50	58.50	52.00	65.00	39.00	52.00	45.50
Appartement blok 5 tussen 75 en 100 m2 BVO	5.25	5.25	9.45	8.40	10.50	6.30	8.40	7.35
Appartement blok 6 tussen 30-75 m2 BVO	101.25	101.25	182.25	162.00	202.50	121.50	162.00	141.75
Appartement blok 6 tussen 75 en 100 m2 BVO	26.25	26.25	47.25	42.00	52.50	31.50	42.00	36.75
Grondgebonden blok 6 tussen 100 en 125m2 BVO	16.00	16.00	28.80	25.60	32.00	19.20	25.60	22.40
Grondgebonden blok 6 groter dan 125m2 BVO	4.50	4.50	8.10	7.20	9.00	5.40	7.20	6.30
Daghoreca per 100 m2 BVO	6.00	8.00	18.00	16.00	0.00	15.00	20.00	10.00
Maatschappelijke functie per 100 m2 BVO (oost)	1.08	2.16	0.36	2.70	0.00	3.60	0.00	2.70
Bezoekers woningen	13.35	26.70	106.80	93.45	0.00	80.10	133.50	93.45
Totaal	644.43	660.86	1248.36	1110.55	1248.00	847.50	1151.90	979.75

In tabel 16 is te zien dat de werkdag avond de hoogste druk heeft, met afgerond 1248 fietsen. Daardoor is dit genomen als maatgevend moment. Hier is het uiteindelijke aantal fietsparkeerplekken uiteindelijk op gebaseerd.

5. *Beschikbaar stellen parkeerplaatsen op eigen terrein*

Het uitgangspunt van fietsparkeren dat dit volledig op eigen terrein op wordt gelost. Dit betekent dat bewonersparkeren en bezoekersparkeren op eigen grond plaatsvind. Vaak wordt er gekozen om het parkeren voor bewoners inpandig op te lossen en het parkeren voor bezoekers (op eigen terrein) op maaiveld. Voor het oplossen van bewonersparkeren zijn er verschillende mogelijkheden op dit op te lossen, denk aan:

- Gezamenlijke stallingen
- Inpandige fietsenbergingen
- Individuele bergingen bij de woningen

Belangrijk is wel dat elke voorziening toegankelijk, veilig en praktisch bruikbaar is, zodat men gestimuleerd wordt om de fiets te pakken. Ook moet er voor minimaal 20% plek zijn voor afwijkende fietsen. Minimaal 5% van de fietsparkeerplekken zal geschikt moeten zijn voor brom- en snorfietsen, bakfietsen en andere soorten fietsen met sterk afwijkende maten. Daarnaast moet minimaal 15% van de fietsparkeerplekken geschikt zijn voor fietsen die niet in een standaard rek passen. Denk hierbij aan fietsen met een krat voorop, bredere banden of een afwijkende achterkant.

6. *Gebruik openbare parkeerplaatsen*

Voor bewoners en vaste gebruikers is het niet toegestaan om de fietsparkeerbehoefte structureel op te lossen in de openbare ruimte. Alleen bezoekers van de woningen en voorzieningen kunnen gebruik maken van fietsparkeerplekken in de openbare ruimte. Als deze plekken nodig zijn in de openbare ruimte omdat dit niet op eigen terrein opgelost kan worden, zal de initiatiefnemer samen met de gemeente moeten kijken naar een geschikte plek voor deze fietsen. Hierbij geldt dat deze fietsen binnen een acceptabele loopafstand van 75 meter moeten staan van de voorziening of woning. In tabel 16 is uiteengezet dat maximaal 125 fietsparkeerplekken mogen worden opgelost in de openbare ruimte. De rest van de 1123 fietsparkeerplekken moet op eigen terrein worden opgelost.

Conclusie fietsparkeerbehoefte blokken 1 t/m 6

Samengevat is ook de parkeerbalans voor het fietsen tot stand gekomen middels het juiste stappenplan en zijn de correcte stappen doorlopen. Voor het fietsparkeren zijn in totaal 1248 parkeerplekken nodig. Deze zullen zo veel mogelijk op eigen terrein worden opgelost en maximaal 125 op openbaar terrein. Wat betekent dat er minimaal 1123 fietsparkeerplekken op eigen terreinen opgelost moeten worden.

Blok 7

Voor de fiets is tevens en normatieve parkeerbehoefte berekend. Voor de functie bij blok 7 is ingezet op de functie die het meest op de voorziening lijkt die is gekozen om te ontwikkelen. Dit betreft de functie makelaar. Hier is voor autoparkeren de functie “commerciële dienstverlening” aan gekoppeld als invulling. Voor fietsparkeren wordt daar de functie “kantoor” aan gekoppeld. Hier heeft het personeel een vaste norm per 100 m^2 BVO, bezoekers hebben een norm per balie. Aangezien het hier gaat om een klein gebouw is er gekozen om 1 balie aan te houden voor het berekenen van de normatieve parkeerbehoefte.

Tabel 17. Normatieve parkeerbehoefte fiets blok 7 (bron: gemeente Haarlem)

Omschrijving type woning	Aantal woningen	Bewoners norm	Totaal	Bezoekers norm	Totaal	Totaal parkeren
Appartement tussen 30-75 m2 BVO	54.00	2.50	135.00	0.30	16.20	151.20
Appartement tussen 75 en 100 m2 BVO	40.00	3.50	140.00	0.30	12.00	152.00
Grondgebonden vrije sector	6.00	4.00	24.00	0.30	1.80	25.80
Makelaar (commeriële dienstverlening) met 1 l	2.00	3.50	7.00	8.00	16.00	23.00
Totaal						352.00

Daarnaast is de parkeerbehoefte bepaald aan de hand van de aanwezigheidspercentages (zie tabel 12). Voor de fiets is dit op de volgende manier verwerkt met de fietsparkeernormen:

Tabel 18. Definitieve parkeerbehoefte fiets blok 7

Omschrijving type woning	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Appartement tussen 30-75 m2 BVO	67.5	67.5	121.5	108.0	135.0	81.0	108.0	94.5
Appartement tussen 75 en 100 m2 BVO	70.0	70.0	126.0	112.0	140.0	84.0	112.0	98.0
Grondgebonden vrije sector	12.0	12.0	21.6	19.2	24.0	14.4	19.2	16.8
Bezoekers woningen	3.0	6.0	24.0	21.0	0.0	18.0	30.0	21.0
Makelaar (commeriële dienstverlening)	23.0	23.0	1.2	17.3	0.0	0.0	0.0	0.0
Totaal	175.5	178.5	294.3	277.5	299.0	197.4	269.2	230.3

In tabel 18 is te zien dat de werkdag nacht de hoogste druk heeft, met afgerond 299 fietsen. Daardoor is dit genomen als maatgevend moment. Hier is het uiteindelijke aantal fietsparkeerplekken op gebaseerd.

Het uitgangspunt van fietsparkeren dat dit volledig op eigen terrein op wordt gelost. Dit betekent dat bewonersparkeren en bezoekersparkeren op eigen grond plaatsvind. Door de, te realiseren, parkeergarage is hier ruimte voor. Vaak wordt er gekozen om het parkeren voor bewoners inpandig op te lossen en het parkeren voor bezoekers op eigen terrein op maaiveld. Belangrijk is wel dat elke voorziening toegankelijk, veilig en praktisch bruikbaar is, zodat men gestimuleerd wordt om de fiets te pakken. Ook moet er voor minimaal 20% plek zijn voor afwijkende fietsen. Minimaal 5% van de fietsparkeerplekken zal geschikt moeten zijn voor brom- en snorfietsen, bakfietsen en andere soorten fietsen met sterk afwijkende maten. Daarnaast moet minimaal 15% van de fietsparkeerplekken geschikt zijn voor fietsen die niet in een standaard rek passen. Denk hierbij aan fietsen met een krat voorop, bredere banden of een afwijkende achterkant.

Voor bewoners en vast gebruikers is het niet toegestaan om de fietsparkeerbehoefte structureel op te lossen in de openbare ruimte. Alleen voor bezoekers van de woningen en voorzieningen kunnen gebruik maken van fietsparkeerplekken in de openbare ruimte. Als deze plekken nodig zijn in de openbare ruimte omdat dit niet op eigen terrein opgelost kan worden, zal de initiatiefnemer samen met de gemeente moeten kijken naar een geschikte plek voor deze fietsen. Hierbij geldt dat deze fietsen binnen een acceptabele loopafstand van 75 meter moeten staan van de voorziening of woning.

Samengevat is ook de parkeerbalans voor het fietsen tot stand gekomen middels het juiste stappenplan en zijn de correcte stappen doorlopen. Voor het fietsparkeren zijn in totaal 299 parkeerplekken nodig. Deze parkeerbehoefte kan worden opgelost binnen de kaders van de Waddenbuurt.

Verkeersintensiteiten

Door Goudappel is mobiliteitsstudie opgesteld voor het plangebied. Het onderzoek is als bijlage bij de motivering gevoegd. Onderstaand zijn de resultaten integraal weergegeven.

Het nieuwbouwprogramma is op basis van de CROW kencijfers publicatie 744 doorgerekend. Op dit moment zijn er 264 sociale huurwoningen. Deze woningen zullen worden gesloopt. Dit leidt met de nieuwbouw tot een onderstaande verkeersgeneratie.

Figuur 15. Prognose verkeersgeneratie o.b.v. CROW publicatie 744 (motorvoertuigbewegingen per week- en werkdagetmaal) (bron: Goudappel)

	programma	kencijfer	weekdag	werkdag
appartement sociale huur (huidig)	-264	2,8	-739	-821
appartement sociale huur	410	2,8	1148	1274
appartement middenhuur	100	2,8	280	311
appartement vrije sector	35	2,8	98	109
kinderdagverblijf	400	28,7	115	115
horeca	200	16	32	32
maatschappelijk	90	4,7	4	4
kantoren	200	4,7	9	9
totaal			947	1.034

Op basis van de CROW-normen publicatie 744 leidt de ontwikkeling tot een (gesaldeerde) generatie van 1.034 motorvoertuigbewegingen per weekdagetmaal en 947 per weekdagetmaal.

Voor de beoordeling van de verkeerskundige effecten van de ruimtelijke ontwikkelingen in de Waddenbuurt in Haarlem is gebruikgemaakt van het regionale verkeersmodel Noord-Holland Zuid (prognosejaar 2040). Dit strategische model brengt de huidige en toekomstige verkeersstromen in beeld en is daarmee een geschikt instrument om de gevolgen van woningbouw en functiemenging in en rond de Waddenbuurt te analyseren.

Met het vigerende verkeersmodel Noord-Holland Zuid (2040) is het (sloop-/nieuwbouw) programma doorgerekend. Het woningbouwprogramma is toegevoegd aan het verkeersmodel. Het verkeersmodel heeft vervolgens het extra verkeer toegedeeld aan het omliggende / regionale wegennet. Het verkeersmodel geeft inzicht in de verkeersintensiteiten voor de ochtendspits-, avondspits- en etmaalperiode. Tevens wordt inzicht gegeven in de mate van doorstroming op de kruispunten tijdens de ochtend- en avondspits.

Tabel 19. Verkeersintensiteiten (motorvoertuigbewegingen per werkdagetmaal) (bron: Goudappel)

	2040 referentie	2040 plan
Europaweg tussen Zuid Schalkwijkerweg en Zwemmerslaan	24.750	25.100
Europaweg tussen Zwemmerslaan en Zuiderzeelaan	20.740	21.090
Europaweg tussen Zuiderzeelaan en Groningenlaan	17.070	17.480
Europaweg tussen Groningenlaan en Costa del sol	18.280	18.970
Europaweg tussen Costa del sol en Andalusië	18.660	19.360
Zwemmerslaan ter hoogte van Europaweg	3.800	3.800
Zuiderzeelaan ter hoogte van Europaweg	6.590	7.600
Groningenlaan ter hoogte van Europaweg	11.090	11.460

Tabel 20. Verkeersintensiteiten (motorvoertuigbewegingen per ochtendspits 2 uur) (bron: Goudappel)

	2040 referentie	2040 plan
Europaweg tussen Zuid Schalkwijkerweg en Zwemmerslaan	3.560	3.590
Europaweg tussen Zwemmerslaan en Zuiderzeelaan	2.910	2.940
Europaweg tussen Zuiderzeelaan en Groningenlaan	2.460	2.480
Europaweg tussen Groningenlaan en Costa del sol	2.350	2.400
Europaweg tussen Costa del sol en Andalusië	2.400	2.470
Zwemmerslaan ter hoogte van Europaweg	440	440
Zuiderzeelaan ter hoogte van Europaweg	960	1.090
Groningenlaan ter hoogte van Europaweg	1.620	1.650

Tabel 21. Verkeersintensiteiten (motorvoertuigbewegingen per avondspits 2 uur) (bron: Goudappel)

	2040 referentie	2040 plan
Europaweg tussen Zuid Schalkwijkerweg en Zwemmerslaan	4.630	4.680
Europaweg tussen Zwemmerslaan en Zuiderzeelaan	3.430	3.480
Europaweg tussen Zuiderzeelaan en Groningenlaan	2.710	2.760
Europaweg tussen Groningenlaan en Costa del sol	2.800	2.860
Europaweg tussen Costa del sol en Andalusië	2.870	2.930
Zwemmerslaan ter hoogte van Europaweg	660	660
Zuiderzeelaan ter hoogte van Europaweg	1.160	1.340
Groningenlaan ter hoogte van Europaweg	2.300	2.330

Tevens zijn in de mobiliteitsstudie de intensiteiten per ochtendspits en avondspits onderzocht. Uit de vergelijking tussen de 2040-referentiesituatie en de 2040-plansituatie blijkt dat de toename van de verkeersintensiteiten op de omliggende wegen (Europaweg, Zwemmerslaan, Zuiderzeelaan en Groningenlaan) relatief gering is, zowel in het etmaal als in de ochtend- en avondspits.

Het extra verkeer verspreidt zich over meerdere aansluitende wegen, waardoor nergens sprake is van een sprongsgewijze of onevenredig grote toename van de intensiteiten. Het planeffect op netwerkniveau kan daarmee als beperkt en beheersbaar worden aangemerkt.

Kruispuntenanalyse

Voor de kruispunten in de omgeving is de verzadigingsgraad en het effect van het plan in kaart gebracht.

Tabel 22. Verzadigingsgraad kruispunten (ochtendspits) (bron: Goudappel)

	2040 referentie	2040 plan
Europaweg – Zwemmerlaan	62%	62%
Europaweg – Zuiderzeelaan	56%	56%
Europaweg – Groningenlaan	63%	64%
Europaweg – Costa del Sol	57%	59%
Europaweg – Aziëweg	89%	89%

Tabel 23. Verzadigingsgraad kruispunten (avondspits) (bron: Goudappel)

	2040 referentie	2040 plan
Europaweg – Zwemmerlaan	102%	103%
Europaweg – Zuiderzeelaan	71%	74%
Europaweg – Groningenlaan	66%	68%
Europaweg – Costa del Sol	52%	54%
Europaweg – Aziëweg	89%	89%

De analyse van de verzadigingsgraden laat zien dat er nauwelijks verschil optreedt tussen de 2040-referentie en de 2040-plansituatie. De ontwikkeling in de Waddenbuurt veroorzaakt dus geen structurele verslechtering van de doorstroming op de onderzochte kruispunten.

De meeste kruispunten blijven, zowel in de ochtend- als avondspits, binnen aanvaardbare verzadigingsgraden.

Aandachtspunt is het kruispunt Europaweg – Zwemmerlaan. Zowel in de referentie- als plansituatie in 2040 is er sprake van een te hoge verzadigingsgraad. Een andere kruispuntvorm (meerstrooksrotonde of kruispunt met verkeerslichten) kan ervoor zorgen dat de verzadigingsgraad lager wordt.

4.6.3 Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat de herontwikkeling van de Waddenbuurt verkeerskundig inpasbaar is in het omliggende wegennet, mits speciale aandacht wordt besteed aan het optimaliseren van het kruispunt Europaweg – Zwemmerslaan. Het aspect wegen, verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 OMGEVINGSVEILIGHEID

4.7.1 Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's van het gebruik en transport van gevaarlijke stoffen, de veiligheid van inrichtingen en de veiligheid van nieuwe, zich snel ontwikkelende technologieën. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Externe veiligheidsbeleid biedt de kaders waarmee een gebied zo ingericht kan worden dat mensen die er wonen of werken voldoende zijn beschermd bij ongevallen met gevaarlijke stoffen. Door vooraf na te denken over bescherming en doeltreffende maatregelen te nemen, kunnen mensen die in het gebied wonen of werken worden beschermd. Dit kan bijvoorbeeld door afstand te houden of mensen in het gebied de

mogelijkheid te bieden om te vluchten of schuilen. Het 'plaatsgebonden risico' en 'aandachtsgebieden' zijn instrumenten van het externe veiligheidsbeleid waarmee invulling gegeven wordt aan het beschermen van de omgeving.

Het wettelijk kader m.b.t. externe veiligheid is vastgelegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In het besluit staan instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bij de beoordeling van de externe veiligheid zijn twee begrippen van belang:

- Plaatsgebonden risico (PR): de kans op het overlijden van een onbeschermd en continu aanwezig persoon buiten de begrenzing van de locatie waar een activiteit wordt verricht als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door die activiteit. Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).
- Aandachtsgebieden: aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Dat betekent dat zich binnen dat gebied bij een ongeval met gevaarlijke stoffen levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Ook al is de kans daarop klein. Het aandachtsgebied vormt een instrument om het gesprek over veiligheid en bescherming door het treffen van maatregelen te starten. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

  Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden:
  - Brandaandachtsgebied
  - Explosieaandachtsgebied
  - Gifwolkaandachtsgebied

Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

De gemeente moet in het omgevingsplan binnen deze aandachtsgebieden rekening houden met het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. Dit staat in het eerste lid van artikel 5.15 van het Bkl. Dit artikel biedt de gemeenteraad een eigen afwegingsruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen een aandachtsgebied. Dat wil zeggen: zolang het gaat om een locatie buiten de afstand waar de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico geldt. Het noemen van het aantal van tien personen betekent niet dat de kans berekend moet worden. De vraag of van een groepsrisico sprake is, kan de gemeente ook beantwoorden met demografische gegevens of onderbouwde schattingen.

Maatregelen

Het bevoegd gezag kan diverse maatregelen inzetten om mensen te beschermen binnen de aandachtsgebieden. Deze gereedschapskist bestaat uit de volgende maatregelen:

- afstand houden tot de risicobron binnen het aandachtsgebied
- aanvullende risicocommunicatie
- beperken van personendichtheden in de omgeving van de risicobron
- vlucht- en schuilmogelijkheden
- omgevingsmaatregelen
- aanvullende bouwmaatregelen in een voorschriftengebied.

Voorschriftengebied
Een gemeente kan binnen een aandachtsgebied voorschriftengebieden aanwijzen. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. De gemeente wijst in dat geval een locatie binnen een (brand- of explosie) aandachtsgebied als (brand- of explosie) voorschriftengebied aan in het omgevingsplan. In dit deel van het aandachtsgebied gelden dan aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen.

Deze aanvullende bouweisen staan in de artikelen 4.90 tot en met 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Zij hebben tot doel om mensen in een gebouw beter te beschermen tegen de effecten van een brand of explosie. Voor gedeelten van het bouwwerk buiten het voorschriftengebied gelden geen aanvullende bouweisen uit het Bbl. Als de gemeente geen brand- of explosievoorschriftengebied in het omgevingsplan heeft aangewezen, gelden binnen het aandachtsgebied geen aanvullende bouweisen.

Zeer kwetsbare gebouwen
Locaties voor zeer kwetsbare gebouwen in een brand- of explosieaandachtsgebied moeten altijd worden aangewezen als voorschriftengebied. Voor deze gebouwen zijn de aanvullende bouweisen na aanwijzing van het voorschriftengebied in het omgevingsplan dus altijd van toepassing. Het gaat dan om bijvoorbeeld ziekenhuizen, basisscholen en kinderdagverblijven. De aanvullende bouweisen gelden niet voor bestaande gebouwen die binnen een voorschriftengebied liggen. Deze gelden alleen in geval van nieuwbouw of vervangende nieuwbouw.

Groepsrisico
Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

4.7.2 Relatie tot ontwikkeling

Door AVIV is een quickscan externe veiligheid uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij de motivering gevoegd. Onderstaand zijn de resultaten integraal weergegeven.

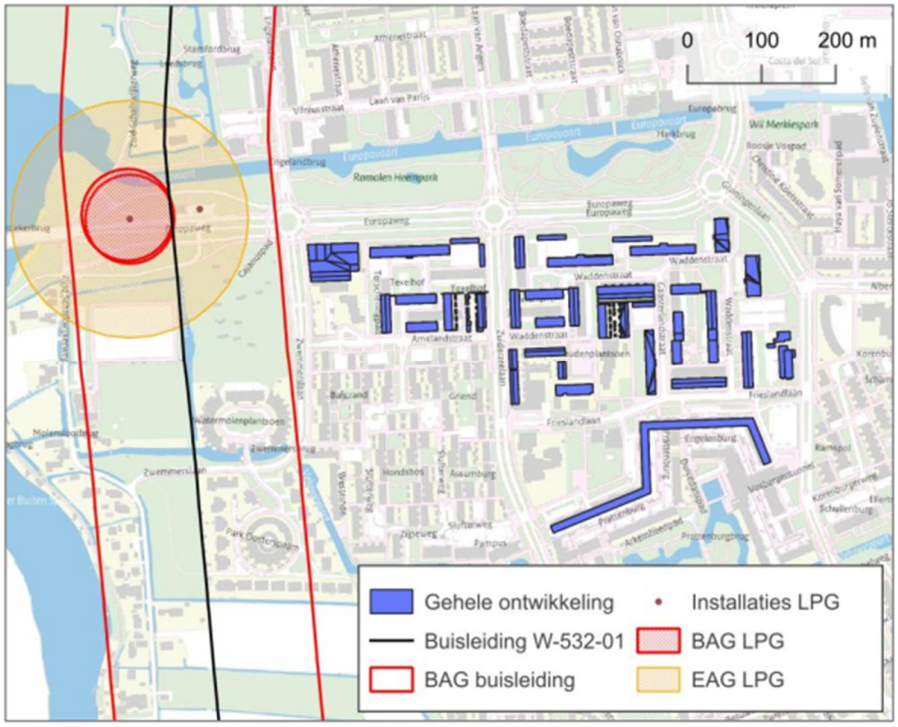
Quickscan AVIV
Het plangebied ligt buiten het brand- en explosieaandachtsgebied van het LPG-tankstation. Het plaatsgebonden risico 10-6 (PR) van het LPG-tankstation is niet groter dan de aandachtsgebieden, waardoor het PR geen belemmering vormt voor het planvoornemen. Een nadere EV-beschouwing van deze risicobron is niet van toepassing.

Het plangebied ligt tevens buiten het brandaandachtsgebied van de buisleiding (W-532-01). Het plaatsgebonden risico 10-6 (PR) van de buisleiding is niet groter dan de aandachtsgebieden, waardoor het PR geen belemmering vormt voor het planvoornemen. Een nadere EV-beschouwing van deze risicobron is niet van toepassing.

AVIV meldt daarnaast in het onderzoek het volgende over de PAV-kaart:

"Informatie over de omvang van de *aandachtsgebieden zijn afkomstig van de PAV-kaart. Uit navraag bij de Gasunie blijkt echter dat het BAG van de hier beschouwde buisleiding niet correct wordt weergegeven op de PAV-kaart. Onderstaand figuur geeft de juiste weergave van het BAG van deze buisleiding, zoals aangegeven door de Gasunie".*

Figuur 16. Aandachtsgebieden na info Gasunie (bron: Quick scan externe veiligheid AVIV).



4.7.3 Conclusie

Voor de herontwikkeling van de Waddenbuurt in Haarlem is een EV-onderzoek (quickscan) uitgevoerd; de relevante risicobronnen zijn in kaart gebracht en getoetst aan de Omgevingswet. Uit het onderzoek is gebleken dat het plangebied volledig buiten de aandachtsgebieden en PR 10-6-contouren van de nabijgelegen risicobronnen ligt. Nader EV-onderzoek naar deze risicobronnen is daardoor niet van toepassing. In het kader van externe veiligheid is sprake van een ETFAL.

4.8 NATUUR

4.8.1 Algemeen

De Omgevingswet regelt per 1 januari 2024 het belang van natuur als onderdeel van de fysieke leefomgeving. De wet borgt het welzijn van de mens, verbetert de bescherming van natuurkwaliteiten en breidt deze zo nodig uit. In de Omgevingswet wordt onderscheid gemaakt tussen de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden.

Bescherming gebieden
De Omgevingswet bevat instrumenten om natuurgebieden te beschermen. Hierbij gaat het om Natura 2000-gebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en bijzondere natuurgebieden en landschappen. Natura 2000-gebieden worden beschermd door de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor deze gebieden zijn instandhoudingsdoelstellingen vastgelegd aan de hand van een aanwijzingsbesluit.

Instandhoudingsdoelstellingen
Instandhoudingsdoelstellingen zoals bedoeld in artikel 2.43 Omgevingswet geven aan of de instandhouding moet zijn gericht op alleen behoud of dat ook herstel moet worden nagestreefd om een habitattype of -soort weer in een gunstige staat te brengen. Herstel in geval van habitattypen kan zowel uitbreiding oppervlakte als verbetering kwaliteit

betreffen. In het geval van een herstelopgave voor soorten kan het gaan om uitbreiding van de omvang van het leefgebied en om verbetering van de kwaliteit van het leefgebied voor uitbreiding van de populatie.

Het NNN is een samenhangend landelijk ecologisch netwerk en is gericht op de bescherming, de instandhouding en zo nodig het herstel van aanwezige dier- en plantsoorten, natuurlijke habitats en leefgebieden van soorten die van nature in Nederland voorkomen. Bijna alle aangewezen Natura 2000-gebieden zijn onderdeel van het NNN. De provincie wijst in de omgevingsverordening de NNN-gebieden aan.

Naast de Natura 2000-gebieden kan de minister van LNV bijzondere nationale natuurgebieden aanwijzen (artikel 2.44 lid 2 Omgevingswet). De provincie kan in de omgevingsverordening bijzondere provinciale natuurgebieden en bijzondere provinciale landschappen aanwijzen (artikel 2.44 lid 5 Omgevingswet).

Bescherming soorten
Door een groot aantal activiteiten en invloeden staat het voortbestaan van veel dier- en plantsoorten onder druk. Daarom is soortenbescherming een onderdeel van de Omgevingswet. Hierbij gaat het om soorten van Europees belang die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen en om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Hier zijn als eerste de provincies verantwoordelijk voor. Ook andere overheden kunnen actief beleid voeren, zo is het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming een mogelijkheid.

Bescherming houtopstanden
Bomen en bossen vallen onder houtopstanden en vervullen een belangrijke en unieke functie in de fysieke leefomgeving. Bescherming van houtopstanden is derhalve onderdeel van de Omgevingswet. Door de lange ontwikkelingstijd van bossen is deze bescherming van groot belang.

Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)
De Omgevingswet regelt in het Besluit activiteiten leefomgeving activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten in het wild en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden. De activiteiten met betrekking tot de planologie zijn onder te verdelen in:

- Natura 2000-activiteiten;
- Geen Natura 2000-activiteit, wel nadelig voor Natura 2000-gebied;
- Flora- en fauna-activiteit (activiteiten met betrekking tot dieren of planten in het wild)
- Vellen en beheren van houtopstanden

Omgevingswaarden natuurgebieden
Depositie van zwaveldioxide (SO_2) en stikstofdioxiden (NO_2) kan schade veroorzaken aan natuurgebieden. Om kwetsbare vegetatie te beschermen gelden omgevingswaarden (besluit kwaliteit leefomgeving, 2018, paragraaf 2.2.1, art. 2.3 lid 1; art. 2.4 lid 2). Deze omgevingswaarden gelden enkel voor natuurgebieden met een oppervlakte van 1.000 m^2 of meer. Bovendien moet het natuurgebied liggen binnen;

- 20 km van een aangewezen aaneenschakeling van steden en dorpen;
- 5 km van bebouwing, een IPPC- installatie of een andere milieubelastende installatie, of een autosnelweg of autoweg waarvan per dag meer dan 50.000 motorvoertuigen gebruik maken.

4.8.2 Toetsing

Voor de ontwikkeling zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

1. Quickscan E.C.O. logisch (projectcode: GHNA2205, d.d. 14 maart 2023)
2. Nader onderzoek vleermuis Wet natuurbescherming IDDS (kenmerk: A3831-03/DME/no1, d.d. 24 oktober 2023)
3. Inventarisatierapport E.C.O. logisch (projectcode: GHNA2401, d.d. 14 januari 2025)
4. Actualisatie quickscan E.C.O. logisch (kenmerk: GHEC2607, d.d. 08 april 2026)

Deze onderzoeken zijn als bijlage bij de motivering gevoegd. Onderstaand zijn de resultaten integraal weergegeven.

Quickscan Adviesbureau E.C.O. logisch

Bescherming gebieden

Het plangebied is niet gelegen in beschermde natuur. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op ruim drie kilometer van het plangebied en betreft Kennemerland-Zuid. Op circa één kilometer van het plangebied ligt een gedeelte van het NNN. Dit betreft een kerngebied.

Tijdens de ontwikkeling van het gebied wordt een tijdelijke toename van stikstofemissie verwacht, zowel door verkeer als het gebruik van mobiele werktuigen tijdens sloop, nieuwbouw en herinrichting. In de gebruiksfase wordt geen toename van stikstofemissie verwacht. De nieuwe gebouwen worden energieneutraal en beter geïsoleerd dan de huidige portiekflats (energielabel G), wat een netto afname van stikstofemissie oplevert.

Vanwege de omvang van het project kunnen significante effecten op het nabijgelegen Natura 2000-gebied “Kennemerland Zuid” niet volledig worden uitgesloten. Berekeningen met de AERIUS Calculator zijn nodig om te bepalen of de werkzaamheden daadwerkelijk invloed hebben.

Soortenbescherming

Zoogdieren

In de omgeving van het plangebied komen de boommarter, steenmarter, bunzing, hermelijn, wezel, damhert en eekhoorn voor. Voor boommarter en steenmarter zijn geen geschikte verblijfplaatsen aanwezig: er zijn geen boomholtes, ondergrondse holen of takkenhopen in het plangebied. De groenstroken met dicht struikgewas in het plangebied liggen geïsoleerd en staan derhalve niet in verbinding met elkaar. Hierdoor is het plangebied suboptimaal geschikt voor verblijfplaatsen van kleine marterachtigen.

Damherten zijn bekend in de duingebieden van Kennemerland, maar het plangebied biedt geen geschikte functies voor deze soort. Eekhoorns bevinden zich circa 1 km westelijk; beschermde functies voor deze soort zijn in het plangebied afwezig.

De bebouwing kan verblijfplaatsen bieden voor gebouwbewonende vleermuizen (zoals gewone dwergvleermuis, laatvlieger, meervleermuis en ruige dwergvleermuis) in spouwmuren, onder dakpannen, achter daklijsten of gevelbeplating. Sommige gebouwen (Frieslandlaan 1, 3 en 5) zijn echter suboptimaal door gladde metalen gevels. Voor boombewonende vleermuizen (rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis, watervleermuis) zijn vier bomen met geschikte holtes aanwezig. Groenstructuren en lijnvormige elementen van de bebouwing kunnen als foerageergebied en vliegroute voor vleermuizen dienen.

Vogels

Een aantal gebouwen in het plangebied biedt potentieel voor jaarrond beschermde nestlocaties van gierzwaluw en huismus. Bij Zuiderzeelaan 20 is een huismussenest onder de kantpannen bij de zuidelijke kopgevel vastgesteld. Deze ruimtes zijn ook geschikt voor gierzwaluwen. Woonblokken met dakpannen bieden potentieel broedbiotoop voor gierzwaluw, huismus en spreeuw.

Boeren- en huiszwaluwen nestelen vooral in open schuren of onder brede dakoverstekken en in de nabijheid van foerageergebied met veel vliegende insecten. Het plangebied biedt hiervoor geen geschikt broedbiotoop en suboptimaal foerageergebied. Er zijn geen nesten of sporen van deze soorten aangetroffen.

In het plangebied zijn 20 potentieel jaarrond beschermde nesten in bomen aangetroffen, mogelijk gebruikt door boomvalk, buizerd, ransuil of sperwer, waaronder één boom met twee nesten. Daarnaast is één bezet eksternest aanwezig. De bomen bieden ook geschikt broedbiotoop voor algemene broedvogels zoals ekster, houtduif en zwarte kraai.

Amfibieën
In de omgeving van het plangebied komen Alpenwatersalamander en rugstreeppad voor. Het plangebied zelf biedt echter geen geschikt voortplantingswater, overwinteringsbiotoop of landbiotoop voor deze beschermde amfibieën, waardoor hun aanwezigheid hier niet wordt verwacht. Wel kunnen in de groenstructuren in of nabij het plangebied algemene amfibieën zoals bruine kikker en gewone pad voorkomen.

Reptielen
In de omgeving van het plangebied komt de zandhagedis voor, voornamelijk in duin- en heidegebieden, zoals in Nationaal Park Zuid-Kennemerland ten westen van het plangebied. Het plangebied zelf biedt echter geen geschikte schuil- of zonplaatsen, waardoor hier geen beschermde functies voor de zandhagedis worden verwacht.

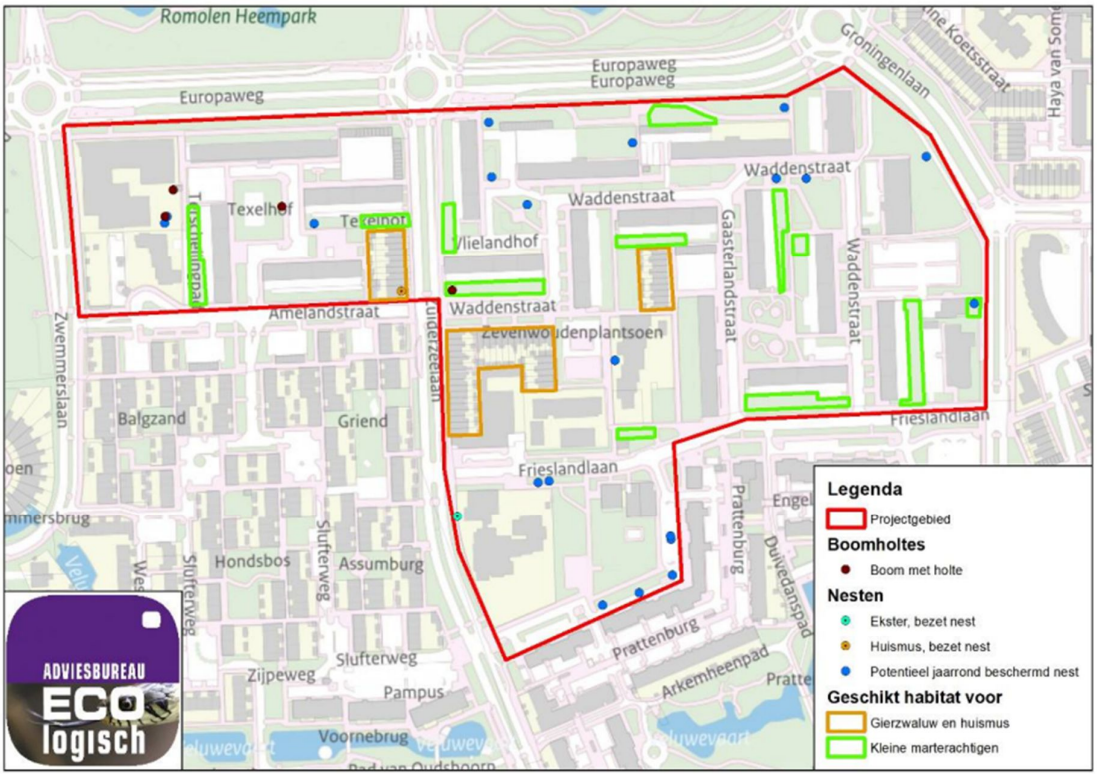
Vissen
In de omgeving van het plangebied zijn er geen beschermde vissoorten bekend voor te komen. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het voorkomen van beschermde vissoorten in het plangebied kan worden uitgesloten

Ongewervelden
De onderzochte ongewervelden omvatten onder andere dagvlinders, libellen en weekdieren. In de omgeving komen soorten voor zoals aardbeivlinder, bruine eikenpage, duinparelmoervlinder, gevlekte witsnuitlibel, grote vos en platte schijfhoren.

De aardbeivlinder, bruine eikenpage en duinparelmoervlinder worden niet verwacht in het plangebied vanwege het ontbreken van hun waardplanten (respectievelijk tormentil en dauwbraam, jonge zomereiken en duinviooltje). De grote vos kan als zwervende soort incidenteel voorkomen, maar het plangebied biedt suboptimaal foerageergebied. Beschermde functies worden daarom niet verwacht. Gevlekte witsnuitlibel en platte schijfhoren worden uitgesloten door het ontbreken van oppervlaktewater.

Vaatplanten
In de omgeving van het plangebied komen diverse beschermde planten voor, zoals blaasvaren, schubvaren, muurbloem, bokkenorchis, glad biggenkruid, kleine ereprijs, kluwenklokje, dreps, stofzaad, wilde ridderspoor en andere soorten. De meeste van deze planten groeien op specifieke kalkrijke muren, zandgronden, open zonnige plekken of voedselarme bodems. Het plangebied bestaat voornamelijk uit gazons, heggen, wintergroen struweel en bomen, waarbij open plekken intensief worden beheerd. Door het ontbreken van geschikte standplaatsen worden geen groeiplaatsen van beschermde vaatplanten verwacht in het plangebied.

Figuur 17. Kaart resultaten habitatscan (bron: QuickScan Wet natuurbescherming)



De verwachte effecten op soorten en functies zijn onderverdeeld in geen, tijdelijke en permanente effecten.

Geen effecten
Er worden geen werkzaamheden uitgevoerd aan woonblokken met potentieel broedbiotoop voor gierzwaluw en huismus; negatieve effecten op deze soorten worden daarom niet verwacht. Ook zijn er geen effecten te verwachten op kleine marterachtigen, boombewonende vleermuizen of broedvogels met jaarrond beschermde nesten, mits geen struweel en geen bomen met holtes of nesten worden verwijderd.

Tijdelijke effecten
Tijdens de werkzaamheden kunnen geluid en trillingen leiden tot tijdelijke verstoring van algemene amfibieën, (broed)vogels en zoogdieren. Nachtelijke verlichting in de actieve periode van vleermuizen kan mogelijk vliegroutes en foerageergebieden verstoren.

Permanente effecten
Sloopwerkzaamheden kunnen leiden tot verlies van vleermuisverblijfplaatsen en sterfte van individuen. Het kappen van bomen met holtes of nesten kan verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen en jaarrond beschermde vogelnesten aantasten. Verwijdering van struweel kan verblijfplaatsen van kleine marterachtigen doen verdwijnen. Bij grondverzet kunnen algemene amfibieën en zoogdieren worden gedood. Hiervoor is een melding bij de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord vereist en moeten mitigerende maatregelen worden getroffen.

Nader onderzoek IDDS
Op basis van de uitgevoerde quickscan kan de aanwezigheid van enkele beschermde soorten niet op voorhand worden uitgesloten. Omdat bij uitvoering van de werkzaamheden mogelijk sprake is van overtreding van de verbodsbepalingen uit de Omgevingswet, is nader ecologisch onderzoek noodzakelijk om vast te stellen of negatieve effecten kunnen worden uitgesloten en of mitigerende maatregelen vereist zijn.

Vleermuizen
De binnen het plangebied aanwezige opstallen bieden potentieel geschikte verblijfplaatsen voor verschillende gebouwbewonende vleermuissoorten, waaronder de tweekleurige vleermuis, meervleermuis, laatvlieger, kleine dwergvleermuis, gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis. Deze soorten kunnen het plangebied benutten als zomer-, winter-, paar- of kraamverblijfplaats.

Nader onderzoek moet uitwijzen of en in welke mate het plangebied daadwerkelijk door vleermuizen wordt gebruikt. Omdat vleermuizen hun leefgebied gedurende het jaar op verschillende manieren benutten, dient het onderzoek op meerdere momenten binnen het actieve seizoen plaats te vinden. Het onderzoek wordt uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol 2021 (Netwerk Groene Bureaus). Dit, door de Omgevingsdiensten voorgeschreven, protocol waarborgt een juridisch en ecologisch verantwoorde aanpak om de aanwezigheid van vleermuizen en hun verblijfplaatsen zorgvuldig vast te stellen.

Tijdens de veldbezoeken voor het vleermuisonderzoek zijn drie verschillende soorten vleermuizen waargenomen, dit waren de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en rosse vleermuis. In totaal zijn in vier woonblokken verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Het gaat hier om twee zomerverblijven van de gewone dwergvleermuis en drie paarverblijven van de ruige dwergvleermuis. Voor het verstoren en vernietigen van deze verblijfplaats is een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit nodig. De omgevingsvergunning dient aangevraagd te worden voor de vier woonblokken waar verblijfplaatsen in zijn aangetroffen. De werkzaamheden aan de overige woonblokken kunnen aanvangen zonder omgevingsvergunning.
Het slopen van deze woningblokken leidt tot overtreding van de verbodsbepalingen uit de Omgevingswet, aangezien hierdoor voortplantings- en rustplaatsen worden vernietigd en de betreffende individuen worden verstoord. Om deze werkzaamheden rechtmatig te kunnen uitvoeren, is het daarom noodzakelijk een omgevingsvergunning op grond van de Omgevingswet aan te vragen voor beide soorten.

Voor de overige woningblokken zijn geen beschermde functies of verblijfplaatsen vastgesteld. Deze blokken liggen bovendien op voldoende afstand van de aangetroffen verblijfplaatsen, waardoor zij buiten de verstoringsinvloedsfeer vallen. De werkzaamheden aan deze blokken kunnen derhalve zonder omgevingsvergunning flora- en fauna van de Omgevingswet worden uitgevoerd.

Nader onderzoek (inventarisatierapport)
In 2023 is door Adviesbureau E.C.O. Logisch B.V. een verkennend ecologisch onderzoek (quickscan) uitgevoerd. Hieruit bleek dat het plangebied mogelijk geschikt is voor broedvogels met jaarrond beschermde nesten, kleine marterachtigen en vleermuizen. Vervolgens heeft IDDS aanvullend vleermuisonderzoek uitgevoerd voor negen gebouwen. In opdracht van de gemeente Haarlem is aanvullend onderzoek gedaan naar broedvogels met jaarrond beschermde nesten, kleine marterachtigen, gebouwbewonende vleermuizen in drie niet eerder onderzochte gebouwen en boombewonende vleermuizen in vier holle bomen.

Broedvogels met jaarrond beschermende nesten
Binnen het plangebied zijn 20 potentiële jaarrond beschermde nestlocaties in bomen onderzocht. Op vier daarvan zijn broedgevallen van de ekster vastgesteld; de overige nesten waren onbezet of verdwenen. Eksternesten vallen onder categorie 5 en zijn alleen jaarrond beschermd bij gebrek aan uitwijkmogelijkheden. In de directe omgeving, onder andere in het Romolen Heempark en omliggende woonwijken, zijn voldoende alternatieve nestlocaties aanwezig. De aangetroffen ekster-nesten zijn daarom niet jaarrond beschermd.

Daarnaast is geen protocolonderzoek uitgevoerd naar gebouwbewonende vogelsoorten uit categorie 1–4, omdat geen werkzaamheden aan geschikte gebouwen plaatsvinden. Tijdens de inventarisaties zijn wel broedgevallen vastgesteld. In de gebouwrij aan de Zuiderzeelaan zijn vier nestlocaties van de huismus aangetroffen, waarvan drie bezet (Zuiderzeelaan 2, 8 en 20). Verder zijn in de bebouwing broedgevallen van kauw, koolmees en pimpelmees waargenomen.

Kleine marterachtigen
In het plangebied zijn geen individuen van de beschermde marterachtigen waargenomen. Er zijn tijdens het onderzoek met cameravallen individuen van de gewone bosmuis, bruine rat, egel, huiskat, huisspitsmuis, merel, roodborst en de zanglijster vastgesteld.

Vleermuizen
In het plangebied zijn tijdens het onderzoek de gewone dwergvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis en watervleermuis waargenomen. In het plangebied en de directe omgeving zijn vier boomholtes vastgesteld, die geschikt worden geacht als mogelijke zomer-, kraam-, paar- of winterverblijfplaatsen voor met name de ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis en watervleermuis.

Er zijn geen kraamverblijfplaatsen vastgesteld. Wel zijn twee zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aangetroffen in gebouwen aan de Texelhof 389 en 399, telkens door één individu onder de dakrand. In de onderzochte boomholtes zijn geen zomer- of kraamverblijfplaatsen aangetroffen. Tijdens het onderzoek zijn wel foeragerende en passerende individuen van meerdere soorten waargenomen. Binnen het plangebied zijn geen paarverblijfplaatsen vastgesteld. Buiten het plangebied is één paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis aangetroffen aan de Waddenstraat 142. Daarnaast zijn drie baltsterritoria buiten het plangebied waargenomen (twee van de gewone dwergvleermuis en één van de ruige dwergvleermuis), wat wijst op de nabijheid van paarverblijfplaatsen. In boomholtes zijn geen paarverblijfplaatsen vastgesteld.

In het plangebied zijn geen winterverblijfplaatsen aangetroffen. Buiten het plangebied zijn twee massawinterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis vastgesteld aan de Waddenstraat 293 en 777A. In de onderzochte boomholtes zijn geen vleermuizen of sporen aangetroffen. Er zijn geen vaste vliegroutes vastgesteld. De gebouwen in en rond het plangebied worden beperkt gebruikt als foerageergebied door enkele individuen. In de omgeving zijn voldoende alternatieve foerageergebieden aanwezig, waardoor het plangebied niet essentieel is voor de instandhouding van lokale vleermuispopulaties.

Aanbevelingen
De werkzaamheden kunnen leiden tot aantasting of vernietiging van zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en tot verstoring of sterfte van individuen. Om overtreding van de natuurwetgeving te voorkomen is daarom een omgevingsvergunning voor flora- en fauna-activiteiten vereist op grond van artikel 11.46 lid 1 van het Besluit activiteiten leefomgeving. Aan deze vergunning kunnen voorwaarden worden verbonden, waaronder het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen. Werkzaamheden worden bij voorkeur uitgevoerd buiten het broedseizoen van vogels (globaal maart tot en met augustus). Deze periode is indicatief; elk actief broedgeval is beschermd en mag niet worden verstoord. Indien werkzaamheden toch binnen het broedseizoen plaatsvinden, is een voorafgaande inspectie door een deskundig ecoloog noodzakelijk.

Bij grondverzet en het snoeien of kappen van groenstructuren kunnen algemene amfibieën en zoogdieren worden geschaad. Daarom dienen werkzaamheden richting het te behouden groen in één richting te worden uitgevoerd, zodat fauna kan uitwijken. Wanneer groenstructuren worden aangetast, is het opstellen van een ecologisch werkprotocol verplicht. Hoewel voor het verwijderen van bomen en struweel geen vergunning nodig is, wordt geadviseerd deze elementen in de toekomstige situatie te compenseren door herplant. De benodigde mitigerende maatregelen worden vastgelegd in het ecologisch werkprotocol.

Actualisatie quickscan en ecologische onderzoeken
Er is door E.C.O. logisch een actualisatie van hun uitgevoerde quickscan uitgevoerd en een toets of het aanvullend onderzoek van IDDS en E.C.O. logisch nog actueel is. Hieruit volgt dat de resultaten van het verkennend onderzoek (quickscan) en de daaropvolgende soortgerichte onderzoeken, uitgevoerd door IDDS en Adviesbureau E.C.O. logisch B.V. nog actueel zijn. Er is geen noodzaak voor aanvullend onderzoek.

Op basis van bestaand (verkennend en aanvullend) en actualiserend onderzoek is beoordeeld dat voor de uitvoering van de beoogde ontwikkeling in het plangebied de aanvraag van een omgevingsvergunning met betrekking tot bepalingen opgenomen in Artikel 11.46 van het Besluit activiteiten leefomgeving noodzakelijk

is. Aan deze vergunning kunnen voorwaarden verbonden zijn, zoals het treffen van mitigerende maatregelen en compenserende maatregelen. Deze zullen door een deskundig ecoloog moeten worden uitgewerkt in een activiteitenplan en ecologisch werkprotocol. In het ecologisch werkprotocol dat voor de werkzaamheden opgesteld dient te worden, dienen eveneens maatregelen in het kader van de specifieke zorgplicht worden opgenomen. Er wordt een aanvraag omgevingsvergunning aangevraagd met een uitgewerkt activiteitenplan en ecologisch werkprotocol, waarbij de verwachting is dat de omgevingsvergunning met het treffen van mitigerende maatregelen verkregen kan worden. Hierdoor wordt voor de vaststelling van het omgevingsplan in het kader van de uitvoerbaarheid geen belemmering verwacht.

Stikstofdepositieonderzoek Tauw
Door het bureau Tauw is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Het stikstofonderzoek is als een integraal onderdeel van de passende beoordeling als bijlage bij de motivering gevoegd. Uit de voortoets is gebleken dat het project een projectbijdrage kent hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijke projectbijdrage zijn significant negatieve effecten binnen de omliggende Natura 2000-gebieden niet op voorhand uit te sluiten, en dus dient er een passende beoordeling opgesteld te worden.

Passende beoordeling
Tauw heeft een passende beoordeling geschreven. Omdat er aan de voorwaarden voor interne saldering wordt voldaan, is deze als mitigerende maatregel toegepast. De passende beoordeling, inclusief de salderingssituatie, is als bijlage bij deze motivering gevoegd. Deze passende beoordeling is betrokken bij de beoordeling of het plan niet evident onuitvoerbaar is. In de stikstofberekeningen is intern gesaldeerd met de emissies verbonden aan de bestaande elf woongebouwen die stikstofemissies uit verkeersgeneratie en gasverbruik hebben.

In de passende beoordeling is geconcludeerd dat het additionaliteitsvereiste niet in de weg staat om dit gebruik dat onderdeel uitmaakt van de referentiesituatie als interne salderingsmaatregel in de passende beoordeling te betrekken.

Uit de stikstofberekeningen volgt dat in de gebruiksfase per saldo geen sprake is van een toename in de stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats in omliggende Natura 2000-gebieden (de berekende stikstofdepositie is op geen enkel relevant hexagoon hoger dan 0,00 mol/ha/jaar). Ten opzichte van de referentiesituatie is in de gebruiksfase geen sprake van een toename in de stikstofdepositie waardoor is uitgesloten dat de natuurlijke kenmerken van deze Natura 2000-gebieden worden aangetast. In de aanlegfase is gebleken dat er tijdelijk een potentieel effect optreedt in vergelijking met de referentiesituatie.

Hiervoor is een nadere passende beoordeling uitgevoerd om te bepalen of dit potentiële effect leidt tot een significatie negatieve aantasting van de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied. De nadere passende beoordeling is als bijlage bij deze motivering gevoegd. Onderstaand zijn de resultaten integraal weergegeven.

De stikstofemissie tijdens de aanlegfase van het plan leidt tot een toename van de stikstofdepositie in 1 Natura 2000-gebied: Kennemerland-Zuid. De hoogste depositie vindt plaats op Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid met maximaal 0,01 mol N/ha/jaar.

De tijdelijke en geringe toename van de stikstofdepositie vanwege Herontwikkeling Haarlem Waddenbuurt leidt niet tot meetbare gevolgen voor de samenstelling, structuur en functie van vegetatietypen die behoren tot stikstofgevoelige habitattypen en leefgebiedtypen. De hoeveelheid stikstof die in de het plan aan de habitats en leefgebieden wordt toegevoegd, is tijdelijk en dermate gering dat meetbare veranderingen in biomassa van planten niet op zullen treden. Ook effecten van verzuring die kunnen leiden tot veranderingen in de groei van planten zijn uitgesloten. De soortensamenstelling en structuur van habitattypen en leefgebiedtypen zal daardoor niet wijzigen. Daarom zullen er geen veranderingen optreden in de oppervlakte en kwaliteit van de habitattypen en leefgebieden, en voor de daarvan afhankelijke soorten.

Het is daarom uitgesloten dat Herontwikkeling Haarlem Waddenbuurt leidt tot significante gevolgen voor het Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid, ook niet in cumulatie met andere projecten. Het plan kan worden uitgevoerd in overeenstemming met de bepalingen van de Omgevingswet.

Op basis hiervan kan gesteld worden dat in het kader van de gebruiks- en aanlegfase sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat het plan niet evident onuitvoerbaar is. Er kan geconcludeerd worden dat het plan in overeenstemming met het gebiedsbeschermingsrecht (artikel 10.24 lid 1 Bkl) kan worden vastgesteld.

4.8.3 Conclusie

In het kader van soortenbescherming is onderzoek gedaan naar de effecten van het bouwplan op beschermde diersoorten. Hieruit volgt dat de beoogde ingreep kan leiden tot overtreding van een verbodsbepaling van de Omgevingswet. Hiervoor wordt een omgevingsvergunning voor flora- en fauna-activiteiten aangevraagd. In het kader van de gebiedsbescherming is een voortoets uitgevoerd, waaruit volgt dat significant negatieve effecten binnen de omliggende Natura 2000-gebieden niet op voorhand uit te sluiten zijn. Als gevolg hiervan zijn de effecten betrokken in een passende beoordeling. In de passende beoordeling is als mitigerende maatregelen interne saldering toegepast, waardoor in de gebruiksfase per saldo geen sprake is van een toename in de stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats in omliggende Natura 2000-gebieden. Uitgesloten is dan ook dat de natuurlijke kenmerken van deze Natura 2000-gebieden door het plan worden aangetast. In de aanlegfase is gebleken dat er tijdelijk een potentieel effect optreedt in vergelijking met de referentiesituatie. Hiervoor is een nadere ecologische beoordeling uitgevoerd om te bepalen of dit potentiële effect leidt tot een significatie negatieve aantasting van de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied. Hieruit volgt dat het is uitgesloten dat het plan leidt tot significante gevolgen voor het Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid, ook niet in cumulatie met andere projecten. Het plan kan worden uitgevoerd in overeenstemming met de bepalingen van de Omgevingswet. Er kan geconcludeerd worden of het plan in overeenstemming met het gebiedsbeschermingsrecht (artikel 10.24 lid 1 Bkl) kan worden vastgesteld.

4.9 GROENPARAGRAAF

4.9.1 Algemeen

Groenvoorziening speelt een belangrijke rol binnen de gemeente Haarlem. Er wordt zorgvuldig omgegaan met het kappen van bomen en de daarbij behorende compensatie. De gemeenteraad heeft, in samenwerking met de gemeente Haarlem, een interactieve bomenkaart vastgesteld. Hierin is vastgelegd welke bomen extra bescherming verdienen binnen de stedelijke omgeving. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen reguliere bomen en bomen met een monumentale of bijzondere waarde.

De gemeente zet daarnaast actief in op het vergroenen van het dorp. Bomen dragen immers in belangrijke mate bij aan de leefbaarheid, biodiversiteit, klimaatregulatie en klimaatadaptatie. Het is daarom niet alleen van belang om monumentale bomen te beschermen, maar ook om tijdig ziekten en aantastingen te signaleren en effectief te bestrijden.

4.9.2 Toetsing

<u>Robuuste groenstructuur</u>
De Waddenbuurt draagt met robuust groen bij aan de stedelijke biodiversiteit met een veelheid aan insecten, vogels en kleine zoogdieren. Het groen in de buurt is goed verbonden met de groenstructuren in de omgeving, in het bijzonder het Molenburgpark, de Groene Zoom en het heempark Romolenpark.

Het Waddenpark is binnen de buurt de hoofdas voor flora en fauna, die in contact staat met het overig groen in de wijk en omgeving. Het park krijgt beplanting die bijdraagt aan de biodiversiteit, de wateropgave (met verlaagde delen voor wateropvang en -infiltratie) en tegelijkertijd bijdraagt aan de leefkwaliteit voor bewoners.

Daarnaast is het nodig de verbinding met het Romolenpark te verbeteren door middel van een faunatunnel onder de Europaweg door. Ook barrièrevorming door de Zuiderzeelaan en de Zwemmerslaan (aansluiting op de Groene Zoom) worden zoveel mogelijk beperkt.

Vergroting biodiversiteit
Binnen het plangebied worden hoogwaardige habitats gerealiseerd voor vier soortcategorieën:

- gebouwbewonende soorten (gierzwaluw, huismus, spreeuw en huiszwaluw, vleermuizen);
- boombewonende soorten (bijvoorbeeld gaai, grote bonte specht, boomklever en boombewonende vleermuizen);
- aan struweel gebonden soorten (vogels als merel, mezen, heggenmus; insecten als boomblauwtje, citroenvlinder en ligusterpijlstaart; zoogdieren als egel, muizen, spitsmuizen en kleine marters);
- aan bloemrijk grasland gebonden soorten (wilde bijen, vlinders, zweefvliegen, insecteneters).

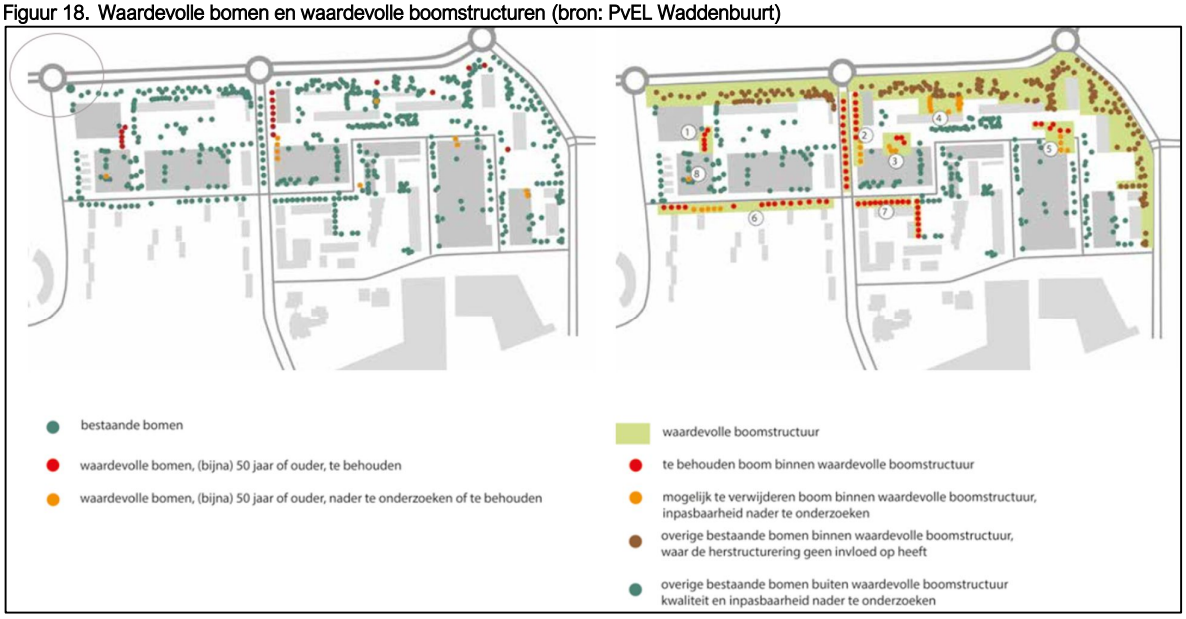
Daarnaast bevat de bebouwing in het plangebied voldoende nest- en verblijfplaatsen voor gebouwbewonende vogels (gierzwaluw, huismus, spreeuw en huiszwaluw) en vleermuizen.

Natuurinclusief en diervriendelijk bouwen
In de Waddenbuurt worden natuurinclusieve maatregelen, zoals nestelvoorzieningen en groene daken bij de gebouwen voorzien om natuurinclusief en diervriendelijk te bouwen. Daarnaast wordt de Waddenbuurt klimaatbestendig ingericht, waarbij water wordt geborgen via wadi's en open water, en infiltratie vermindert piekbelasting op het riool. De wijk draagt bij aan hittestressreductie door schaduwrijke bomen, minder verharding en voldoende doorwaadbaar groen.
Groen
Binnen het plangebied is het uitgangspunt dat de openbare ruimte met groen aansluit bij de vuistregel 3-30-300. Dat wil zeggen dat vanuit iedere woning zicht is op ten minste drie bomen, minimaal dertig procent van de openbare ruimte onverhard en groen is en het vanuit elke woning op maximaal 300 meter een groengebied van voldoende formaat (park of groter plantsoen) te bereiken is. Dit wordt o.a. bereikt door het realiseren van binnenhoven bij de woonblokken.

Bomen
Er zijn geen monumentale bomen in de Waddenbuurt, wel is de rij platanen bij de entree van de wijk aan de Zuiderzeelaan ouder dan 50 jaar, en daarmee wordt deze beschouwd als "gemeentelijk waardevol". Ook zijn er bomen die tussen 45 en 50 jaar oud. Bomen ouder dan 50 jaar worden in beginsel gehandhaafd op de bestaande locatie. Daarnaast worden waardevolle boomstructuren zoveel mogelijk behouden.

Het oogpunt is om zoveel mogelijk bestaande bomen te behouden. Bij de uitwerking van het ontwerp wordt bepaald welke bomen eventueel niet behouden kunnen worden vanwege bijvoorbeeld plaatsing gebouwen, nutsvoorzieningen, etc.

Figuur 18. Waardevolle bomen en waardevolle boomstructuren (bron: PvEL Waddenbuurt)



4.9.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect groen niet aan vaststelling in de weg staat.

4.10 WATER EN WATERSYSTEMEN

4.10.1 Algemeen

Op grond van de Omgevingswet is het wegen van het waterbelang noodzakelijk bij het vaststellen van het omgevingsplan. Met ingang van de Omgevingswet vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' de term watertoets. De weging van het waterbelang geldt bij het vaststellen van het omgevingsplan (artikel 5.37 van het Bkl). De regeling voor weging van het waterbelang is geformuleerd als instructieregel. De betekenis van deze instructieregel moet gezien worden in het licht van de belangenafweging die plaatsvindt in het omgevingsplan. Art. 5.37 lid 1 verplicht de gemeente bij die belangenafweging om in het omgevingsplan met de relevante waterbelangen rekening te houden en daarbij de opvattingen van de waterbeheerder te betrekken. Daarnaast is de weging ook noodzakelijk bij bijvoorbeeld een buitenplanse omgevingsactiviteit (paragraaf 8.1.1.2 Bkl).

Het beleid van het Hoogheemraadschap is reeds behandeld in paragraaf 3.3 en daardoor wordt hier niet nader op ingegaan in deze paragraaf.

4.10.2 Relatie tot ontwikkeling

Het plangebied is gelegen in het beheergebied van het Hoogheemraadschap Rijnland. Het Hoogheemraadschap heeft de Waterschapsverordening de Rijnlandse Keur vastgelegd.

Door BOOT is een weging van het waterbelang opgesteld. De rapportage is als bijlage bij deze motivering gevoegd.

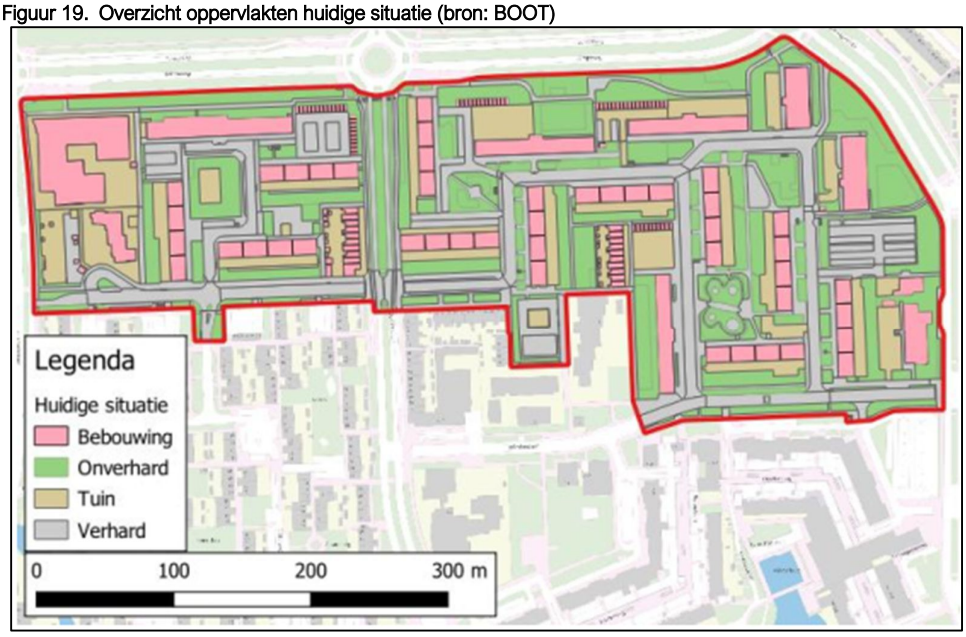
Onderstaand volgt een samenvatting van de resultaten uit de weging van het waterbelang.

4.10.2.1 Beschrijving plangebied

Inrichting plangebied

In het plangebied zijn verschillende type woningen en appartementencomplexen aanwezig. De openbare ruimte is relatief groen met veel onverharde gebieden.

Figuur 19. Overzicht oppervlakten huidige situatie (bron: BOOT)



In totaal kent het plangebied een oppervlakte van circa 127.340 m^2, waarvan 79.920 m^2 verhard of bebouwd is.

Figuur 20. Overzicht oppervlakten huidige situatie (bron: BOOT)

Type oppervlak	% Afvloeiend	Afvloeiend oppervlak [m^2]	Onverhard oppervlak [m^2]	Oppervlak [%]
Bebouwing	100%	23.230	-	18%
Onverhard	0%	-	37.975	30%
Tuin	50%	9.445	9.445	15%
Verhard	100%	47.245	-	37%
Subtotaal		79.920	47.420	100
Totaal		**127.340**		

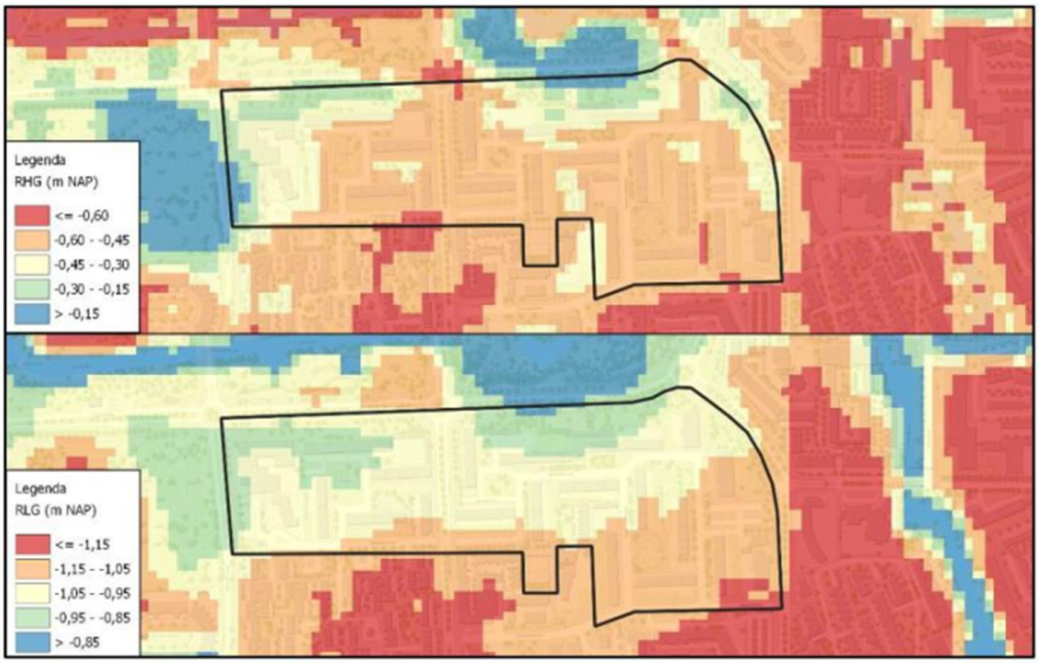
Maaiveldhoogte

Binnen het plangebied is het maaiveld vlak gelegen. Het wegpeil is over het algemeen NAP +0,3 m. Het maaiveld voor de ingangen van de appartementencomplexen ligt 0,2 à 0,3 m hoger dan het wegpeil. De omliggende straten zijn op vergelijkbare hoogtes gelegen.

Grondwater

Door Aveco de Bondt is een grondwaterplan opgesteld voor de Waddenbuurt. In het grondwaterplan is op basis van het grondwatermodel van de gemeente Haarlem de Representatieve hoge en lage grondwaterstand bepaald.

Figuur 21. Representatieve hoge en lage grondwaterstand o.b.v. het grondwatermodel van de gemeente Haarlem (bron: Grondwaterplan door Aveco de Bondt)



Volgens het Landelijk Hydrologische Model (LHM4.1) ligt de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand op circa 1,2 m-mv. De Gemiddelde Laagste Grondwaterstand ligt volgens het LHM op 2,0 m-mv.

Op basis van hiervoor genoemde bronnen wordt de Representatieve Hoge Grondwaterstand ingeschat op NAP - 0,3 m à NAP -0,6 m (0,6 à 0,9 m-mv).

Kwel/wegzijging

Op basis van het Landelijk Hydrologisch Model is binnen het plangebied sprake van lichte wegzijging (maximaal 1,0 mm/dag). Op basis peilbuis 16-105/16-205 ligt de stijghoogte over het algemeen onder de freatische grondwaterstand. De verwachting is dus dat er sprake is van wegzijging.

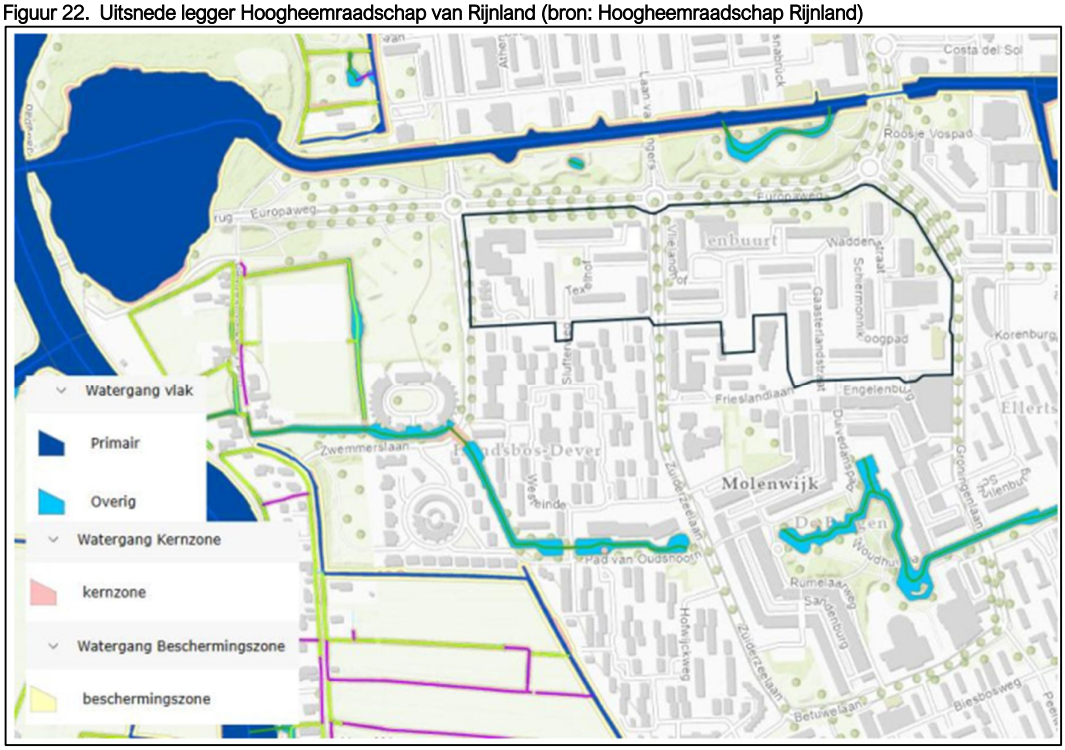
Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

Oppervlaktewater

In onderstaand figuur is een uitsnede van de legger van Hoogheemraadschap van Rijnland weergegeven. Ten noorden van de Europalaan is een primaire watergang gelegen. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het plangebied ligt in peilgebied PBS_RIJNLANDSBOEZEM. Dit peilgebied kenmerkt zich met een zomerpeil van NAP -0,61 m en een winterpeil van NAP -0,64 m.

Figuur 22. Uitsnede legger Hoogheemraadschap van Rijnland (bron: Hoogheemraadschap Rijnland)



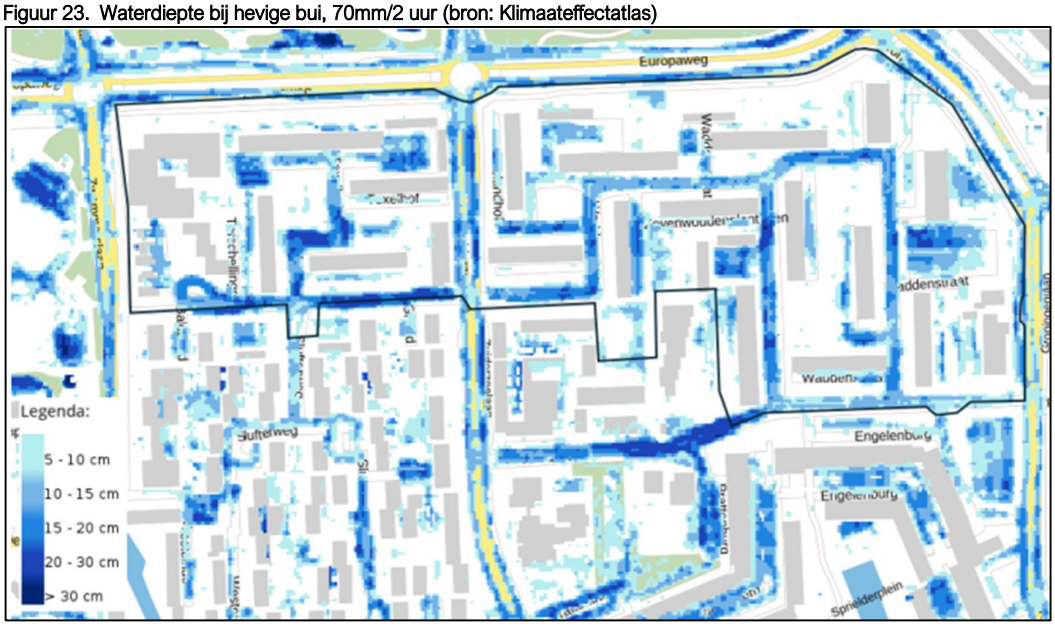
Waterkering

Het plangebied ligt niet binnen een kern- of beschermingszone van een primaire of regionale waterkering.

Klimaateffectatlas

Op de klimaateffectatlas is zichtbaar dat op de straten binnen het plangebied waterdiepte van 20 à 30 cm kan ontstaan bij een neerslag situatie van 70 mm in 2 uur.

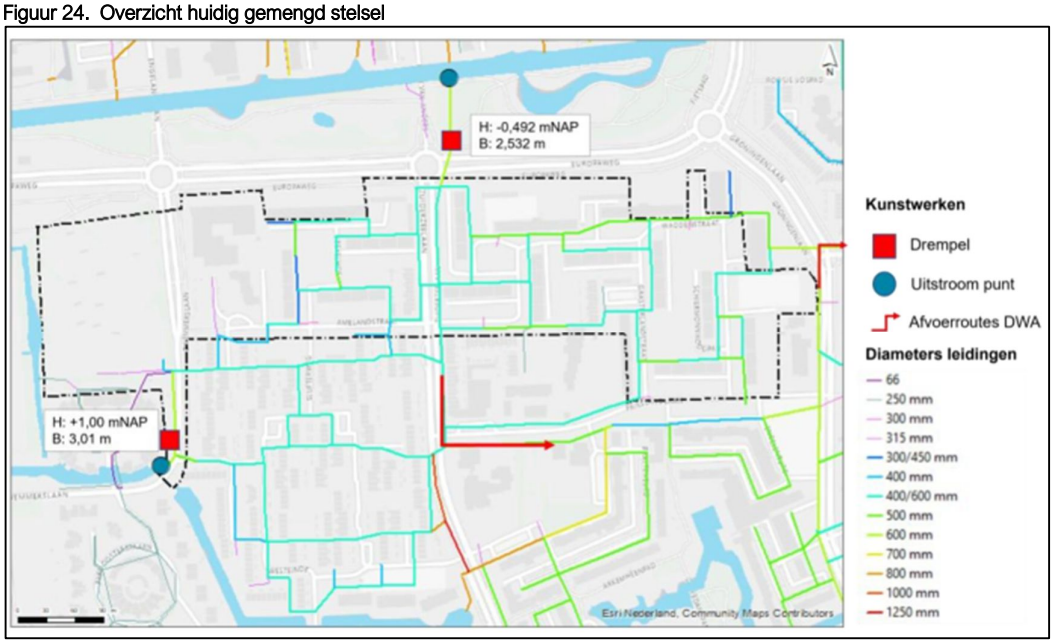
Figuur 23. Waterdiepte bij hevige bui, 70mm/2 uur (bron: Klimaateffectatlas)



Riolering

In het plangebied is een gemengd rioolstelsel aanwezig, zie onderstaand figuur.

Figuur 24. Overzicht huidig gemengd stelsel

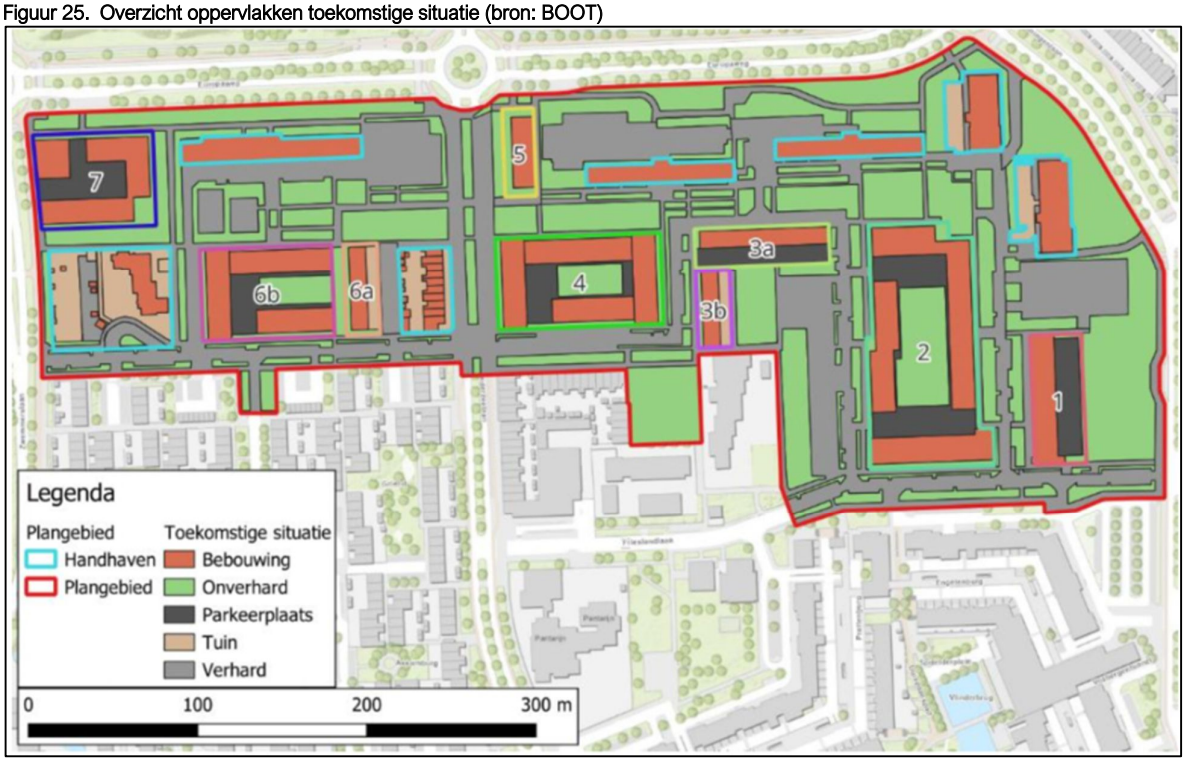


4.10.2.2 Toekomstige inrichting

Het plangebied is opgedeeld in verschillende bouwpercelen, te handhaven percelen en de openbare ruimte.

Binnen de bouwpercelen en te handhaven percelen is het verhard oppervlak 31.775 m². Hiervan is 10.500 m² bestaand verhard oppervlak dat gehandhaafd blijft.

Figuur 25. Overzicht oppervlakken toekomstige situatie (bron: BOOT)



Figuur 26. Overzicht oppervlakken toekomstige situatie incl. de te handhaven gebieden (bron: BOOT)

Type oppervlak	Totaal oppervlak [m²]	% Afvloeiend	Afvloeiend oppervlak [m²]	Onverhard oppervlak [m²]
Bebouwing	21.990	100%	21.990	0
Onverhard	48.840	0%	0	48.840
Parkeerplaats	6.635	100%	6.635	0
Tuin	4.765	50%	2.385	2.380
Verhard	45.110	100%	45.110	0
Subtotaal	*127.340*		76.120	*52.220*
Totaal ingericht oppervlak	**127.340**			

Wateropgave

Om de huidige afvoersituatie ter plaatse van het plangebied te verbeteren, dient voor het toekomstig verhard oppervlak watercompensatie gerealiseerd te worden. Daarbij dient de openbare ruimte te voldoen aan de Basisveiligheid vanuit het MRA.

Vanuit het Hoogheemraadschap Van Rijnland geldt dat over de toename van verhard oppervlak 55 tot 90 mm berging gerealiseerd dient te worden. Binnen de ontwikkeling is sprake van een afnemend verhard oppervlak (76.120 m² in de toekomstige situatie vergeleken met 79.920 m² in de huidige situatie). Met het vigerende beleid van het hoogheemraadschap hoeft geen waterberging binnen plangebied gerealiseerd te worden.

Binnen de bouwpercelen (particulier terrein) dient vanuit de gemeente Haarlem over het totaal toekomstig verhard oppervlak 70 mm berging gerealiseerd te worden. Het verharde oppervlak en benodigde berging per bouwperceel is weergegeven in figuur 27.

Figuur 27. Benodigde waterberging per bouwperceel (bron: BOOT)

BOUWPERCEEL	VERHARD OPPERVLAK [M²]	BENODIGDE WATERBERGING O.B.V. 70 MM EIS [M³]
1	2.090	146,3
2	6.305	441,4
3a	1.695	118,7
3b	620	43,4
4	3.940	275,8
5	560	39,2
6a	705	49,4
6b	3.055	213,9
7	2.065	144,6
Totaal	**21.035**	**1.472,5**

Ter plaatse van de te handhaven percelen (verhard oppervlak 10.500 m²) veranderen de oppervlakken niet. Daarom hoeft, conform de hemelwaterverordening, geen waterberging op het eigen terrein gerealiseerd te worden.

Voor de openbare ruimte geldt dat bij een neerslagsituatie van 70 mm (over de verharding in het hele plangebied) geen water in de panden mag stromen. Dit resulteert in de onderstaande benodigde waterberging: 76.120 m² * 70 mm = 5.328 m³.

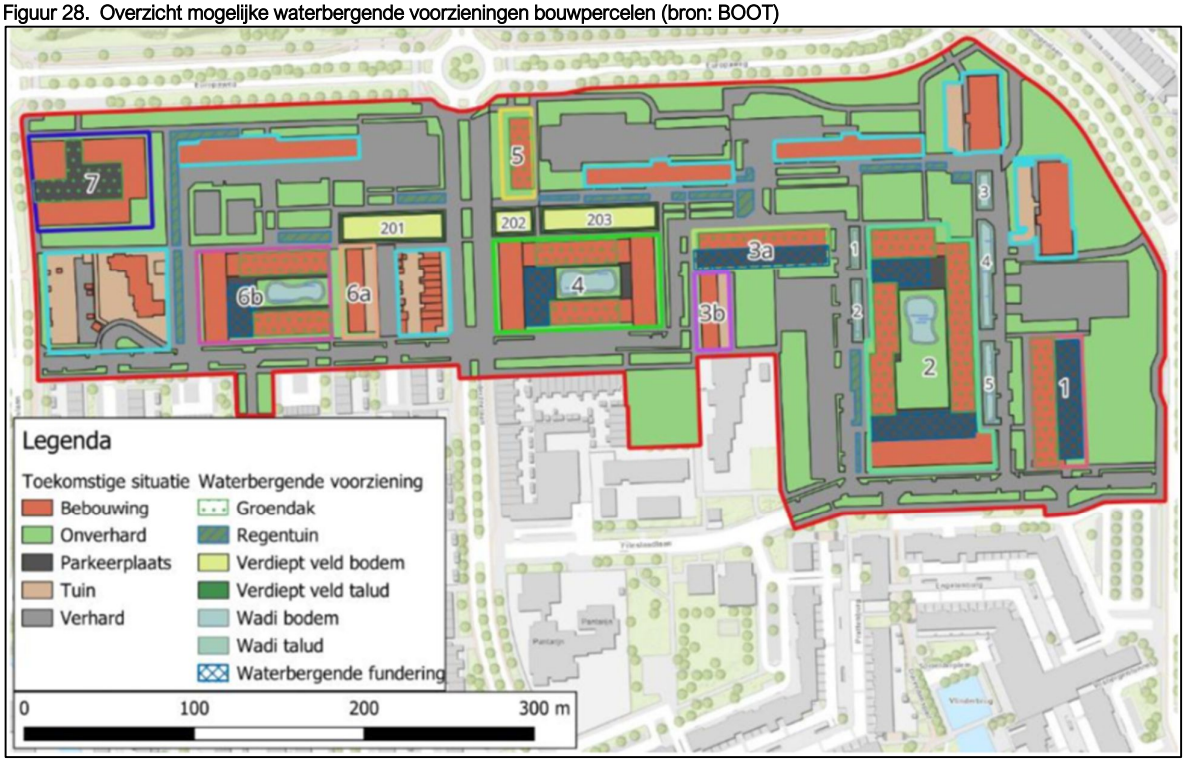
Opgemerkt dient te worden dat deze waterbergingsopgave incl. water-op-maaiveld betreft. Van deze benodigde waterberging incl. water-op-straat dient 1.473 m³ (figuur 26) binnen de bouwpercelen gerealiseerd te worden. Dit resulteert in een openstaande bergingsopgave van 3.121 m³.

<u>Watercompensatie</u>
Bouwpercelen
Per bouwperceel dient 70 mm berging over het verharde oppervlak gerealiseerd te worden. Waterbergende voorzieningen die binnen bouwpercelen toegepast kunnen worden zijn:

- Waterberging op de daken;
- Wadi's;
- Waterbergende fundering met een maximale dikte van 0,5 meter.

In onderstaand figuur is een overzicht opgenomen van de mogelijke waterbergende voorzieningen bij de bouwpercelen.

Figuur 28. Overzicht mogelijke waterbergende voorzieningen bouwpercelen (bron: BOOT)



Binnen de bouwpercelen 3b en 6a is geen ruimte voor waterberging op maaiveldniveau binnen de bouwpercelen. Tevens is het binnen de bouwpercelen niet wenselijk om groenblauwe daken toe te passen in verband met de voorgenomen constructie. Daarom wordt de waterberging van de bouwpercelen 3b en 6a respectievelijk gerealiseerd binnen bouwperceel 3a en 6b. Al deze bouwpercelen zijn in eigendom van Pré Wonen. Het water van de bouwpercelen 3b en 6a kan middels HWA-strengen worden verzameld en getransporteerd worden naar de waterberging (waterbergende fundering in het huidige voorstel) binnen het andere bouwperceel.

Figuur 29. Samenvatting mogelijke waterbergende voorzieningen binnen bouwpercelen (bron: BOOT)

BOUWPERCEEL	1.	2.	3A.	3B.	4.	5.	6A.	6B.	7.	EENHEID
Groen/waterbergend dak	31,9	93,7	23,4	0,0	44,4	40,1	0,0	41,4	203,5	m³
Waterbergende fundering	140,6	194,5	183,0	0,0	67,2	0,0	0,0	89,2	0,0	m³
Wadi	0,0	163,2	0,0	0,0	164,6	0,0	0,0	130,6	0,0	m³
Totaal beschikbare berging	172,4	451,3	206,4	0,0	276,2	40,1	0,0	261,2	203,5	m³
Benodigde berging	146,3	441,4	118,7	43,4	275,8	39,2	49,4	213,9	144,6	m³
Overschot (+)/ tekort (-)	+26,1	+10,0	+87,8	-43,4	+0,4	+0,9	-49,4	+47,3	+59,0	**m³**

Openbare ruimte
Binnen de openbare ruimte worden in een deel van de groenzones wadi's, verdiepte velden en regentuinen gerealiseerd.

Naast de waterberging in de voorzieningen mag binnen de openbare ruimte ook water-op-straat meegerekend worden voor de toetsing van de MRA. De openbare ruimte binnen de Waddenbuurt is vlak gelegen op circa NAP +0,3 m. De openbare ruimte heeft een totaal oppervlak van circa 85.000 m^2.

Voor de openbare ruimte is de volgende berekening voor de waterberging opgenomen.

Figuur 30. Samenvatting waterberging in de openbare ruimte (bron: BOOT)

KENMERK	HOEVEELHEID	EENHEID
Wadi's/verdiepte velden	999	m^3
Regentuinen	600	m^3
Water op straat	2.550	m^3
Beschikbare waterberging	4.149	m^3
Benodigde waterberging	3.773	m^3
Overschot	+376	**m^3**

Wijze van afwatering
Binnen de bouwpercelen dient het hemelwater naar de voorzieningen binnen het bouwperceel te stromen. Bouwpercelen 3b en 6a dienen af te stromen richting bouwpercelen 3a en 6b. Binnen de bouwpercelen zal het hemelwater deels infiltreren. In verband met de beperkte ruimte voor infiltratievoorzieningen in combinatie met de verwachte veenlaag vanaf circa 2,0 m-mv is het aanbevolen om vanuit de bouwpercelen vertraagde afvoeren, bijvoorbeeld doormiddel van drainage onder de wadi's en waterbergende fundering en geknepen afvoeren vanaf de waterbergende daken, te realiseren. Aanbevolen is om op basis van het bodemonderzoek de infiltratiemogelijkheden op eigen terrein nader te onderzoeken.

De vertraagde afvoeren kunnen aangesloten worden op het aan te leggen hemelwaterstelsel in de openbare ruimte. Via het hemelwaterstelsel stroomt het water richting de waterbergende voorzieningen in de openbare ruimte. Daarbij is het voornemen conform het rioolplan Molenwijk om vanuit het hemelwaterstelsel een vrije uitstroomvoorziening richting de watergang parallel aan de Europaweg te realiseren. De werking van de uitstroomvoorziening in combinatie met de waterbergende voorzieningen in de openbare ruimte dient in een later stadium nader te worden uitgewerkt.

Waterkwaliteit
De Europese Kaderrichtlijn water (KRW), de Nota Waterhuishouding (NW4) en de Omgevingswet stellen eisen aan de kwaliteit van het oppervlaktewater. Schoon water draagt bij aan een aantrekkelijke leefomgeving, ook voor ruimtelijke plannen is waterkwaliteit daarom een aandachtspunt. Om vervuiling van het hemelwater te beperken, wordt het gebruik van uitlogende bouwmaterialen voorkomen conform beleid gemeente en waterschap.

Grondwater
n het grondwaterplan is het aanbevolen om met de riolering in de openbare ruimte tevens drainage mee aan te leggen. Het aanlegniveau (b.o.b.) van de drainage in het openbaar gebied wordt geadviseerd op minimaal NAP -1,35 m. De leidingen liggen daarmee permanent onder de grondwaterstand. Het instelniveau van de drainage is aanbevolen op NAP -0,6 m (RHG, net boven oppervlaktewaterpeil). Door het aanleggen van de drainage wordt grondwaterpieken afgevlakt. Door middel van de drainage blijft het huidige maaiveldniveau geschikt voor de ontwikkeling.

Vuilwater
Het vuilwater dient aangesloten te worden op de gemeentelijke riolering. Het nieuwe gemengde rioolstelsel dient nog aangelegd te worden. De vuilwater productie zal binnen het plangebied toenemen met 4,21 l/s (10,91 l/s – 6,70 l/s).

Boring maatregelen
De maatregelen die zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van de weging van het waterbelang zijn geborgd in artikel 7.33 van het omgevingsplan, waarin is opgenomen dat een omgevingsplanactiviteit bouwen of gebruiken is slechts toegestaan indien maatregelen worden getroffen om te voldoen aan een duurzame inrichting en instandhouding van de waterhuishouding. Of sprake is van een duurzame inrichting en instandhouding van de waterhuishouding wordt beoordeeld aan de hand van hoofdstuk 4 van het rapport 'Weging van het Waterbelang, Waddenbuurt te Haarlem d.d. 2 juni 2026' (bijlage 12 bij deze motivering van het omgevingsplan)

4.10.3 Conclusie

Het waterbelang is voldoende afgewogen, waardoor er vanuit dit aspect geen belemmering ontstaat voor de vaststelling van het plan.

4.11 MER-BEOORDELING

4.11.1 Algemeen

Onder de Omgevingswet geldt een plan-mer-plicht wanneer een besluit wordt voorbereid dat het kader schept voor een mer-(beoordelings)plichtige activiteit of wanneer een besluit wordt voorbereid waarvoor een zogenaamde passende beoordeling is vereist. Het planMER brengt de milieugevolgen van een plan in beeld voordat er een besluit over is genomen en onderzoekt verschillende alternatieve oplossingen en maatregelen met het oog op het beperken van effecten op de leefomgeving. Hiermee draagt het planMER ook bij aan de onderbouwing en transparantie van de effecten van een besluit en kan het als hulpmiddel worden gebruikt bij de participatie.

In artikel 16.36, eerste lid, van de Omgevingswet is opgenomen dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan een milieueffectrapport wordt opgesteld als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten, Of sprake is van een kaderstellend plan voor een mer-(beoordelings)plichtige activiteit blijkt uit bijlage V van het Omgevingsbesluit. Tevens maak het bevoegd gezag een milieueffectrapport als bij de voorbereiding van het plan een passende beoordeling moet worden gemaakt (artikel 16.36, tweede lid). Indien sprake is van een klein gebied op lokaal niveau of voor kleine wijzigingen van een plan maakt het bevoegd gezag een milieueffectrapport als dat plan aanzienlijke milieueffecten kan hebben (artikel 16.36, derde lid). In de jurisprudentie is bepaald dat van een klein gebied sprake is bij projecten die kleiner zijn dan 1% van het totale grondgebied van een gemeente (zie bijvoorbeeld Bestemmingsplan N65 Vught, ABRvS 21 december 2022, ECLI:NL: RVS:2022:39100).

Om tot deze conclusie te komen beoordeelt het bevoegd of sprake is van aanzienlijke milieueffecten, in een zogeheten plan-mer-beoordeling. Het bevoegd gezag houdt bij het besluit over de beoordeling van de milieueffecten rekening met de criteria van bijlage II van de smb-richtlijn (artikel 16.36, vijfde lid). Daarnaast raadpleegt het bevoegd gezag de Minister van Infrastructuur en Waterstaat, de Minister voor Natuur en Stikstof, de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap of in plaats van de betrokken minister een door hem aangewezen bestuursorgaan.

4.11.2 Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als stedelijk ontwikkelingsproject ja, categorie J.11. Derhalve is het doorlopen van de project-mer-beoordeling noodzakelijk. Vanwege de noodzaak om een passende beoordeling te doorlopen, is in principe een plan-mer noodzakelijk. Het plangebied omvat circa een omvang van 127.000 m^2 ten opzichte van grondgebied gemeente Haarlem 32.120.000 m^2 en daarmee is het plangebied circa 0,40% van het totale grondgebied van de gemeente Haarlem en daarmee klein te noemen in verhouding tot het totale grondgebied. Vanwege het feit dat het plangebied kleiner is dan 1% van het gemeentelijke grondgebied, is het doorlopen van de plan-mer-beoordeling noodzakelijk. Deze plan-mer-beoordeling is doorlopen aan de hand van de criteria van bijlage II van de smb-richtlijn.

Daarnaast moet op grond van artikel 16.36, lid 5 Omgevingswet, het bevoegd gezag bij het besluit over de beoordeling van de milieueffecten de minister van Infrastructuur en Waterstaat, de minister voor Natuur en Stikstof, de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (of in plaats van de betrokken minister een door hem aangewezen bestuursorgaan) raadplegen. Bij het besluit over de beoordeling raadpleegt het bevoegd gezag de wettelijke adviseurs.

De plan-mer-beoordeling is opgenomen als bijlage bij de motivering van omgevingsplan. Uit de plan-mer-beoordeling volgt dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn als gevolg van het plan.

4.11.3 Conclusie

De raad van de gemeente Haarlem is, op basis van het gestelde in de aanmeldnotitie, van mening dat het plan niet leidt tot een aanzienlijk milieueffect. Daarom is het niet nodig om voor dit plan een plan-MER op te laten stellen. Het besluit wordt voorgelegd aan de wettelijke adviseurs op grond van artikel 16.36, lid 5 Omgevingswet.

4.12 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

4.12.1 Algemeen

De toets voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, ook wel de ‘laddertoets’ genoemd, moet gedaan worden voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen die 'voldoende substantieel' zijn. Het doel van de laddertoets is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in (niet-) stedelijke gebieden.

Wettelijk kader

Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand)

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
    a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
    b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stede- lijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
    a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
    b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Artikel 8.0b Besluit kwaliteit leefomgeving

1. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, anders dan een omgevingsplanactiviteit van provinciaal of nationaal belang, zijn op de beoordeling van de aanvraag van overeenkomstige toepassing:
    a. de regels van hoofdstuk 5;

4.12.2 Relatie tot ontwikkeling

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied. Om te beoordelen of de stedelijke ontwikkeling als 'voldoende substantieel' gekwalificeerd kan worden, moet de jurisprudentie geanalyseerd worden. Zie hiervoor de overzichtsuitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL: RVS: 2017:1724). Zo ligt bijvoorbeeld bij wonen de grens op het op het toevoegen van 11 woningen of meer en / of bij detailhandel op het toevoegen van een brutovloeroppervlak van 500 m^2 of meer.

Er worden elf woongebouwen gesloopt met 264 sociale huurwoningen. De 264 te slopen sociale huurwoningen worden teruggebouwd in de sociale huur. Het voornemen is om maximaal 545 woningen te realiseren verdeeld over zes bouwblokken en gefaseerd uitgevoerd in drie fases. De 545 woningen bestaan maximaal uit 410 sociale huurwoningen, maximaal 100 woningen in het middensegment en 35 woningen in de vrije sector. Onderhavige ontwikkeling zorgt per saldo voor een toevoeging van 281 woningen.

De behoefte aan het plan van 545 woningen en per saldo een toevoeging van 281 woningen in verschillende segmenten is aangetoond op basis van provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders (zie paragrafen 3.2, 3.4 en 3.5). Op basis van het Woonakkoord voor de regio Zuid-Kennemerland/IJmond blijkt dat er een groot actueel tekort is aan voldoende woningen, specifiek sociale huurwoningen. De provinciale prognoses laten bovendien zien dat het aantal huishoudens blijft groeien, zeker tot 2040. Om aan de toekomstige groei te voldoen is het nodig dat we de woningvoorraad uitbreiden met 13.150 woningen in de periode 2019-2030. Dat betekent een uitbreiding (netto) van tenminste 1.200 woningen per jaar. In het voortgangsbericht (29 november 2023) is opgenomen dat de ambities flink zijn verhoogd naar een woningbouwproductie van 18.350 woningen, conform de opgenomen aantallen in de MRA Woondeal.

Om te zorgen dat alle doelgroepen in de regio kunnen (blijven) wonen, wordt bijzondere aandacht gegeven aan het bouwen van die woningen waar zich de grootste tekorten (zullen gaan) voordoen. Dat zijn met name betaalbare woningen (sociale huur, betaalbare koop).

Daarnaast sluit het plan goed aan bij de uitgangspunten van de Volkshuisvestingprogramma Haarlem 2026-2030 van de gemeente. De herontwikkeling van de Waddenbuurt draagt bij aan een groter en gevarieerder woningaanbod in Haarlem door 545 woningen en per saldo 281 nieuwe woningen te realiseren in verschillende segmenten. Daarbij worden 410 sociale huurwoningen gerealiseerd, waardoor starters meer kansen krijgen op een betaalbare woning. Daarnaast worden ook woningen in het midden- en hogere segment toegevoegd, wat zorgt voor een diverse en evenwichtige samenstelling van bewoners in de wijk. Vervolgens krijgt de buurt een open en verbindend karakter, met tal van ontmoetingsplekken in de vorm van openbare ruimten en groene parken die de sociale samenhang versterken. Bij de bouw van de wooncomplexen wordt klimaatadaptief en natuurinclusief gewerkt, met aandacht voor duurzaamheid en een toekomstbestendige leefomgeving.

4.12.3 Conclusie

De Ladder voor duurzame verstedelijking is wel van toepassing. Op basis van beleid blijkt dat er behoefte is aan de ontwikkeling.

4.13 MILIEUZONERING

4.13.1 Algemeen

Met de invoering van de Omgevingswet heeft de VNG een nieuwe handreiking gepubliceerd voor milieuzonering met als titel 'Activiteiten en milieuzonering'. Zolang het Omgevingsplan van de gemeente Haarlem nog niet is omgezet kan met de oude systematiek van 'Bedrijven en milieuzonering' worden gewerkt voor ruimtelijke procedures. Om deze reden wordt in deze rapportage nog aangesloten bij de oude systematiek.

Milieuzonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld. Door toepassing te geven aan deze handreiking wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat die bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt.

In de handreiking zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. De richtafstand geldt vanaf de grens van de inrichting tot de bestemmingsgrens van omliggende woningen en betreft nadrukkelijk een leidraad en geen norm. Indien goed gemotiveerd en onderbouwd door middel van relevant milieutechnisch onderzoek, kan ervoor worden gekozen van de richtafstand af te wijken.

Tabel 24. Richtafstanden bedrijven en milieuzonering.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk / rustig buitengebied	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In gemengd gebied komen direct naast woningen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

4.13.2 Relatie tot ontwikkeling

Het plangebied is gelegen in een gemengd gebied waar naast woonfuncties ook veel bedrijfsfuncties en gemengde functies aanwezig zijn. Om deze reden kan gesproken worden van een gemengd gebied. Om deze reden mag de afstandstrap met één stap verlaagd worden. In paragraaf 4.2.2 zijn reeds de omliggende bedrijfsactiviteiten in kaart gebracht. Hieruit volgt dat de activiteiten niet leiden tot onaanvaardbare geluidniveaus. Voor de overige deelaspecten, zoals geur, wordt voldaan aan de richtafstanden.

4.13.3 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.14 TRILLINGSHINDER

4.14.1 Algemeen

Onder de Omgevingswet worden trillinggevoelige gebouwen – zoals gebouwen voor woongebruik, onderwijs of kinderopvang – beschermd tegen trillingen veroorzaakt door activiteiten. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn hiervoor in paragraaf 5.1.4.4 instructieregels opgenomen. Instructieregels zijn

bindende regels voor bestuursorganen. De instructieregels in paragraaf 5.1.4.4 Bkl zijn van toepassing op het toelaten van:

a. een activiteit, anders dan het wonen, die trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaakt in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, dat is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een afwijkactiviteit; of
b. een trillinggevoelig gebouw waarop trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz plaatsvinden die veroorzaakt worden door een activiteit, anders dan het wonen, die is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een afwijkactiviteit.

De paragraaf is in beginsel niet van toepassing op:
a. een trillinggevoelige ruimte in een trillinggevoelig gebouw dat geheel of gedeeltelijk is gelegen op een industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder;
b. met uitzondering van artikel 5.82 en 5.83, op een trillinggevoelig gebouw dat in een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een afwijkactiviteit is toegelaten voor een duur van niet meer dan tien jaar; en
c. doorgaand verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen.

Trillinggevoelige gebouwen en ruimten
Een trillinggevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:
a. woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
b. onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
c. gezondheidszorgfuncties met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Bovenstaande geldt niet voor een gedeelte van een gebouw als het omgevingsplan in dat gedeelte geen trillinggevoelige ruimten toelaat. Ook zijn woonwagens en drijvende woonfuncties geen trillinggevoelige gebouwen.

Een trillinggevoelige ruimte is een verblijfsruimte of verblijfsgebied van de functies die in sub a t/m d zijn beschreven.

Aanvaardbaarheid
Het Bkl bepaalt dat in het omgevingsplan rekening moet worden gehouden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van een trillinggevoelig gebouw. Het omgevingsplan dient er daarnaast in te voorzien dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn. Van deze aanvaardbaarheid is sprake wanneer in het omgevingsplan toepassing is gegeven aan de waarden zoals benoemd in artikel 5.87, eerste en tweede lid, artikel 5.87, vierde lid, artikel 5.88 of 5.89 Bkl. Of aan deze waarden kan worden voldaan, dient te blijken uit een onderzoek naar trillingshinder.

Beoordeling trillingshinder
De meet- en beoordelingsrichtlijn voor trillingen van Stichting Bouwresearch Rotterdam (SBR-richtlijn) vormt de basis voor het bepalen van trillingen. De SBR-richtlijn heet voluit: Meet- en Beoordelingsrichtlijn, deel B, 'Hinder voor personen in gebouwen 2006'. Deze richtlijn is ook het uitgangspunt voor de Beleidsregel trillinghinder spoor en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen. Het beoordelingskader voor trillinghinder door activiteiten is overgenomen uit deze richtlijn. Dit beoordelingskader staat in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

4.14.2 Relatie tot ontwikkeling

Met de wijziging van het omgevingsplan worden trillinggevoelige gebouwen mogelijk gemaakt, omdat de ontwikkeling van een gebouwen met een woonfunctie is beoogd. In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse activiteiten die trillingen veroorzaken niet aanwezig. Het plangebied is gelegen op 2,7 kilometer

afstand tot de spoorlijn Haarlem/Leiden. Gezien de afstand en de aanwezige bebouwing is geen nader onderzoek noodzakelijk.

4.14.3 Conclusie

In het kader van trillingen is sprake van een belemmering voor het plan.

4.15 DUURZAAMHEID EN ENERGIE

4.15.1 Algemeen

Beleid Rijk
In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI, zie paragraaf 3.1.1.1 van deze motivering) zijn de ambities van het Rijk opgenomen die onder andere betrekking hebben op de fysieke leefomgeving in Nederland. Onderdeel hiervan is het beleidsdoel om ruimte te bieden voor klimaatadaptatie en energietransitie. Hiervoor heeft het Rijk de volgende beleidsdoelen:

- Nederland is in 2050 klimaatbestendig en water robuust. Bij (her)ontwikkelingen wordt voorkomen dat het risico op schade en slachtoffers door overstromingen of extreem weer toeneemt, voor zover dat redelijkerwijs haalbaar is.
- Om de klimaatdoelstellingen voor 2050 te behalen is ervoor gekozen dat het grootste gedeelte van de energieproductie wordt gerealiseerd door middel van windparken op de Noordzee. Ook de ruimte op zee is schaars: naast de vraag om ruimte voor energie, is er ruimte nodig voor scheepvaart, visserij, natuur(herstel), luchtvaart, defensieoefengebieden, zandwinning, olie- en gaswinning en recreatie. De opgave is om de juiste maatschappelijke balans te vinden in de ruimtelijke ontwikkeling van de Noordzee binnen de randvoorwaarden van een gezond ecosysteem. Dit is uitgewerkt in het Programma Noordzee 2022-2027.
- De energie-infrastructuur wordt geschikt gemaakt voor duurzame energiebronnen.
- De opgave van duurzame energie wordt gerealiseerd met het oog voor de kwaliteit van de omgeving en zo veel mogelijk gecombineerd met een andere functie.

Gemeentelijk beleid
Het gemeentelijke duurzaamheids- en klimaatbeleid is reeds besproken in paragraaf 3.5 van deze motivering. Onderstaand volgt een samenvatting van de belangrijkste uitgangspunten.

Richtlijn Duurzaam Bouwen
De Haarlemse gemeenteraad heeft op 25 februari 2020 de Richtlijn Duurzaam Bouwen vastgesteld. Het doel van de richtlijn is om de beleidsdoelstellingen op het gebied van duurzaamheid te bundelen en te vertalen naar concrete uitgangspunten voor bouwontwikkelingen binnen de stad.

De richtlijn vertaalt het Haarlemse duurzaamheidsbeleid naar specifieke uitgangspunten op projectniveau, die zijn onderverdeeld in vijf hoofdthema's:

1. Energie en warmte
2. Klimaatadaptatie
3. Groen en ecologie
4. Circulariteit
5. Mobiliteit

Strategisch plan Klimaatadaptatie (2022)
In 2050 wil de gemeente Haarlem volledig klimaatbestendig zijn, zodat de stad de gevolgen van klimaatverandering goed kan opvangen. Dit Strategisch Plan Klimaatadaptatie beschrijft hoe Haarlem dat doel wil bereiken. Het uitvoeringsplan is opgebouwd rondom vier hoofdthema's:

- Klimaatbestendige nieuwbouw
- Klimaatbestendige openbare ruimte
- Klimaatbestendige particuliere ruimte
- Handelen bij en na calamiteiten

4.15.2 Relatie tot ontwikkeling

De gebouwen worden duurzaam, efficiënt en flexibel ontworpen, met aandacht voor kosten, materiaalgebruik en toekomstig aanpasbaar wonen. De woningen worden gasloos uitgevoerd. De casco's zijn gebouwd voor de lange termijn, terwijl de inbouw eenvoudig te vervangen en te hergebruiken is. Alle onderdelen worden demontabel ontworpen, zodat materialen hoogwaardig hergebruikt of gerecycled kunnen worden. Waar mogelijk worden hernieuwbare en circulaire materialen toegepast om de uitputting van grondstoffen te beperken.

Daarnaast draagt De Waddenbuurt met haar robuuste groenstructuur bij aan de stedelijke biodiversiteit, met ruimte voor insecten, vogels en kleine zoogdieren. Het Waddenpark vormt de groene hoofdas voor flora en fauna en sluit aan op het omliggende groen. De beplanting versterkt de biodiversiteit en draagt bij aan de wateropvang en -infiltratie, terwijl het park tegelijk de leefkwaliteit voor bewoners verhoogt. Bomen, hagen, kruidenrijke bermen, heesters en binnentuinen vormen een aaneengesloten groen netwerk door de hele buurt.

Vervolgens wordt met de Waddenbuurt een klimaatbestendig wijk gerealiseerd, omdat onder andere water wordt geborgen via wadi's en open water, en infiltratie vermindert piekbelasting op het riool. Tevens draagt de wijk bij aan hittestressreductie door schaduwrijke bomen, minder verharding en voldoende doorwaadbaar groen. Natuurinclusieve maatregelen, zoals nestelvoorzieningen en groene daken, vergroten biodiversiteit. In alle woonstraten van de Waddenbuurt is de auto ondergeschikt aan groen, fietsers en voetgangers. De rijwegen worden versmald, met langsparkeren aan één zijde. Dankzij een centrale route en diverse dwarspaden ontstaat een logisch netwerk van langzaamverkeersroutes.

4.15.3 Conclusie

Het plan is in lijn met de beleidskaders die gesteld zijn voor de aspecten duurzaamheid en energie.

4.16 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

4.16.1 Algemeen

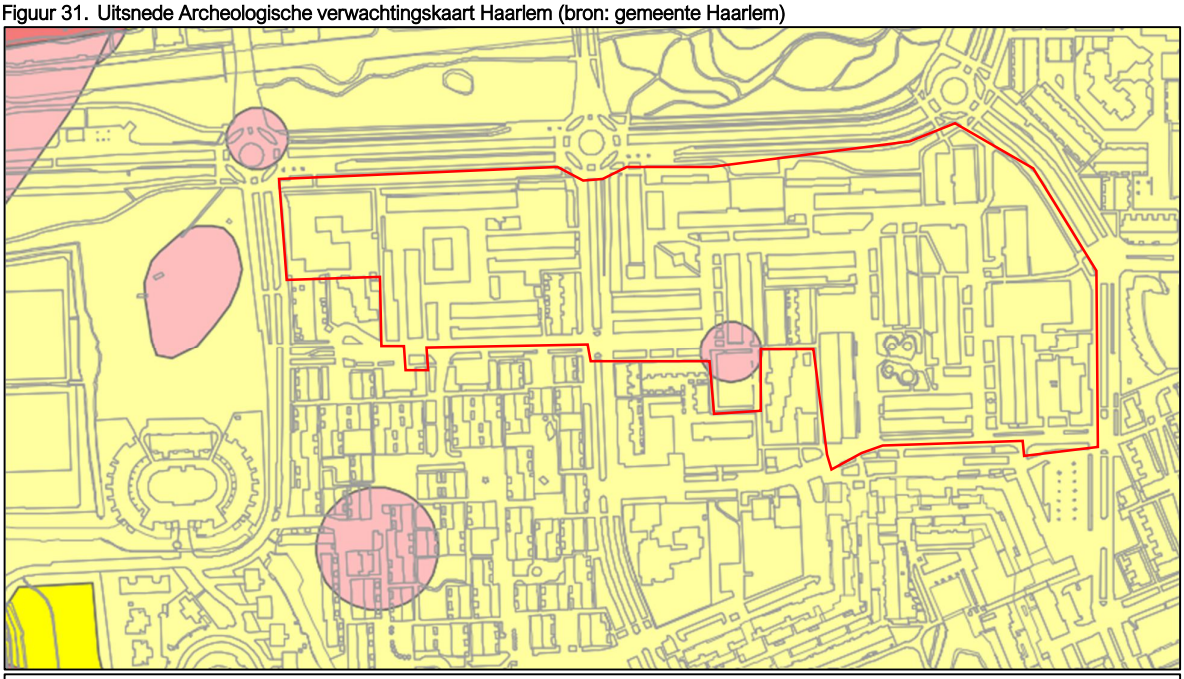
Onderdeel van de fysieke leefomgeving is het cultureel erfgoed en werelderfgoed. Cultureel erfgoed bestaat uit vijf elementen, namelijk monumenten (dit kunnen gebouwde monumenten zijn maar bijvoorbeeld ook tuinen en parken), archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschap en roerend of immaterieel erfgoed (dit kan bijvoorbeeld een haven met historische schepen zijn). Alle wettelijke regelingen rond de omgang met cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving zijn in de Omgevingswet terecht gekomen. Artikel 5.130 en Artikel 5.131 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat de instructieregels voor het cultureel erfgoed. Het beschermingsregime in het omgevingsplan moet ertoe strekken om in een vroeg stadium inzicht te verschaffen in het cultureel erfgoed dat binnen het desbetreffende gebied aanwezig is en om dit cultureel erfgoed voldoende te beschermen als een activiteit wordt ontplooid. De Omgevingswet vormt samen met de Erfgoedwet (2016) het fundament voor de bescherming van het erfgoed.

4.16.2 Relatie tot ontwikkeling

<u>Archeologie</u>
In de eerste helft van 2024 is de nieuwe Nota Erfgoed vastgesteld. Een van de onderdelen van de nota is archeologie. De beleidskaart Archeologie is geactualiseerd. De kaart geeft aan welke archeologische verwachtingswaarde een gebied heeft. Om potentiële archeologische waarden in het gebied te beschermen

bevatten de bestemmingsplannen regels. Deze regels moeten in acht genomen worden bij bouw- en graafwerkzaamheden. Het Parapluplan Behoud Omgevingskwaliteiten heeft de nieuwe beleidskaart verwerkt in de verbeelding en de daarbij behorende regels.

Figuur 31. Uitsnede Archeologische verwachtingskaart Haarlem (bron: gemeente Haarlem)



LEGENDA

beleidscategorie		Beleid
	categorie 1a	bij ingrepen groter dan 0 m^2 dient een waardestellend archeologisch rapport te worden overlegd
	categorie 1b	bij ingrepen groter dan 0 m^2 en dieper dan 30 cm beneden maaiveld dient een waardestellend archeologisch rapport te worden overlegd
	categorie 2a	bij ingrepen groter dan 50 m^2 en dieper dan 30 cm beneden maaiveld dient een waardestellend archeologisch rapport te worden overlegd
	categorie 2b	bij ingrepen groter dan 50 m^2 en dieper dan 150 cm beneden maaiveld dient een waardestellend archeologisch rapport te worden overlegd
	categorie 3	bij ingrepen groter dan 250 m^2 en dieper dan 30 cm beneden maaiveld dient een waardestellend archeologisch rapport te worden overlegd
	categorie 4	bij ingrepen groter dan 500 m^2 en dieper dan 30 cm beneden maaiveld dient een waardestellend archeologisch rapport te worden overlegd
	categorie 5a	bij ingrepen groter dan 2.500 m^2 en dieper dan 30 cm beneden maaiveld dient een waardestellend archeologisch rapport te worden overlegd
	categorie 5b	bij ingrepen groter dan 2.500 m^2 en dieper dan 150 cm beneden maaiveld dient een waardestellend archeologisch rapport te worden overlegd
	categorie 6	vrijgesteld van onderzoek

Op basis van de beleidsadvieskaart blijkt dat het plangebied gelegen is in de categorie 2b en 5b. Dit is in het Parapluplan Behoud Omgevingskwaliteiten omgezet in de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2b' en 'Waarde – Archeologie 5b'.

Waarde – Archeologie 5b en 2b
Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 50 m^2 betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 1,50 m onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5b' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 2.500 m^2 betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 1,50 m onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen.

Met de sloop-nieuwbouw van de elf woongebouw, de realisatie van het woongebouw in blok 5 en de herinrichting van de openbare ruimte worden de uitzonderingsmogelijkheden overschreden. Om deze reden is een nader archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Transect archeologisch onderzoek
Er is door Transect een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage bij deze motivering gevoegd. Onderstaand zijn de resultaten integraal weergegeven.

Op basis van het bureauonderzoek is een archeologische verwachting opgesteld. De archeologische verwachting verschilt per periode en is afhankelijk van de landschappelijke ondergrond en de aanwezigheid van cultuurhistorische elementen:

- Het plangebied maakt deel uit van een strandvlakte die in het Midden-Neolithicum is ontstaan. Het plangebied is in het Laat-Neolithicum met veen overgroeid geraakt. Op strandwallen in de omgeving zijn archeologische resten uit het Vroeg-tot Midden-Neolithicum en de Midden Bronstijd bekend. In de strandvlakten kunnen echter ook kleine duintjes voorkomen, die iets hoger liggen dan de strandvlakte. In het onderzoeksgebied zijn dergelijke duintjes nog niet aangetroffen, maar hun aanwezigheid in het plangebied is vooralsnog niet uit te sluiten. Ter plaatse van eventuele duintjes in de strandvlakte geldt een middelhoge archeologische verwachting op archeologische resten en/of sporen uit het Midden-Neolithicum tot mogelijk de Bronstijd. Als er geen duintjes aanwezig zijn, is de archeologische verwachting voor de strandvlakte laag. De strandvlakte was immers vanwege zijn natheid en lage ligging niet aantrekkelijk voor bewoning. Gezien de diepteligging van de aangetroffen getijdeafzettingen (Wormer Laagpakket) in het plangebied, zullen afzettingen onder -3,25 à -3,66 m NAP te nat voor bewoning zijn geweest. Eventuele duintjes op de strandvlakte zullen dus hoger moeten liggen dan dat om aantrekkelijk voor bewoning te zijn. De strandvlakte in het plangebied is met geologische boringen vanaf -3,3 m NAP (3,9 m -Mv) aangetroffen.
- Het veengebied dat vanaf het Laat-Neolithicum ontstond, was onaantrekkelijk voor bewoning tot aan de ontginning in de Late-Middeleeuwen. In de omgeving van het plangebied zijn geen vindplaatsen in het veen bekend, alleen een akkerlaag uit de Late-Middeleeuwen-Nieuwe Tijd. Daarnaast is de top van het veen in de omgeving grotendeels aangetast met de aanleg van de woonwijk in de 20e eeuw en het bijbehorende ophogingspakket. De archeologische verwachting voor de top van het veen, voor de periode Laat-Neolithicum-Late-Middeleeuwen, is daarom laag. Mocht toch veraard veen aanwezig zijn, dan is dit een indicatie voor lokale ontwatering van het veen, en geldt een middelhoge verwachting op vindplaatsen uit de periode Laat-Neolithicum-Late Middeleeuwen. Wel zal de aanwezigheid van een recent ophoogpakket (2,0 tot 3,0 m dik op basis van geologische boringen in het plangebied) voor zetting in het veen gezorgd hebben, wat de conservering van archeologische resten hierin negatief beïnvloedt. De top van het veen ligt op basis van geologische boringen in het plangebied rond -2,4 m NAP (2,8 m -Mv).
- Voor wat betreft de Nieuwe Tijd is de archeologische verwachting laag. Gezien de historische kaarten vond bewoning vooral plaats langs het Spaarne, en het plangebied ligt niet direct aan het

Spaarne. Op historische kaarten vanaf 1590 na Chr. is het plangebied onbebouwd en in gebruik geweest als weiland. De archeologische verwachting op huisplaatsen uit de Nieuwe Tijd is daarom laag.

Of nog daadwerkelijk archeologische resten en/of sporen aanwezig kunnen zijn is mede afhankelijk van de mate van intactheid van de ondergrond. In het plangebied is een woonwijk aanwezig. De funderingen en kabels en leidingen zijn vermoedelijk in het ophogingspakket gelegen, maar eventuele heipalen kunnen tot in de archeologische niveaus (veen, duintje op strandvlakte) reiken.

Advies
Een deel van de bestaande bebouwing in het plangebied zal worden gesloopt om plaats te maken voor een nieuwe woonwijk. Er zijn ingrepen gepland in een zone van ongeveer 8,2 ha. Details over de funderingsdiepte en het heipalenplan zijn nog niet bekend. In de buitenruimte zullen graafwerkzaamheden plaatsvinden tot 1,2 à 2,5 m -Mv (-2,0 m NAP) voor wadi's en riolering. De graafwerkzaamheden voor de funderingen en de inrichting van de openbare grond reiken zeer waarschijnlijk niet tot in de archeologische niveaus. Mogelijk dat alleen met de riolering de top van het veen geraakt wordt. De heipalen gaan echter dwars door alle archeologische niveaus heen (top veen, top van een eventueel duintje op de strandvlakte). Afhankelijk van hun aantal en de tussenafstand tussen de heipalen, kan een eventuele vindplaats hierdoor worden aangetast. Name clusters van heipalen, waarbij de tussenafstand tussen de heipalen minder dan 4,0 m bedraagt, zijn verstorend voor eventuele archeologische resten en/of sporen.

Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de wijziging van een omgevingsplan. Met betrekking tot de wijziging van het omgevingsplan zijn er twee opties voor wat betreft wanneer de gespecificeerde archeologische verwachting getoetst kan worden. Dit kan in het kader van het uitvoeren van een booronderzoek (optie 1), of in het kader van de hierna aan te vragen omgevingsvergunning(en) (optie 2).

In het omgevingsplan is de keuze gevallen op optie 2, waar een omgevingsvergunningplicht in het kader van de archeologische verwachtingswaarde voor het plangebied is opgenomen. Hiermee is de bescherming van de archeologische verwachtingswaarden voldoende ondervangen.

Cultuurhistorie
In het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Daarnaast is het plangebied niet onderdeel van een beschermd stadsgezicht. In het kader van cultuurhistorie ontstaat er geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.16.3 Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan.

4.17 VLIEGVERKEER

4.17.1 Algemeen

Wet luchtvaart
De Wet luchtvaart betreft luchtverkeer, luchtvaartuigen en luchthavens. De wet is zowel verkeersrechtelijk als omgevingsrechtelijk van aard. De hoofdstukken 8, 8A en 10 van de Wet luchtvaart bevatten (voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet) omgevingsrechtelijke aspecten, namelijk regels over (externe) veiligheid, geluidbelasting en lokale luchtverontreiniging. De hoofdstukken bevatten op elkaar afgestemde regels voor het luchtverkeer (gebruik van het luchtruim, luchtverkeerswegen, luchthavens) en regels voor de ruimtelijke beperkingen op de grond (vooral bouwbeperkingen).

Samenhang Omgevingswet
De fysieke leefomgeving staat centraal in de Omgevingswet. De regels uit de Wet luchtvaart die leiden tot beperkingen ten aanzien van de aan gronden toe te kennen functie en het toegestane gebruik van gronden worden daarom overgebracht naar de instructieregels. Het gaat daarbij in ieder geval om regels met het oog op het waarborgen van de veiligheid en het beschermen van de gezondheid rond luchthavens, het behoeden van de staat en werking van luchthavens en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in de directe omgeving daarvan.

Luchthaven(indelings)besluit Schiphol
Luchthavenbesluiten vormen het kerninstrument voor de regulering van luchthavens. Luchthavenbesluiten bevatten aan de ene kant regels over het luchthavenverkeer en aan de andere kant regels over de ruimtelijke indeling in de nabijheid van de luchthaven. Omdat de Omgevingswet alle regels over de fysieke leefomgeving bundelt, vallen deze laatste regels onder de reikwijdte van de Omgevingswet.

Het luchthavenbesluit bevat uitsluitend regels over het luchthavenverkeer en een aanwijzing van de beperkingengebieden. Dit kunnen beperkingengebieden zijn in verband met de (vlieg)veiligheid, geluidhinder, externe veiligheid, laserstraalvrije gebieden of vogelbeperkingsgebieden. De ruimtelijke beperkingen die in de verschillende beperkingengebieden gelden, zijn opgenomen als instructieregels voor omgevingsplannen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Daarmee ligt de doorwerking van de ruimtelijke beperkingen naar omgevingsplannen vast.

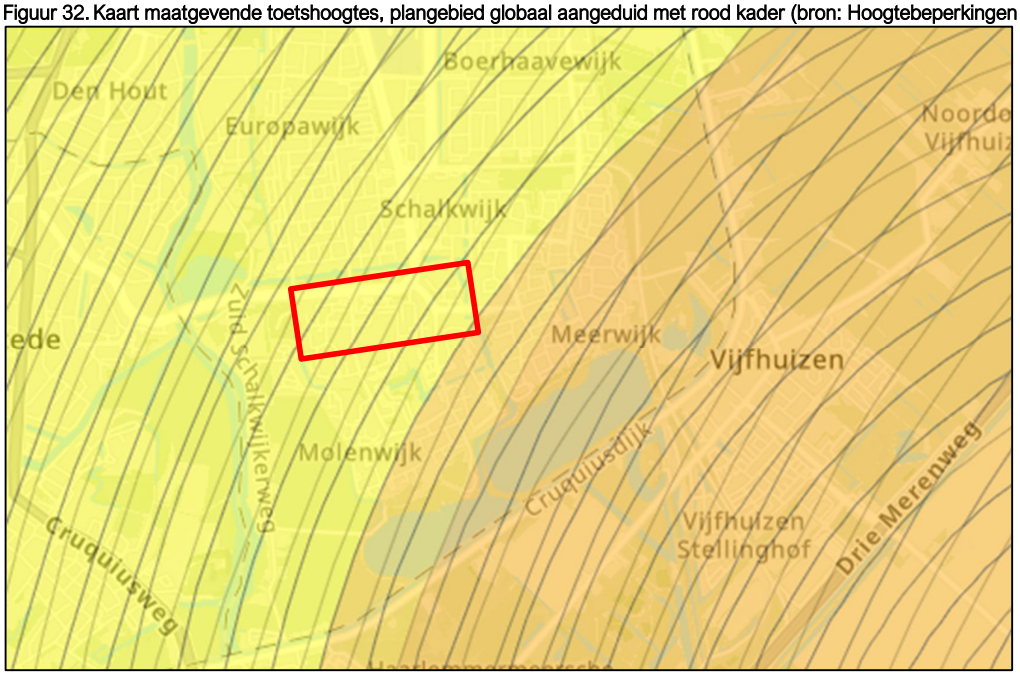
4.17.2 Relatie tot ontwikkeling

Het plangebied is gelegen buiten de beperkingengebied bebouwing van het LIB. De locatie is gelegen binnen het beperkingengebied voor het aantrekken van vogels, maatgevende toetshoogtes en de toetszone windturbines en laser.

Beperkingsgebied voor het aantrekken van vogels
Binnen dit beperkingengebied mogen geen nieuwe functies met vogelaantrekkende werking worden gerealiseerd, deze categorieën zijn opgesomd in artikel 2.2.3 van het LIB. De beoogde ontwikkeling ziet op de herontwikkeling van een woonwijk. De beoogde ontwikkeling behoort niet tot een van de categorieën die een vogelaantrekkende werking heeft. Hierdoor zijn er geen beperkingen in het kader van het aantrekken van vogels van toepassing op het plangebied.

Het gebied voor maatgevende toetshoogtes
Onderstaande kaart geeft de toetshoogtes aan voor ontwikkelingen rondom Schiphol. De kaart is opgenomen in onderstaande figuur, hierop is het plangebied middels een witte stip aangewezen. Als een object de aangegeven maximale toetshoogtes overschrijdt, wordt er alleen toestemming gegeven als er een advies is van de Inspectie Leefomgeving en Transport. Uit dit advies moet volgen dat het object geen belemmering vormt voor het functioneren van de randapparatuur. Voor het plangebied geldt een maatgevende toetshoogte van 64, 63 en 62 meter NAP. De maximale bouwhoogte van de ontwikkeling valt onder de 62 meter. De ligging in dit gebied vormt geen randvoorwaarde of belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Figuur 32. Kaart maatgevende toetshoogtes, plangebied globaal aangeduid met rood kader (bron: Hoogtebeperkingen luchtvaart)



Toetszone windturbines en lasers
Deze toetszone betreft het gebied waarin het niet is toegestaan om windturbines van een bepaalde hoogte en/of (vaste) laserinstallaties te plaatsen. De beoogde ontwikkeling ziet niet op het realiseren van windturbines of laserinstallaties, daardoor is toetsing niet noodzakelijk.

4.17.3 Conclusie

Het aspect vliegverkeer vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling op het plangebied.

4.18 BEZONNING

4.18.1 Algemeen

Voldoende zonlicht en schaduw zijn aspecten van de fysieke leefomgeving. Voldoende zonlicht of juist voldoende schaduw op bijvoorbeeld gebouwen, tuinen, terrassen en speelplekken is belangrijk. Zo draagt voldoende zon bij aan een aangenaam verblijfsklimaat, maar geldt eveneens dat men in de steeds hetere zomers ook de schaduw moet kunnen opzoeken. De rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Daarom heeft de gemeente de vrijheid om deze zelf in te vullen. Daarbij kan de gemeente gebruikmaken van alle mogelijkheden van het instrument omgevingsplan.

Gemeenten kunnen door regels aan bouwwerken te stellen in het omgevingsplan voorkomen dat er te veel of te weinig schaduw ontstaat. Hierbij kan gedacht worden aan: voldoende afstanden tussen (hoge) bebouwing, bouwhoogten, fysieke vorm van de gebouwen, ligging openbare ruimte en speelplekken ten opzichte van bebouwing en zongericht verkavelen. Naast stedenbouwkundige oplossingen kunnen gemeenten ook kiezen voor het vastleggen van een omgevingsvergunningplicht in het omgevingsplan of vastleggen van een meldingsplicht voor bouwen van hoge gebouwen in het omgevingsplan. Daarnaast kan in het omgevingsplan worden opgenomen dat bij een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling een bezonningsonderzoek op basis van de TNO-norm dan wel gemeentelijke norm dient te worden uitgevoerd

TNO-norm

Voor het beoordelen of sprake is van voldoende zonlicht op de gevels van omliggende woningen, hanteren veel gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen de (niet wettelijk verplichte) TNO-norm. TNO kent een 'lichte' en een 'strenge' norm:

- de 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam;
- de 'strenge' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam;

Deze normen zijn alleen van toepassing op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen nooit direct zonlicht. In sommige gevallen kan het echter wenselijk zijn om ook de bezonningssituatie voor deze woningen inzichtelijk te maken. Doorgaans wordt een bezonningsstudie aanbevolen bij een bouwhoogte van meer dan 25 meter.

4.18.2 Relatie tot ontwikkeling

Er is door Peutz een bezonningsonderzoek opgesteld. Het bezonningsonderzoek is als bijlage bij deze motivering opgenomen. In het onderzoek is een drietal berekeningen en varianten uitgewerkt.

Wegens het ontbreken van een wettelijke normstelling heeft een globale toetsing plaatsgevonden volgens een veel gebruikte richtlijn, de lichte TNO-norm. Volgens de lichte TNO-norm is er sprake van voldoende bezonning van een woning bij tenminste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari t/m 21 oktober.

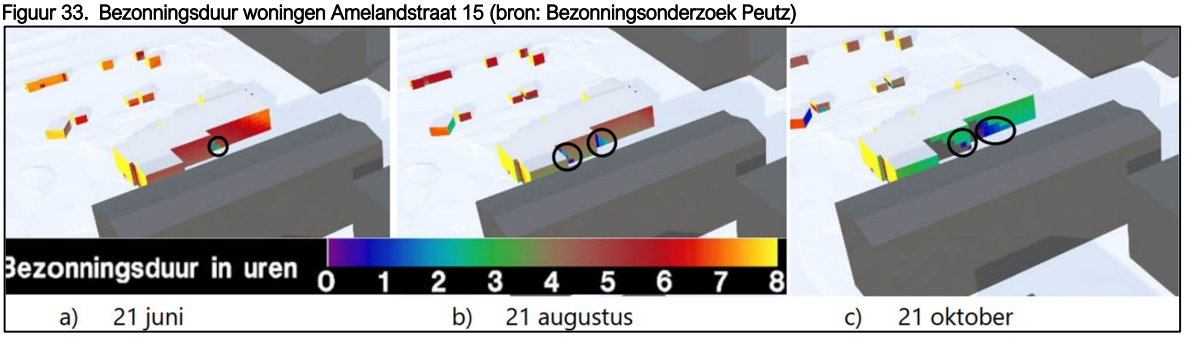
De resultaten van het onderzoek zijn onderstaand integraal weergegeven.

Voor alle bestaande te behouden woningen rond het plan geldt dat als er schaduw optreedt ten gevolge van het plan, dat nergens leidt tot een situatie die niet voldoet aan de gestelde criteria.

Ten gevolge van de geplande bebouwing neemt de bezonning op de gevels van de woningen aan Amelandstraat 15 op alle drie de toetsingsdata op één of twee locaties af tot minder dan 2 uren. Door de vorm van het gebouw, en de oriëntatie van de gevel, ligt deze gevel slecht op de zon. De geplande bebouwing geeft relatief kortstondig schaduw. De bezonning van het grootste deel van de gevel voldoet.

Op basis van plattegronden is vastgesteld dat dit op de begane grond om een gedeelde keuken en woonkamer gaat. Op 21 juni en 21 augustus voldoet de bezonning aan minimaal 2 uren zon, omdat de ruimte meerdere ramen heeft, en zeker een van deze ramen voldoende zon krijgt. Op 21 oktober zorgt de geplande bebouwing voor een afname van de bezonning tot minder dan 2 uren in deze ruimte.

Figuur 33. Bezonningsduur woningen Amelandstraat 15 (bron: Bezonningsonderzoek Peutz)



Er is een drietal varianten in het bezonningsonderzoek onderzocht en uitgewerkt. In één van de varianten is gebleken dat het verplaatsen van de toren geen verandering van de beoordeling van de bezonning in de omgeving tot gevolg heeft. Daarnaast is gebleken dat het vervallen van de appartementen aan het Texelhof

heeft geen tot een gunstig effect op de bezonning in de omgeving. In de laatste variant zijn beperkte aanpassingen aan de gebouwvolumes gemaakt. Deze aanpassingen zullen geen wezenlijke invloed hebben op de bezonning van de woningen in de omgeving, waardoor de conclusies van de oorspronkelijke berekening nog geldend zijn.

Uit het bezonningsonderzoek blijkt dat de bestaande woningen voor het merendeel voldoen aan de criteria zoals gesteld in de lichte TNO-norm, waarbij sprake is van voldoende bezonning per dag op de gevel van de woningen. Bij de woningen aan de Amelandstraat 15 voldoet de bezonning op 21 juni en 21 augustus aan minimaal 2 uren zon, omdat de ruimte meerdere ramen heeft, en zeker een van deze ramen voldoende zon krijgt. Op 21 oktober zorgt de geplande bebouwing voor een afname van de bezonning tot minder dan 2 uren in deze ruimte. Om deze reden vindt in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties bij deze herontwikkeling een integrale belangenafweging plaats. In de belangenafweging is beoordeeld dat met de herontwikkeling óók andere kwaliteiten worden geboden. De kwaliteiten van het plan zitten voornamelijk in het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit in de vorm van leefbaarheid, nieuwe openbare ruimte, extra voorzieningen en het toevoegen van extra woningen om te voldoen aan de grote woningbouwbehoefte in de gemeente Haarlem. Het realiseren van deze kwaliteiten in het plangebied Waddenbuurt draagt bij aan het realiseren van een duurzame en toekomstbestendige wijk. Bij de afweging van de belangen is daarom geconcludeerd dat de afname van bezonningsuren voor bestaande woningen de omgeving als aanvaardbaar wordt geacht, temeer de afname in bezonningsuren grotendeels voldoet aan de criteria zoals opgenomen in de lichte TNO-norm en de afname bij de woningen aan de Amelandstraat 15 slechts op 21 oktober plaatsvindt bij een deel van de gevel, waar het grootste deel van de gevel voldoet.

4.18.3 Conclusie

Uit het bezonningsonderzoek is gebleken dat voor alle bestaande te behouden woningen rond het plan voldaan wordt aan de criteria van de lichte TNO-norm. Aangezien op 21 oktober bij de woningen aan de Amelandstraat 15 slechts sprake van een afname in bezonningsuren die niet voldoet aan de lichte TNO-norm bij een deel van de gevel en voor bij alle andere woningen wordt voldaan aan de lichte TNO-norm, wordt geacht dat er geen sprake is voor de belemmering van de vaststelling van het omgevingsplan.

4.19 HOOGBOUW

4.19.1 Algemeen

Een belangrijke stap naar realisatie van de beoogde ontwikkeling is een gedegen motivering van de hoogbouw in het initiatief en zal zoals opgenomen in de notitie ‘Hoogbouwprincipes, kansen voor hoogbouw in Haarlem’ getoetst moeten worden aan de hoogbouwprincipes op omgevingsniveau. Binnen deze principes zijn drie thema’s opgenomen:

- Cultuurhistorie
- Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing
- Technische omgevingsaspecten

Deze thema’s vormen de leidraad voor de Hoogbouw Effect Rapportage. Daarin is onderzocht wat de effecten zijn van deze hoogbouw op de omgeving. De HER is als bijlage opgenomen bij deze motivering.

4.19.2 Relatie tot ontwikkeling

Er is door Peutz een Hoogbouweffectrapportage (hierna: HER) opgesteld. Deze rapportage is als bijlage bij de motivering gevoegd. Onderstaand zijn de resultaten opgenomen.

Er is sprake van een voorgenomen ontwikkeling in de Waddenbuurt te Haarlem, op de hoek van de Europaweg en Zwemmerslaan, waarbij een woongebouw met een bouwhoogte van circa 40 meter wordt gerealiseerd. Conform het gemeentelijk hoogbouwbeleid dient voor bouwwerken hoger dan 30 meter een hoogbouweffectrapportage (HER) te worden opgesteld, waarmee de effecten van het hoogbouwplan op de directe omgeving inzichtelijk worden gemaakt.

Uit de ingediende HER blijkt dat de geplande hoogbouw op deze locatie ruimtelijk, cultuurhistorisch en stedenbouwkundig als aanvaardbaar wordt beschouwd. De beoogde ontwikkeling is gesitueerd op een locatie die zich goed leent voor hoogbouw en past binnen de kenmerken van de omgeving. Daarnaast zorgt het nieuwe woongebouw voor een duidelijk markeringspunt aan deze kant van de wijk, dat bijdraagt aan een duidelijke stedelijke structuur.

Daarnaast worden de effecten van de hoogbouwontwikkeling op de omgeving eveneens acceptabel geacht. Mede vanwege de stedelijke ligging en afstand tot omliggende woningen blijven hinder en negatieve invloeden beperkt.

4.19.3 Conclusie

Er kan worden geconcludeerd dat de voorgestelde hoogbouwontwikkeling binnen de relevante beleidskaders past en een positieve bijdrage levert aan zowel de ruimtelijke inrichting als de leefkwaliteit in de omgeving.

4.20 WINDHINDER

4.20.1 Algemeen

Windhinder is een aspect van de fysieke leefomgeving, zoals bedoeld in artikel 2.1 Omgevingswet. Hiermee is windhinder ook een onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties in het omgevingsplan. De gemeente heeft hier wel een ruime mate van beleidsvrijheid in, nu voor het aspect windhinder instructieregels van het Rijk ontbreken.

Beoordelingskader NEN-norm voor windhinder
De NEN 8100 is een norm voor de beoordeling van het windklimaat. De norm werkt met uurgemiddelde windsnelheden (m/s) gerelateerd aan de overschrijdingskans in percentage van uren per jaar. In een tabel is voor verschillende situaties en activiteiten (doorlopen, slenteren, langdurig zitten) aangegeven of het windklimaat slecht, matig of goed is.

In deze norm zit een beslismodel dat aangeeft wanneer een windonderzoek nodig kan zijn:
- gebouwen hoger dan 30 meter: windonderzoek is nodig
- beschut gelegen gebouwen, hoogte 15 tot 30 meter: specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is
- onbeschut gelegen gebouwen, hoogte tot 30 meter: specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is

De NEN 8100 is vanuit de wet niet verplicht, maar wordt wel algemeen gebruikt om te beoordelen of de ontwikkeling in overeenstemming is met een veilige en gezonde fysieke leefomgeving (voorheen: een goede ruimtelijke ordening).

4.20.2 Relatie tot ontwikkeling

Er is door Peutz een windklimaatonderzoek opgesteld. Het onderzoek is als bijlage bij de motivering gevoegd. Onderstaand zijn de resultaten integraal weergegeven.

In het windklimaatonderzoek zijn drie situaties onderzocht:
1. De oorspronkelijk geplande situatie met de bestaande omgevingsbebouwing;
2. Een variant waarin de toren 3 meter verschoven is naar het zuiden, en zonder de aanwezigheid van de te slopen omgevingsbebouwing;
3. Beperkte aanpassingen bebouwing.

Uit de resultaten van het onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:
- In beide onderzochte situaties is rond de planlocatie overwegend sprake van een goed windklimaat voor de activiteit doorlopen. Dit komt overeen met kwaliteitsklassen A t/m C.

- Bij de hogere bebouwing, zowel van het plan als van de bestaande omgeving, is lokaal windklasse D vastgesteld. Dit wordt beoordeeld als een matig windklimaat voor de activiteit doorlopen. Het windklimaat kan op deze locatie verbeteren door een setback aan de westzijde van het hoogbouwdeel te creëren, zodat de wind op een grotere hoogte weg kan stromen. De onderzochte setback aan de noordzijde van het plan heeft een zeer beperkt effect op het windklimaat.
- Er is geen risico op windgevaar vastgesteld.
- In het plangebied is bij de geplande gevels overwegende een goed windklimaat voor de activiteit slenteren vastgesteld, uitgezonderd bij een aantal gebouwhoeken. Deze locaties zijn op voorhand minder geschikt voor windgevoelige functies zoals gebouwentrees en verblijfsgebieden.
- Na het onderzoek zijn beperkte aanpassingen aan de gebouwvolumes gemaakt. Deze aanpassingen zullen geen, tot een beperkt gunstig effect hebben op het windklimaat.

In artikel 7.29 van het omgevingsplan is een voorwaardelijk verplichting windhinder opgenomen. Er dient met een windhinderonderzoek aangetoond te worden dat sprake is van een aanvaardbaar windklimaat. Van een aanvaardbaar winklimaat is sprake indien voor windhinder het kwaliteitsniveau ‘goed’ of ‘matig’ wordt behaald. Een ‘slecht’ windklimaat is in principe niet toegestaan.

Als gevolg van het onderzoek zijn de volgende keuzes genomen. Het realiseren van een setback aan de westzijde is niet een wenselijke optie, aangezien dit gevolgen heeft voor het programma en het totaal aantal parkeerplaatsen op de begane grond. Bij blok 7 treft men een looproute en oversteek van de Europaweg aan, waar sprake zal zijn van de activiteit doorlopen. Binnen het windklimaat D geldt voor de activiteit doorlopen het kwaliteitsniveau ‘matig’. Aangezien er daarnaast geen sprake is van een windgevaar, wordt het matige windklimaat nabij blok 7 aanvaardbaar geacht, specifiek in relatie tot de mogelijkheid om het beoogde woonprogramma te realiseren gezien de grote woningbouwbehoefte in de gemeente Haarlem. Ten slotte wordt met de positionering van de entree van het gebouw bij blok 7 rekening gehouden met het windklimaat en de entree buiten de contour van windklimaat D geplaatst. Er is daarmee geen sprake van een windklimaat ‘slecht’ rondom de nieuwbouwlocaties, omdat de activiteit ‘slenteren’ en/of ‘zitten’ niet binnen de zone met windklimaat D plaatsvinden of worden gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaardelijke verplichting van artikel 7.29 van het omgevingsplan.

4.20.3 Conclusie

In het kader van windklimaat is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.21 KABELS, LEIDINGEN STRAALPADEN EN ANDERE BELEMMERINGEN

4.21.1 Algemeen

De Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken (Wibon) bevat regels ter bescherming van bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken. In het omgevingsplan kunnen de locaties en kenmerken van kabels en leidingen staan om de omgeving te beschermen tegen de risico’s van deze kabels en leidingen.

Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken (Wibon)
De Wibon gaat niet op in de Omgevingswet. Doel van de Wibon is gevaar of economische schade door beschadiging van ondergrondse kabels of leidingen te voorkomen. Het gaat dan om water-, elektriciteit-, gas- en telecomleidingen. Netbeheerders zijn door deze wet verplicht om informatie te geven over de ligging van hun kabels en leidingen.

Mechanisch graven of heien mag in de openbare ruimte pas als er bij het Kabels en Leidingen Informatie Centrum (KLIC) van het Kadaster een KLIC-melding is gedaan. Deze verplichting geldt voor elke graafdiepte.

Degene die de mechanische graafwerkzaamheden uitvoert of laat uitvoeren, is de grondroerder. Een grondroerder is verplicht informatie over de ligging van eventuele ondergrondse kabels en leidingen op de graaflocatie op te vragen. Dit moet gebeuren vóór de graafwerkzaamheden beginnen. Het Kadaster regelt dat de melder informatie krijgt over de ligging van eventuele ondergrondse kabels en leidingen op de graaflocatie.

Omgevingsplan – (toelaten van) buisleidingen en hoogspanningsleidingen
Bij het toelaten van buisleidingen en hoogspanningsleidingen gaat het erom dat er een veilige omgeving rondom ondergrondse kabels en leidingen aanwezig is. Deze leidingen moeten opgenomen worden in het omgevingsplan. Voor andere ondergrondse kabels en leidingen kan de gemeente zelf bepalen of deze opgenomen worden in het omgevingsplan. Bijvoorbeeld leidingen die belangrijk zijn voor de energievoorziening, zoals de stadsverwarming. Als maatregelen nodig zijn, dan moeten deze geborgd worden in de omgevingsvergunning of het omgevingsplan. Deze bouwregels zijn gericht op het evenwichtig toedelen van functies aan locaties. Denk bijvoorbeeld aan de situering en afstand van ondergrondse kabels en leidingen ten opzichte van omliggende woningen.

Daarnaast bepaalt een gemeente in haar omgevingsvisie welke ondergrondse leidingen of kabels relevant zijn voor de fysieke leefomgeving en of deze relevant zijn om op te nemen in het omgevingsplan.

In het omgevingsplan staan geen of zeer beperkt gebruiksregels voor ondergrondse kabels en leidingen. Deze regels richten zich op de ligging, het type leiding en de gebruikskenmerken. Daarbij kan het bijvoorbeeld gaan om de volgende kenmerken:
- soort stof (bij buisleidingen)
- maximale druk (bij gas in buisleidingen)
- maximaal vermogen (bij ondergrondse hoogspanningsleidingen)

Hoogspanningsverbindingen en magneetveldzones
Op 21 april 2023 is het herijkte voorzorgbeleid magneetvelden bij elektriciteitsvoorzieningen in werking getreden. Het doel van het voorzorgbeleid magneetvelden is om, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, te voorkomen dat burgers (volwassenen en kinderen) langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden die afkomstig zijn van de elektriciteitsinfrastructuur. Niet omdat dit om gezondheidsredenen noodzakelijk is, maar uit voorzorg.

Het voorzorgbeleid voor magneetvelden bestaat uit:
- bronmaatregelen, die de netbeheerders bij alle netcomponenten treffen;
- afstandsmaatregelen bij bovengrondse hoogspanningslijnen, die het bevoegd gezag voor de ruimtelijke ordening op basis van de berekening van de magneetveldzone kan treffen.

Door de minister voor Klimaat en Energie (KE) en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) is, in afstemming met de staatssecretaris van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS), besloten om voor andere netcomponenten dan bovengrondse hoogspanningslijnen geen afstanden ten opzichte van gevoelige bestemmingen te adviseren. Dat betekent dat er ook geen magneetveldzone bij deze netcomponenten bepaald wordt.

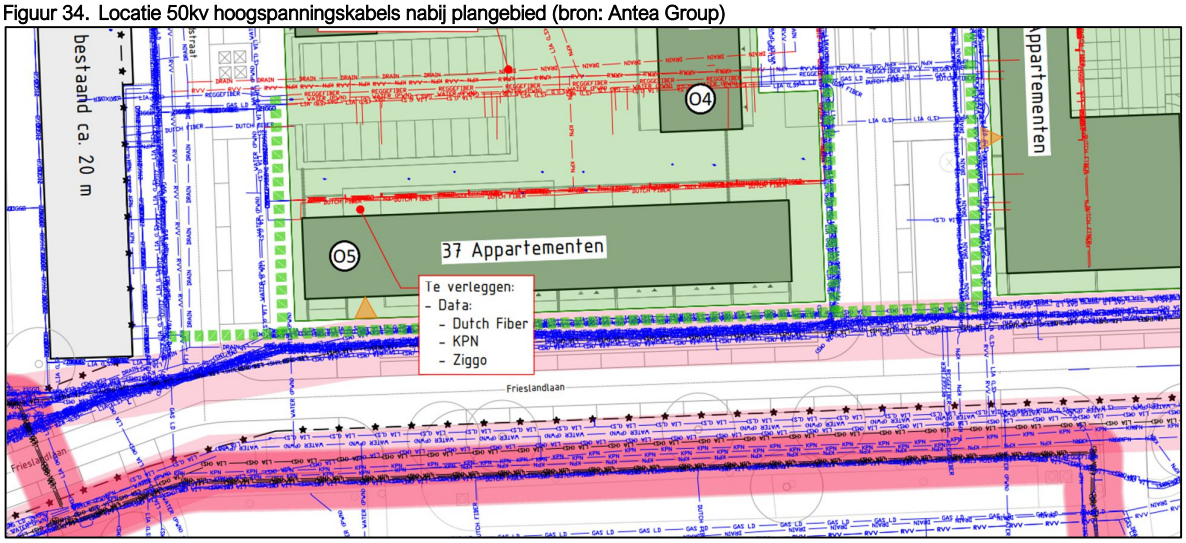
Het bevoegd gezag voor de ruimtelijke ordening heeft de mogelijkheid om de magneetveldzone van een bovengrondse hoogspanningslijn vast te leggen in een ruimtelijk plan (bestemmingsplan, omgevingsplan of projectbesluit). Door het verbinden van planregels aan de magneetveldzone kan voorkomen worden dat er nieuwe gevoelige bestemmingen in de magneetveldzone gerealiseerd kunnen worden.

4.21.2 Relatie tot ontwikkeling

In het omgevingsplan “Gemeente Haarlem” zijn geen regels opgenomen over buisleidingen / hoogspanningsleidingen met een bijbehorende beschermingszone. Het plangebied is gelegen nabij de 50 kV-kabel genaamd ’50-10 kV Schalkwijk’. Er wordt (door de GGD) afgeraden om binnen 10 meter van een 50 kV

hoogspanningskabel gevoelige functies, zoals woningen of kinderdagverblijven (op de begane grond) te huisvesten. De woonfuncties zijn echter buiten de 10 meter grens van de kabel gevestigd, zie hiervoor onderstaand figuur. Om deze reden ontstaat er geen knelpunt voor de realisatie van de woonfuncties.

Figuur 34. Locatie 50kv hoogspanningskabels nabij plangebied (bron: Antea Group)



4.21.3 Conclusie

In het kader van kabels en leidingen is geen sprake van een belemmering voor het plan.

4.22 MOLENBIOTOOP

4.22.1 Algemeen

In artikel 7.72, lid 1 (Bescherming molenbiotoop) is opgenomen dat een omgevingsplan voor gronden gelegen binnen de molenbiotoop van traditionele windmolens, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 23 in bijlage II, in voldoende mate de vrije windvang en het zicht op de molen garandeert en voldoet aan de volgende voorwaarden:

a. binnen een straal van 100 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, wordt geen nieuwe bebouwing opgericht of beplanting aangebracht, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
b. binnen een straal van 100 tot 400 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, gelden de volgende hoogtebeperkingen voor bebouwing en beplanting:

1. voor zover dit gebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte niet meer dan 1/100ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek;
2. voor zover dit gebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte van bebouwing en beplanting niet meer dan 1/30ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek.

In afwijking van het eerste lid is op grond van lid 2 het oprichten van nieuwe bebouwing mogelijk ten behoeve van:

a. een ontwikkeling binnen een molenbiotoop waarin vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden

beperkt, of zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd; of

b. een ontwikkeling binnen een bijzondere molenbiotoop, waarvan de plaats geometrisch is begrensd en verbeeld op kaart 15 in bijlage II, mits de molen en de molenbiotoop op een goede manier ruimtelijk worden ingepast.

4.22.2 Relatie tot ontwikkeling

De dichtstbijzijnde molen bevindt zich op een afstand van ongeveer 600 meter van het plangebied. Deze afstand is zodanig dat de aanwezigheid van de molen geen enkele belemmering of hinder oplevert voor de voorgenomen ontwikkeling.

Figuur 35. Molenkaart (bron: allemolenskaart.nl)



4.22.3 Conclusie

Het aspect molenbiotoop vormt geen belemmering voor het plan.

4.23 NIET-GESPRONGEN EXPLOSIEVEN

4.23.1 Algemeen

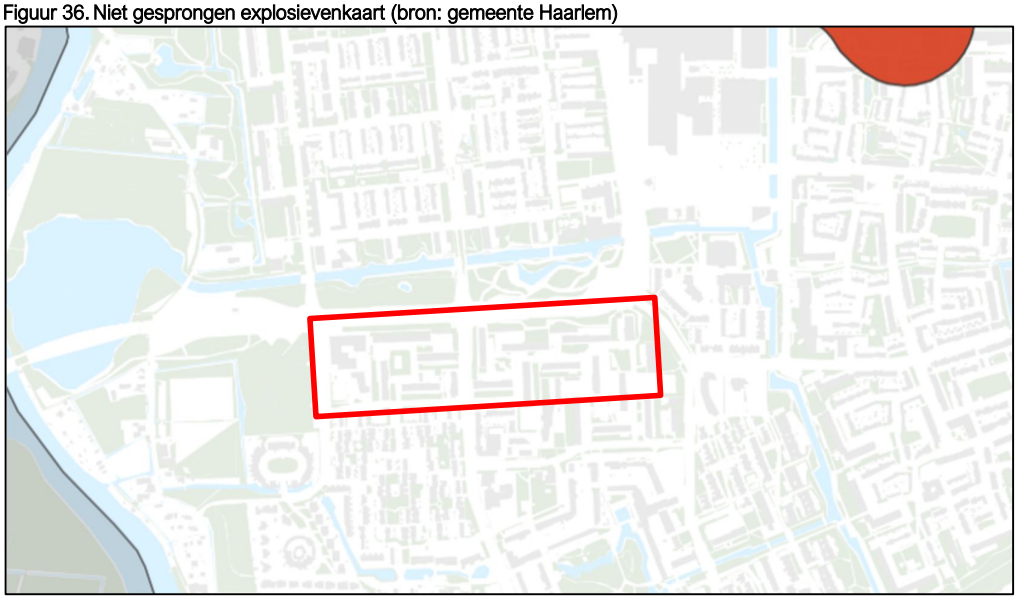
Niet gesprongen explosieven zijn ontplofbare oorlogsresten, bijvoorbeeld uit de Eerste of de Tweede Wereldoorlog. Wanneer deze verplaatst of geraakt worden bij werkzaamheden in de grond, kunnen ze een gevaar opleveren. Conform Arbowetgeving dient het terrein daarom voorafgaand aan grondroerende werkzaamheden onderzocht te worden op de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten. Hiermee wordt voorkomen dat tijdens werkzaamheden in de bodem ontplofbare oorlogsresten worden aangetroffen die een gevaar voor de werknemers en de openbare orde en veiligheid kunnen vormen.

In de Omgevingswet is geen regelgeving opgenomen met betrekking tot ontplofbare oorlogsresten. Gemeenten dienen hierin een eigen afweging te maken. Voor zover gemeenten in de Algemene Plaatselijke Verordening / Verordening van de fysieke leefomgeving regels hebben opgenomen met betrekking tot dit onderwerp, blijven die regels onverkort van kracht zolang ze niet actief worden meegenomen in het gemeentelijk omgevingsplan. De Omgevingswet heeft daarnaast geen invloed op gemeentelijk beleid ten aanzien van ontplofbare oorlogsresten.

4.23.2 Relatie tot ontwikkeling

Binnen de gemeenten Haarlem en Zandvoort is vooronderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten. De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in de interactieve kaart 'Haarlem-Zandvoort'. Uit deze kaart blijkt dat het plangebied zich bevindt in een gebied dat als onverdacht wordt aangemerkt, wat betekent dat er geen aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van explosieven uit de oorlog.

Figuur 36. Niet gesprongen explosievenkaart (bron: gemeente Haarlem)



4.23.3 Conclusie

Het aspect ontplofbare oorlogsresten vormt geen belemmering voor het plan.

5 BESCHRIJVING UITVOERBAARHEID

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het project wordt door initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer. Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twijfelen.

5.1.1 Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van één of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat om zogenaamde kostenverhaalsplichtige activiteiten zoals genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit (hierna: 'een aangewezen bouwactiviteit'). Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels onder andere een anterieure overeenkomst de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een voornemen waarvan de lasten door de initiatiefnemer zullen worden gedragen. Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Hierin zijn afspraken gemaakt over de uitvoering, kosten en nadeelcompensatie. De financiële uitvoerbaarheid is daarmee verzekerd.

5.1.2 Nadeelcompensatie

In de gesloten anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer is verzekerd dat het risico op nadeelcompensatie voor rekening van initiatiefnemer komt.

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.2.1 Participatie

Voor de beoogde ontwikkeling zijn in het kader van de Visie Molenwijk Noord (29 juni 2022) en het Programma van Eisen voor de Leefomgeving (17 april 2025) verschillende participatie- en informatiebijeenkomsten geweest. Zo hebben de onderstaande momenten plaatsgevonden om belanghebbenden te informeren over de beoogde ontwikkeling:

- 2022 februari/maart inspraak ontwikkelvisie Molenwijk Noord
- 2022 juni/juli verzamelen informatie voor PvEL
- 2023 november bespreking het concept PvEL
- 2024 december inspraak op het definitieve PvEL
- 2025 december bespreking concept SP, BKP en Inrichtingsplan

Van de laatste bijeenkomst is een participatieverslag opgesteld. Dit verslag is bijlage bij deze motivering gevoegd.

6 CONCLUSIE ETFAL

De initiatiefnemer heeft als om elf woongebouwen te slopen met 264 sociale huurwoningen. De 264 te slopen sociale huurwoningen worden teruggebouwd in de sociale huur. Het voornemen is om maximaal 545 woningen te realiseren verdeeld over zes bouwblokken en gefaseerd uitgevoerd in drie fases. De 545 woningen bestaan maximaal uit 410 sociale huurwoningen, maximaal 100 woningen in het middensegment en 35 woningen in de vrije sector. Onderhavige ontwikkeling zorgt per saldo voor een toevoeging van 281 woningen. Daarnaast wordt een buurtkamer, kinderopvang en lichte horeca gerealiseerd in het plangebied.

Het geldende omgevingsplan staat de beoogde ontwikkeling niet toe. Voor deze ontwikkeling dient dan ook een planologische procedure te worden doorlopen. De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van een wijziging van het omgevingsplan.

Middels voorliggende motivering is het project gemotiveerd aan relevante beleidskaders en omgevingsaspecten. De uitvoerbaarheid van het initiatief is getoetst aan de diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de bijbehorende regelgeving. Hieruit blijkt dat een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) is gewaarborgd.