

Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Dhr. M. Overing
Telefoon 5113551
E-mail: m.oving@haarlem.nl
SO/BD Reg.nr. SO/BD/07/322
Te kopiëren: bijlage A
B & W-vergadering van 4 juni 2007

Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan St. Joannes de Deo

Bestuurlijke context

In 2005 is een Masterplan Deo vastgesteld waarin de planontwikkeling wordt beschreven voor het voormalig Deo-terrein. Om de bouw mogelijk te maken is een bestemmingsplan ontwikkeld. Het voorontwerp bestemmingsplan St. Joannes de Deo heeft ter inzage gelegen en er is wettelijk vooroverleg (artikel 10 Bro) over het plan gevoerd. De reacties op het plan zijn verwerkt in de “Nota van Antwoord naar aanleiding van inspraak en wettelijk vooroverleg over het voorontwerp bestemmingsplan St. Joannes de Deo”. De Nota van Antwoord wordt als bijlage bij de plantoelichting van het ontwerp bestemmingsplan gevoegd.

Voor het plan is veel belangstelling getoond. Er zijn 226 inspraakreacties ingediend. 213 daarvan waren op basis van voorgedrukte formulieren waarop inspraakpunten aangekruist konden worden en ruimte was voor eigen aanvullingen. De belangrijkste inspraakreacties zijn samen te vatten in zes onderwerpen:

- A Stedenbouwkundige aspecten: bebouwingsdichtheid en bebouwingshoogte
- B Rooilijn aan de Maerten van Heemskerckstraat
- C Verhuizing basisschool De Ark naar hoofdgebouw
- D Speelruimte voor kinderen
- E Groen/ Buitenruimte/ Milieu
- F Verkeerssituatie/ Parkeren

In de bijgevoegde nota (bijlage A) zijn die belangrijkste reacties nader toegelicht en is een lijst opgenomen van wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerp. Ook wordt in de nota de vervolprocedure van het bestemmingsplan toegelicht.

Commissieparagraaf:

De inspraakprocedure en het wettelijk vooroverleg over het voorontwerp bestemmingsplan St. Joannes de Deo zijn verwerkt in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan St. Joannes de Deo. Het college stemt in met deze verwerking en legt dit ter bespreking voor aan de commissie Ontwikkeling. Na positieve bespreking van het ontwerp-bestemmingsplan St. Joannes de Deo met de commissie wordt het ontwerp-bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd conform de bestemmingsplanprocedure.

B&W-besluit:

1. Het college stemt in met de verwerking van de inspraakreacties en het wettelijk vooroverleg in het ontwerp bestemmingsplan St. Joannes de Deo;
2. Het college bespreekt de verwerking van de inspraakreacties en het wettelijk vooroverleg in het ontwerp bestemmingsplan St. Joannes de Deo met de commissie Ontwikkeling;
3. Het college legt, na bespreking met de commissie Ontwikkeling, het ontwerp bestemmingsplan St. Joannes de Deo voor aan de Provinciale Planologische Commissie (PPC) ter afronding van het wettelijk vooroverleg;
4. Het college verzoekt Gedeputeerde Staten om, op basis van het ontwerp bestemmingsplan St. Joannes de Deo, artikel 19 lid 2 WRO te mogen toepassen in het plangebied;
5. Het college legt na advies van de PPC het ontwerp bestemmingsplan St. Joannes de Deo ter inzage;
6. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
7. Communicatieparagraaf: De verwerking van de inspraak en het wettelijk vooroverleg wordt verzonden aan de betrokkenen, de indieners van inspraakreacties ontvangen tevens een uitnodiging voor de behandeling van het ontwerp bestemmingsplan in de commissie Ontwikkeling; de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan wordt bekend gemaakt door middel van een publicatie in de stadskrant en de staatscourant. De media ontvangen een persbericht.

BIJLAGE A: Nota ontwerp-bestemmingsplan St. Joannes de Deo

Nummer B&W nota: SO/BD/2007/322

1. Inleiding

In 2005 is door het college het Masterplan Deo vastgesteld waarin de planontwikkeling wordt beschreven voor het voormalig Deo-terrein. Het college stelde het Masterplan vast met in achtneming van door de raad in januari 2001 (reg.nr. SO/ROSV/2001/96) vastgestelde uitgangspunten voor de planontwikkeling. Die uitgangspunten zijn met instemming van de raad op een paar punten aangepast in september 2001 (reg.nr. SO/ROSV/2001/1547) en december 2004 (reg.nr. SO/PM/2004/543) (resp. wijziging woningdifferentiatie en categorieën; grotere sociale woningen en vervallen supermarkt).

Om de bouw mogelijk te maken is een bestemmingsplan ontwikkeld. Dit plan heeft als voorontwerp bestemmingsplan Joannes de Deo ter inzage gelegen en er is wettelijk vooroverleg (artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening) over het plan gevoerd. In totaal zijn er 226 inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan ingediend. De belangrijkste inspraakreacties zijn samen te vatten in zes onderwerpen, welke hieronder nader wordt toegelicht. In de raad van 14 juni wordt aan belangstellenden gelegenheid gegeven hun reactie tot te lichten. Op 28 juni zal de Commissie Ontwikkeling het ontwerp bestemmingsplan bespreken.

Deze nota is een beknopt overzicht van de belangrijkste reacties op het voorontwerp bestemmingsplan St. Joannes de Deo, naar aanleiding van inspraak en wettelijk vooroverleg. In § 2 worden de belangrijkste reacties toegelicht en is een opsomming opgenomen van de wijzigingen van het ontwerp-bestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan. In § 3 wordt de vervolprocedure van het bestemmingsplan toegelicht.

De inspraakreacties en het wettelijk vooroverleg geresulteerd in aanvullingen en verduidelijking van de plantoelichting en in enkele detailaanpassingen van de plankaart en de planvoorschriften. Een overzicht van alle wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan is opgenomen in paragraaf 2.3 van deze nota. De reacties leiden niet tot wijzigingen van het ontwerp bestemmingsplan St. Joannes de Deo qua opzet en qua hoofdlijnen.

2. Inspraak en wettelijk vooroverleg

2.1 Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan St. Joannes de Deo heeft met ingang van 10 november 2006 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Op 28 november 2006 is een informatieavond gehouden over het bestemmingsplan. Voor het plan is veel belangstelling getoond. Er zijn 226 inspraakreacties ingediend. 213 daarvan waren op basis van voorgedrukte formulieren waarop inspraakpunten aangekruist konden worden en ruimte was voor eigen aanvullingen. Alle ingekomen inspraakreacties zijn uitvoerig bestudeerd en beantwoord. Een volledig overzicht van de inspraakreacties en de verwerking hiervan is opgenomen in een bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan: "Nota van Antwoord naar aanleiding van inspraak en wettelijk vooroverleg over het voorontwerp bestemmingsplan St. Joannes de Deo". In een apart bijgevoegde bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan St. Joannes de Deo is een kopie van alle ingediende brieven opgenomen.

De belangrijkste inspraakreacties zijn samen te vatten in een zestal onderwerpen (A t/m F):

A	Stedenbouwkundige aspecten: bebouwingsdichtheid en bebouwingshoogte
B	Rooilijn aan de Maerten van Heemskerckstraat
C	Verhuizing basisschool De Ark naar hoofdgebouw
D	Speelruimte voor kinderen
E	Groen/ Buitenruimte/ Milieu
F	Verkeerssituatie/ Parkeren

Deze 6 onderwerpen zijn geselecteerd omdat het basale planelementen betreffen of dat het inspraakreacties betreft die veelvuldig voorkomen. Vrijwel alle ingediende inspraakreacties hebben in meer of mindere mate betrekking op deze onderwerpen.

Hieronder wordt kort ingegaan op deze 6 onderwerpen. Voor een volledig overzicht wordt verwezen naar de genoemde Nota van Antwoord.

A Veel reacties van omwonenden gaan over het maximaal aantal te bouwen m². Alhoewel het vastgestelde Masterplan Deo voldoet aan de maximale aantal toegestane m² is in het bestemmingsplan enige afwijking toegestaan.

Ten eerste is (mede op verzoek van de omliggende wijken) gezocht naar extra mogelijkheid het parkeren binnen de bouwblokken op te lossen. Hiervoor is in pandig binnen het (gesloten) bouwblok de Abdij een extra parkeerdek voorgesteld waardoor er meer auto's (boven de geëiste norm) binnen het plangebied kunnen parkeren. De creatie van deze extra parkeerplaatsen ligt in het verlengde van het verzoek van de gemeente en de wijkraden om te streven naar een hogere parkeernorm dan de vereiste 1.2 parkeerplaats per woning. De gewenste norm ligt op circa 1.4. Aan deze wens kan worden tegemoetgekomen door een extra parkeerlaag op de begane grond te creëren. Door de woningontwerpen op de begane grond aan te passen (maisonnettes) en de binnentuin naar de eerste verdieping te verhogen, ontstaat de mogelijkheid om een extra parkeerlaag te creëren. In casu gaat het om ca. 600 m² extra bvo (= 1,7% extra m² bvo t.o.v. de in het Masterplan genoemde 34.000 m²; bvo betekent bruto vloer oppervlak). De gekozen oplossing maakt het mogelijk, dat het uiterlijk van het gebouw en de openbare ruimte niet hoeft te worden aangepast. Een groot pluspunt is dat de extra parkeerplaatsen vanaf de straat zijde niet zichtbaar zijn.

De wijkraden Frans Halsbuurt en Kleverparkbuurt hebben in de reguliere projectgroep aangegeven dat de gekozen oplossing zou moeten meetellen voor het bvo. Immers, de extra parkeerplaatsen zijn op het maaiveld gesitueerd en zijn tevens overdekt. Deze – op zichzelf juiste – constatering van de wijkraden brengt ons voor een dilemma: door de creatie van de extra parkeerplaatsen ten behoeve van het bereiken van een hogere parkeernorm wordt de gestelde bovengrens ten aanzien van de bruto vloeroppervlakte mede overschreden. Aangezien de gekozen oplossing voorziet in de realisatie van de gewenste, hogere parkeernorm en de gekozen oplossing het mogelijk maakt dat het uiterlijk van het gebouw en de openbare ruimte niet hoeft te worden aangepast, vindt de gemeente het belang van het halen van de hogere parkeernorm zwaarder wegen

Ten tweede, voor de bebouwing aan de M. v. Heemskerckstraat is door de gemeente gekozen voor een bouwhoogte van max. 10 meter (3 bouwlagen). Het bouwplan volgens het Masterplan gaat tot 2 bouwlagen met een plat dak. In het bestemmingsplan wordt ruimte geboden voor een extra laag. Dit is ook een verruiming ten opzichte van de uitgangspunten voor ontwikkeling, maar sluit aan bij bouwvergunningen die in het verleden in dezelfde situatie zijn verleend. Wanneer deze ruimtelijke mogelijkheid niet in het bestemmingsplan zou worden opgenomen, dan zou er rechtsongelijkheid worden gecreëerd. Dit betreft in totaal ca. 700 m² extra bvo (=2% extra bvo). Wel neemt de gemeente als wijziging op dat de 3e bouwlaag 1 meter terugliggend moet worden geplaatst. In de rooilijn mag tot 7 meter hoog worden gebouwd en daarboven – ten opzichte van de voorgevel terugliggend – is een derde bouwlaag toegestaan.

Ten derde wordt in elk bestemmingsplan een bepaalde mate van flexibiliteit gehanteerd om ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken en maten op hele getallen af te ronden (bijv. goothoogte/nokhoogte). Dat leidt verspreid over het hele plangebied tot ongeveer 800 m² extra bvo (=2,4% extra bvo).

Samengevat staat de gemeente toe 2100 m² in te ruimen in het bestemmingsplan voor extra bvo ten behoeve van: betere parkeeroplossingen, gelijke bouwhoogte voor alle panden aan de westzijde van de M. van Heemskerckstraat en afronding van maten op hele getallen.

B Al vroeg in het proces van de planontwikkeling zijn bezwaren geuit tegen nieuwbouw direct aan de westkant van de M. v. Heemskerckstraat. Aan die bezwaren is destijds bij behandeling in de commissievergaderingen voorafgaand aan de vaststelling van het Masterplan tegemoet gekomen door de voorgevel 1,3 meter terug te leggen ten opzichte van de feitelijk rand van het straatprofiel. Veel omwonenden blijven van mening dat de voorgevelrooilijn moet opschuiven.

In het Masterplan Deo is gekozen de open delen (pleinen) te koppelen aan de centrale zone binnen het Deo-plan. Aan de kant van de M. v. Heemskerckstraat komt geen plein en komt het beeld van een straat

terug. De M. v. Heemskerckstraat is een straat die mede dient ter ontsluiting van andere (zij)straten. Daarom wordt ook 'voortgebouwd' op het gegeven dat deze straat wat breder is dan de meeste andere straten in de omgeving (de straatbreedte tussen de voorgevels is in z'n huidige toestand over een groot stuk van de lengte ca. 12½ meter). Het westelijk deel van de straat, tegenover de M. v. Heemskerckstraat nrs 27 t/m 83, was tot de bouw van het Medisch Centrum (1980) een geheel aaneengesloten lint van bebouwing van kleine eengezinshuizen. In de nieuwe situatie wordt dit teruggebouwd, niet aaneengesloten maar met straatopeningen het gebied in en door. De straatbreedte tussen de voorgevels wordt over de gedeelten met nieuwe woningen ruim 13½ meter, doordat die nieuwe woningen aan de westkant van de straat ten opzichte van de bestaande rooilijn 1,30 meter worden teruggelegd. Met ruim 13½ meter is bij een goothoogte van circa 7 meter sprake van een tamelijk ruim profiel. Terugleggen van de rooilijn tot in het verlengde van de gevel van het oude hoofdgebouw is onmogelijk; het stratenplan – met een toch al tamelijk krappe maat binnen de gesloten bouwblokken – verdraagt een dergelijke verschuiving niet. Consequentie van een dergelijke aanpassing zou zijn dat een geheel nieuw masterplan gemaakt zou moeten worden. Het terugleggen van de rooilijn tot in het verlengde van de gevel van het oude hoofdgebouw is ook om ruimtelijke redenen ongewenst; de bestaande verbreding van de M. v. Heemskerckstraat ter hoogte van het oude hoofdgebouw is een heel logische vanwege de grote hoogte van dat gebouw. Dat juist hier de afstand tussen voorgevels wat breder is benadrukt de monumentaliteit en het speciale karakter van het hoofdgebouw. Samengevat handhaaft de gemeente om bovenbeschreven redenen de voorgevelrooilijn op 1,3 meter achter de voorgevelrooilijn van de bestaande woningen.

C Het bestuur van de basisschool de Ark heeft de wens te kennen gegeven om de school in het hoofdgebouw aan de Maerten van Heemskerckstraat onder te brengen. De school is op dit moment op twee locaties aan de Velsersstraat gevestigd. Deze school is een zeer belangrijk buurtvoorziening en wij achten het van belang dat de school zich kan vestigen op een unilocatie en kan uitbreiden om tegemoet te komen aan de groeiende vraag. In deze wijk is het beschikbare hoofdgebouwpand daar een unieke kans voor. De gemeente schat in dat zowel financieel, maatschappelijk, bouwkundig, stedenbouwkundig als verkeerstechnisch vestiging van de Ark in het hoofdgebouw haalbaar is. Alleen op financieel vlak zijn de onderhandelingen nog gaande. In het ontwerp bestemmingsplan zal de mogelijkheid tot vestiging van de Ark worden vastgelegd door middel van continuering van de bestemmingsmogelijkheden van het hoofdgebouw overeenkomstig het voorontwerp.

D Veel omwonenden vroegen voor het plan Deo een visie op ruimte voor spelen. Wij wijzen wij op de aanwezigheid van het bestaande gemeentelijke beleid hierover (gemeentelijk Speelruimteplan). De gemeente heeft geen verplichting om een gedetailleerd plan voor speelruimte te maken voor het plangebied. De toelichting van het bestemmingsplan beperkt zich v.w.b. het onderwerp tot een verwijzing naar de vastgestelde uitgangspunten voor de planontwikkeling. Daarin staat voor ogen om – overeenkomstig het Masterplan – speelgelegenheid voor jongere kinderen te realiseren op het groenplein in de zuidelijke helft van het plangebied. Voor de kleinere kinderen wordt zo een veilige speelplek gecreëerd. Het plangebied in zijn geheel wordt een autoluw gebied met een groot plein waar de oudere kinderen op straat kunnen spelen. Het speeltuintje aan de M. v. Heemskerckstraat zal gecompenseerd worden met de nieuwe speelplek op het groenplein. Er is een tijdelijke speelvoorziening op het terrein geplaatst zo lang als mogelijk is totdat de bouw begint. Overigens is de beschikbaarheid van een speelvoorziening tijdens de bouw geen zaak die in het kader van het bestemmingsplan kan worden afgedwongen.

E Ook waren omwonenden van mening dat er meer groen en/of bomen in het plan moeten komen. Vlakbij het Deo-terrein zijn de Bolwerken en de groene omgeving van de Kleverlaan gelegen, beide binnen 500 meter loopafstand. Binnen het plangebied van het Deo-terrein wordt gewerkt aan een zo groen mogelijke inrichting van de openbare ruimte, binnen het gegeven dat er nieuwbouw wordt toegevoegd.

Er wordt door omwonenden gewezen op een norm die aangeeft dat er 75 m² per woning zou moeten zijn. Echter deze norm wordt gehanteerd bij grootschalige nieuwbouwwijken buiten bestaand stedelijk gebied (VINEX – locaties) en niet in stedelijke gebieden. Bovendien noemt de Nota Ruimte het als richtgetal en niet als norm. Daarnaast spreekt het Rijk ook over verdichting in stedelijk gebied waarmee men stelt dat noodzakelijke groei van woningen in de steden moet plaatsvinden om op die manier

ruimte te behouden op het platteland. In de vastgestelde uitgangspunten en Masterplan waarop de plannen van de ontwikkelaars zijn ontworpen worden een groenplein verlangd. Dit is in de plannen verwerkt en om in dit stadium van de planvorming een nieuwe eis in te brengen, doet geen recht aan de voorgaande besluiten op basis waarvan de ontwikkelaars hun plannen hebben gemaakt.

F Veel opmerkingen zijn gericht op het tijdens de inzage van het voorontwerp bestemmingsplan aanwezige ontwerp verkeerscirculatieplan. De gemeente heeft begrip voor de aandacht die wordt gevraagd voor de verkeerssituatie zowel voor, tijdens als na de sloop en nieuwbouw. In het bestemmingsplan is niet in detail aan te geven hoe de verkeerssituatie zal worden tijdens de herstructurering. Dat is verder uitgewerkt in een verkeerscirculatieplan. Een bestemmingsplan geeft alleen de bestemming en het gebruik weer die op een perceel toegelaten zijn. De daadwerkelijk inrichting van het plangebied wordt niet binnen het bestemmingsplan geregeld. Hoewel het verkeerscirculatieplan geen onderdeel uitmaakt van een bestemmingsplan is er in de Nota van Antwoord toch op ingegaan. Het verkeersvoorstel is mede gebaseerd op het feit dat de basisschool de Ark op dit moment is gesitueerd aan de Velsersstraat. Indien de school besluit zich in het Deo-hoofdgebouw te vestigen, zal er een nieuwe studie naar het verkeerscirculatieplan gemaakt worden en opnieuw aan de wijken voor reactie worden voorgelegd.

Een aantal vragen was gericht op de parkeergarage van de Orangerie, waarvan het de bedoeling is dat het verkeer de mogelijkheid krijgt om het gebied te verlaten via de Schotersingel. Het zuidelijk deel van de M. v. Heemskerckstraat zal daarvoor worden aangepast. Het kruispunt met de Schotersingel wordt daarmee voor auto's een volwaardige T-aansluiting. Het voordeel van deze oplossing is dat het noordelijk deel van de M. v. Heemskerckstraat minder wordt belast. Het instellen van tweerichtingen verkeer op het meest zuidelijke deel van de M. v. Heemskerckstraat heeft het voordeel dat het verkeer op een eenvoudige wijze via de Schotersingel de wijk kan verlaten. Met enige aanpassingen is dit op een veilige wijze vorm te geven, temeer daar het kruispunt inmiddels is voorzien van een verhoogd plateau. Een extra in- of uitgang aan de Jan de Braystraat kost extra ruimte wat de gemeente niet vindt opwegen in relatie tot het beperkte belang dat deze garage heeft (i.c. beperkt aantal verkeersbewegingen). Ook leidt directe ontsluiting via de M. v. Heemskerckstraat tot minder omrijbewegingen. De parkeergarage van de Orangerie is niet doorgetrokken naar de andere ondergrondse parkeergarage, onder andere om daarmee een groenplein mogelijk te maken met bomen in de volle grond.

2.2 Wettelijk vooroverleg (art. 10 Bro)

Het voorontwerp-bestemmingsplan is in november 2006 toegezonden aan de partners van het wettelijk vooroverleg (ex artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening). Een volledig overzicht van de reacties en de verwerking hiervan is opgenomen in de bijlage "Nota van Antwoord" van de plandoelichting. In de bijlage "Ingezonden brieven" zijn de originele reacties van het wettelijk vooroverleg opgenomen. Resultaat is dat op een aantal punten de toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld.

2.3 Wijzigingen naar aanleiding van de inspraak en wettelijk vooroverleg

Onderstaande wijzigingen zijn het resultaat van de verwerking van de inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan " St. Joannes de Deo".

Voorschriften:

- In artikel 1 lid 1 sub 32 is de definitie van horecabedrijf aangepast tot daghorecabedrijf;
- In artikel 1 lid 1 sub 35 is in de definitie van kap 40 graden aangepast tot 30 graden;
- In artikel 5 lid 3 sub c is "minimaal 40 graden tot maximaal" geschrapt;
- In artikel 5 lid 3 sub c is 5,0 meter aangepast tot 3,0 meter;
- In artikel 5 lid 3 is sub e toegevoegd wat een afwijkende dakopbouw betreft die maximaal een bouwhoogte van 3,0 meter mag hebben en minimaal 1 meter terug dient te liggen;
- In artikel 8 lid 2 sub a is onder de bestemming Ga en Gb voor wat betreft de begane grond de functie daghorecabedrijf toegevoegd;
- In artikel 8 lid 3 sub c is "minimaal 40 graden tot maximaal geschrapt";

- In artikel 8 lid 3 sub c is na boven de het woord hoogst toegevoegd;
- In artikel 9 lid 3 sub c is “minimaal 40 graden tot maximaal” geschrapt;
- In artikel 9 lid 3 sub c is na boven de het woord hoogst toegevoegd;

Ambtshalve is in artikel 5 lid 3 is sub d toegevoegd wat een regeling voor dakkapellen betreft.

Plankaart:

- Nieuwbouw westzijde M. van Heemskerckstraat: wijziging dat de 3e bouwlaag 1 meter terugliggend moet worden geplaatst. In de rooilijn mag tot 7 meter hoog worden gebouwd (goothoogte 7 meter) en daarboven – ten opzichte van de voorgevel terugliggend – is een derde bouwlaag toegestaan (hoogte 3 meter, in de voorschriften aangegeven).
- Tussen de nieuwbouw en de oudbouw aan de westzijde M. van Heemskerckstraat komt een hoogtescheidingsgrens, omdat voor de oudbouw een andere dakopbouw mogelijk is (in de vorm van een kap).
- Het bouwvlak met een bouwhoogte van 3 meter direct grenzend aan Tetterrodestraat 1 is verwijderd.

Toelichting:

Resultaat is dat op een aantal punten de toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld en verduidelijkt.

Qua functies is nieuw dat de vestiging van een daghorecabedrijf op het voormalig Deo-terrein wordt toegestaan, omdat dit niet concurrerend is met de horeca aan de Kleverparkweg. Wij verruimen daartoe de bestemming gemengde doeleinden voor het toestaan van daghoreca. Daghoreca is gericht op het (hoofdzakelijk) overdag verstrekken van dranken en etenswaren. Hierbij valt ondermeer te denken aan koffie-/theehuis, ijssalon, lunchroom, croissanterie, dagcafé, dagrestaurant en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstreckende functies.

3. Vervolprocedure

De inspraakreacties en de commentaren naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg, hebben deels geleid tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan St. Joannes de Deo. Het aangepaste voorontwerp bestemmingsplan wordt na publicatie als ontwerp bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd. In die tijd kunnen zienswijzen (bezwaren) worden ingediend bij de gemeenteraad. De gemeenteraad beoordeelt deze reacties en kan het ontwerp bestemmingsplan aanpassen. Hierna stelt de raad het bestemmingsplan St. Joannes de Deo officieel vast. Na deze fase wordt het plan ter goedkeuring gezonden aan de provincie Noord-Holland. Ook in deze fase is voorzien in een bezwarenprocedure.

voorschriften
voorontwerp bestemmingsplan
St. Joannes de Deo

Inhoudsopgave

I Algemene bepalingen

- Artikel 1 Begripsbepalingen
- Artikel 2 Wijze van meten
- Artikel 3 Anti – dubbeltelbepaling
- Artikel 4 Zonering

II Bestemmingsbepalingen

- Artikel 5 Woondoeleinden (W)
- Artikel 6 Erf (E)
- Artikel 7 Tuin (T)
- Artikel 8 Gemengde doeleinden (Ga, Gb)
- Artikel 9 Maatschappelijke doeleinden (M)
- Artikel 10 Groenvoorzieningen (G)
- Artikel 11 Verkeers- en verblijfsdoeleinden (VV)
- Artikel 12 Ondergrondse Parkeergarage

III Bijzondere bepalingen

- Artikel 13 Bijzondere vrijstellingen
- Artikel 14 Overgangsbepalingen
- Artikel 15 Strafbepaling
- Artikel 16 Slotbepaling
- Bijlage Zoneringslijst

Artikel 1 BEGRIPSBEPALINGEN

1. DEFINITIES

1. **Aanbouw:**
Een aangebouwd gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.
2. **Achtergevelrooilijn:**
Bouwgrens aan de van de weg afgekeerde zijde van het bouwvlak.
3. **Antenne-installatie:**
Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat direct danwel indirect met grond verbonden is en dat is gericht op het gebruik voor (mobiele-) telefonie.
4. **Bebouwing:**
Één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
5. **Bebouwingspercentage:**
Een op de plankaart aangegeven percentage dat de grootte van het deel van een bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.
6. **Bedrijfsgebouw:**
Een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.
7. **Bedrijfswoning/dienstwoning:**
Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.
8. **Begane grond:**
Een bouwlaag waarvan het vloerpeil ter hoogte van het aansluitende maaiveld ligt.
9. **Beroepsuitoefening aan huis:**
Het uitoefenen van een vrij- of een zelfstandig beroep of het beroepsmatigverlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, technisch of daarmee gelijk te stellen activiteiten, niet zijnde detailhandel, dat een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is en met een maximum van 35 % van de bruto vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 50 m².
10. **Bestaand bouwwerk:**
Bouwwerken welke aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp.
11. **Bestaand gebruik:**
Gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
12. **Bestemmingsgrens:**
Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.
13. **Bestemmingsvlak:**
Een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.
14. **Bouwen:**
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijke oprichten, vernieuwen of veranderen en vergroten van een bouwwerk.
15. **Bouwgrens:**
Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.
16. **Bouwhoogte:**
De hoogte van de bebouwing met inbegrip van lift- en trappenhuizen, centrale verwarmings- en ventilatie-inrichtingen, lichtkappen en dergelijke ondergeschikte delen van gebouwen.
17. **Bouwlaag:**
Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering

gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van souterrain of zolder.

18. **Bouwperceel:**
Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.
19. **Bouwperceelgrens:**
Een grens van een bouwperceel.
20. **Bouwvlak:**
Een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.
21. **Bouwwerk:**
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
22. **Brutovloeroppervlakte (bvo):**
De som van de totale vloeroppervlakten van alle tot het gebouw behorende bouwlagen, met inbegrip van de bouwconstructie. Behalve de hoofdfunctie zijn dit, bergingen, trappenhuisen, interne verkeersruimten, magazijnen, dienststruimten etc. met uitzondering van balkons en galerijen.
23. **Bijgebouw:**
Een vrijstaand gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.
24. **Café:**
Een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar /dancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid.
25. **Cultuurhistorische waarde:**
De aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.
26. **Detailhandel:**
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en /of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van horeca.
27. **Dienstverlenend bedrijf/ -instelling:**
Bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.
28. **Eengezinswoning:**
Gebouw dat is geschikt voor de bewoning door één gezin of huishouden.
29. **Gebouw:**
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
30. **Hoofdgebouw:**
Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

31. **Hoogtescheidingsgrens:**
Een op de plankaart aangegeven lijn die de grens vormt tussen de gedeelten van een bestemmingsvlak waarbinnen verschillende goot- en bouwhoogten zijn toegestaan.
32. **(dag)Horecabedrijf:**
Een horecabedrijf met als hoofdactiviteit het (hoofdzakelijk) overdag verstrekken van zwak- en niet- alcoholische dranken en/ of etenswaren voor gebruik ter plaatse, zoals onder andere een koffie-/theehuis, ijssalon, croissanterie, lunchroom, dagcafe, dagrestaurant en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstreckende functies.
33. **Kampeermiddel:**
- een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
 - enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, één en ander voor zover deze geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.
34. **Kantoor:**
Een gebouw voor het verlenen van diensten en het uitvoeren van commerciële handelingen, waarbij de nadruk ligt op de administratieve afwikkeling van die handelingen.
35. **Kap:**
Een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek van meer dan 30° en minder dan 75° met het horizontale vlak.
36. **Koffie- / theehuis:**
Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken, met als nevenactiviteit het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren.
37. **Kiosk:**
Plein- of straatgebouwtje waar onder andere kranten en tijdschriften, strips en wegenkaarten verkocht worden
38. **Loketfunctie:**
Een kantoor, maatschappelijke doeleinden of bedrijf waarbij de verleende diensten een publieksaantrekkelijk karakter hebben.
39. **Maaveld:**
De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.
40. **Maatschappelijke doeleinden:**
Educatieve, sociale, culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, (para)medische en maatschappelijke dienstverlening en eventueel bijbehorende praktijkruimten, kinderdagverblijven, kinderopvang en peuterspeelzalen en bijbehorende voorzieningen.
41. **Overbouwing/ onderdoorgang:**
Een op de plankaart aangegeven gebied waar, binnen het bouwvlak een doorgang mogelijk moet zijn met een in deze voorschriften nader aan te geven minimale hoogte, waarboven bebouwing mag worden opgericht.
42. **Peil:**
- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
 - c. indien in of op het water wordt gebouwd:
het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil).
43. **Plan:**
Het bestemmingsplan als bedoeld in de wet op Wet op de Ruimtelijke Ordening, “St. Joannes de Deo”.
44. **Plankaart:**
De plankaart van het Bestemmingsplan “St. Joannes de Deo” bestaande uit de kaart 613bp001
45. **Plat dak:**
Een horizontale afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden van het horizontale vlak.
46. **Prostitutie:**
Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
47. **Prostitue(e):**
degene die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelen met een ander tegen vergoeding.
48. **Raamprostitutie:**
Een vorm van prostitutie waarbij de werving van klanten geschiedt door een prostitue(e) die door houding, gebaren, kleding of anderszins vanuit vitrine de aandacht op zich vestigt en waarbij de seksuele handeling in een voor het publiek besloten ruimte plaatsvindt.
49. **Restaurant:**
Een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken.
50. **Seksinrichting:**
De voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een raamprostitutiebedrijf, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een besloten huis, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.
51. **Snackbar/cafetaria:**
Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken.
52. **Straat- en bebouwingsbeeld:**
Bij de beoordeling van het straat- en bebouwingsbeeld zijn onder meer rooilijnen, de schaal, goothoogte, bouwhoogte, alsmede dakkapellen raampartijen, parcelering en de verschijningsvorm van belang.
53. **Thuisprostitutie:**
Vorm van prostitutie waarbij de seksuele dienstverlening plaatsvindt op het woonadres van de prostitue(e) en waarbij alleen door deze prostitue(e) op dit adres wordt gewerkt als prostitue(e).

54. **Uitbouw:**
Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
55. **Voorgevelrooilijn:**
Bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.
56. **Voorzieningen van openbaar nut:**
Voorzieningen ten behoeve van een op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer.
57. **Vrij beroep:**
Een beroep uitgeoefend op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied.
58. **Wet:**
De Wet op de Ruimtelijke Ordening.
59. **Woning:**
Een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.
60. **Zoneringslijst:**
De als bijlage opgenomen bij deze voorschriften behorende lijst, waarin vormen van gebruik, anders dan wonen, zijn aangegeven, ingedeeld in categorieën van toenemende hinder.

2. VERWIJZING NAAR ANDERE WETGEVING

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen wordt geduid op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan “St. Joannes de Deo”.

Artikel 2 Wijze van meten

1. Wijze van meten:

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. **dakhelling:**
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- b. **gothoogte van een bouwwerk:**
vanaf het maaiveld van het aansluitende terrein tot aan de bovenkant van de goot c.q. de driuplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel dat is gelegen op de snijlijn van de dakvlakken met de gevels;
- c. **inhoud van een bouwwerk:**
tussen de onderzijde van de begane grond vloer, de buitenzijde van de gevels (en/ of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- d. **bouwhoogte van een bouwwerk:**
vanaf het maaiveld van het aansluitende terrein tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van kleine bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

- e. **diepte van een (ondergronds) bouwwerk:**
vanaf het maaiveld van het aansluitende terrein tot aan de bovenzijde van de laagst gelegen vloer onder het maaiveld;
 - f. **lengte en breedte van een bouwwerk:**
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/ of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren);
 - g. **hoogte van een antenne – installatie**
de hoogte gemeten tussen de onderkant van de voet en het hoogste punt van de antenne – installatie, bliksemafleiders niet meegerekend;
 - h. **oppervlakte van een bouwwerk:**
tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenwerkse gevelvlakken (en/ of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren);
 - i. **bestemmings- en bouwgrenzen:**
meting op de plankaart met een nauwkeurighedsgraad van 1 meter, voor zover niet op de plankaart in maten vastgelegd.
2. Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouwgrenzen te overschrijden ten behoeve van:
- a. stoepen, stoeptreden, toegangstrappen tot gebouwen, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, erkers, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 meter;
 - b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10% van de breedte van de aangrenzende straat en met een maximum van 1,0 meter. Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4,20 meter boven de rijweg, dan wel 2,50 meter boven een rijwielpad of een voetpad;
 - c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,0 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,80 meter boven het aangrenzende maaiveld.

Artikel 3 Anti – dubbeltelbepaling

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 4 Zonering

Met betrekking tot de bestemmingen en gebruiksmogelijkheden, genoemd in artikel 5 tot en met 12 van deze voorschriften dient de zoneringslijst (zie bijlage) te worden toegepast met inachtneming van de volgende bepalingen;

1. Vestigingen die geluidshinder kunnen veroorzaken als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en Vergunningen besluit Milieubeheer zijn slechts toegestaan indien en voor zover:
 - a. zij passen in de betreffende bestemming, en
 - b. zij genoemd zijn in de categorieën van de zoneringslijst, met die verstande dat maximaal categorie 2 is toegestaan.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van:
 - a. het bepaalde in lid 1 onder b, voor vestigingen genoemd in categorie 3 van de zoneringslijst, die naar aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met vestigingen die in lid 1 onder b zijn toegestaan;
 - b. het bepaalde in lid 1 onder b, voor vestigingen die niet zijn genoemd in de zoneringslijst, voor zover deze niet bezwaarlijker zijn dan vestigingen die in lid 1 onder b zijn toegestaan.

Artikel 5 Woondoeleinden (W)

1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor “Woondoeleinden (W)” aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en parkeren.

2. Gebruiksbepalingen

a. Toegelaten gebruik

1. De voor “Woondoeleinden (W)” bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebruikt voor wonen, parkeren en bijbehorende voorzieningen;
2. Niet strijdig met de bestemming “Woondoeleinden (W)” is het gebruik van een ondergeschikt gedeelte van een woning voor beroepsuitoefening aan huis, als bedoeld in artikel 1, lid 1, onder 9.

b. Gebruiksverbod

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming “Woondoeleinden (W)” te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming;

c. Strijdig gebruik

In elk geval strijdig met de bestemming Woondoeleinden (W) wordt aangemerkt:

1. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
2. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
3. gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen en aan hun gebruik onttrokken machines.
Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen:
 - a. welke strekt tot realisering van de bestemming;
 - b. welke voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of ingevolge de bestemming is toegestaan.

3. Bouwvoorschriften

Op gronden met de bestemming “Woondoeleinden (W)” mogen gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht met inachtneming van het volgende:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de goothoogte en de bouwhoogte van een gebouw mogen niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;
- c. daar waar op de plankaart een goothoogte is aangegeven mag binnen de contour die wordt bepaald door: de goothoogte, dakhellingen van 75° en de voor- en achtergevelrooilijnen een extra verdieping met een kap worden gemaakt die maximaal 3,0 meter boven de aangegeven goothoogte mag bedragen;
- d. de dakhelling mag onderbroken worden voor het oprichten van dakkapellen waarbij:
 - 1. de breedte niet meer dan 50 % van de breedte van de desbetreffende gevelbreedte met een maximum van 2.50 meter;
 - 2. de bovenzijde minimaal 0,50 meter uit de noklijn is gelegen;
 - 3. de onderzijde minimaal 0,50 meter boven de dakvoet is gelegen;
 - 4. voorzover boven goothoogte wordt gebouwd, moet worden gebouwd binnen de contouren die wordt bepaald door maximale goothoogte, maximale hoogte en een dakhelling van 75 graden. Deze contouren gelden alleen voor de voor- en achtergevelrooilijn danwel de overige twee tegenover elkaar liggende gevels.
- e. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven, met dien verstande dat in de bouwvlakken op de plankaart aangeduid als “afwijkende dakopbouw” er een extra verdieping mag worden gemaakt die maximaal een bouwhoogte van niet meer dan drie meter boven de op de plankaart aangegeven goothoogte mag bedragen en die ten opzichte van de voorgevelrooilijn minimaal 1 meter terug dient te liggen;
- f. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven, met dien verstande dat in het bouwvlak op de plankaart aangeduid als “bouwvlak 1” maximaal 10 % van de oppervlakte van dat bouwvlak de bouwhoogte 16,0 meter mag bedragen;
- g. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven, met dien verstande dat in het bouwvlak op de plankaart aangeduid als “bouwvlak 2” maximaal 30 % van de oppervlakte van dat bouwvlak de bouwhoogte 19,0 meter mag bedragen;
- h. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,0 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1,0 meter en de bouwhoogte achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2,0 meter mag bedragen.

4. Vrijstellingen

- a. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 (gebruiksbeperkingen) als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van lid 3 sub b ten behoeve van het maken van een dakterras op een aan- of uitbouw van een woning. Rond het dakterras mag een erfafscheiding van niet meer dan 1,0 meter hoogte worden aangebracht.
 - c. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder a en b opgenomen vrijstellingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- 5. Nadere eisen**
- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 3 gestelde voorschriften nadere eisen te stellen ten aanzien van:
 - 1. de situering van het gedeelte van een gebouw dat wordt gebouwd boven de op de kaart aangegeven goothoogte;
 - 2. de situering van bijgebouwen;
 - 3. de situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover hoger dan 2,0 meter.
 - b. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 6 Erf (E)

1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor “Erf (E)” aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor erven ten dienste van de daarbij behorende hoofdbebouwing en de op hetzelfde bouwperceel toegelaten bestemming.

2. Gebruiksbepalingen

a. Toegelaten gebruik

De voor “Erf (E)” bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van erven, bijgebouwen, aan- en uitbouwen, andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, parkeren en bijbehorende voorzieningen

b. Gebruiksverbod

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming “Erf (E)” te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming;

c. Strijdig gebruik:

In elk geval strijdig met de bestemming “Erf (E)” wordt aangemerkt:

- 1. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
- 2. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;

3. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning;
4. gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen en aan hun gebruik onttrokken machines. Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen:
 - a. welke strekt tot realisering van de bestemming;
 - b. welke voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of ingevolge de bestemming is toegestaan.

3. Bouwvoorschriften

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan- en uitbouwen en/ of bijgebouwen mogen uitsluitend achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan: 50 % van het (bouw)perceel met een maximum oppervlakte van 40 m²;
- c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4,0 meter, gemeten vanaf het aansluitend terrein;
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,0 meter;
- e. de bouwhoogte van erf- en tuinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,0 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en tuinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1,0 meter mogen bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,0 meter.

4. Vrijstelling:

- a. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd;
- b. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder a genoemde vrijstelling of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

5. Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 3 gestelde voorschriften nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

- b. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 7 Tuin (T)

1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor “Tuin (T)” aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen.

2. Gebruiksbepalingen:

a. Toegelaten gebruik

De voor “Tuin (T)” bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van tuinen, zij- en achterpaden en bijbehorende voorzieningen.

b. Gebruiksverbod

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming “Tuin (T)” te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

c. Strijdig gebruik

In elk geval strijdig met de bestemming “Tuin (T)” wordt aangemerkt:

1. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
2. het gebruik van gronden ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen;
3. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
4. gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen en aan hun gebruik onttrokken machines. Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen:
 - a. welke strekt tot realisering van de bestemming.
 - b. welke voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of ingevolge de bestemming is toegestaan.

3. Bouwvoorschriften:

Op gronden met de bestemming “Tuin (T)” mogen uitsluitend worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,0 meter. Dit met uitzondering van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn, van welke erfafscheidingen de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,0 meter.

4. Vrijstellingen:

- a. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 (gebruiksbeeping) als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van lid 3 voor het oprichten van een erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn tot een maximale hoogte van 2,0 meter.

- c. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid van lid 4 onder b of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- 5. Nadere eisen:**
- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 3 gestelde voorschriften nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- 6. Wijzigingsbevoegdheid**
- a. Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd de gronden, die op de plankaart zijn aangegeven als “wijzigingsbevoegdheid II”, te wijzigen in:
- maatschappelijke doeleinden en bijbehorende voorzieningen;
 - Verkeers- en verblijfsdoeleinden (VV).
- b. Burgemeester en wethouders toetsen bij de afweging, om van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken, in ieder geval of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- 7. Procedurevoorschriften**
- Bij gebruikmaking van de bevoegdheid in lid 6 nemen burgemeester en wethouders de volgende procedure in acht:
- a. Een ontwerpbesluit tot wijziging, waarbij toepassing wordt gegeven aan artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ligt, met bijbehorende stukken twee weken ter inzage;
- b. Burgemeester en wethouders geven van de nederlegging te voren in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen, of op andere geschikte wijze kennis;
- c. De kennisgeving houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van bedenkingen;
- d. Gedurende de onder a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij het college van burgemeester en wethouders schriftelijk bedenkingen indienen tegen het ontwerp-wijzigingsbesluit.

Artikel 8 Gemengde doeleinden (Ga, Gb)

1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor “Gemengde doeleinden (Ga, Gb)” aangewezen gronden zijn bestemd voor gemengde doeleinden.

2. Gebruiksbepalingen

a. Toegelaten gebruik

Op de op de plankaart voor “Gemengde doeleinden a (Ga)” aangewezen gronden worden toegelaten:

Op de begane grond:

- kantoren;
- dienstverlening;
- maatschappelijke doeleinden;
- (dag)horecabedrijf;
- bijbehorende voorzieningen.

Op alle overige bouwlagen:

- wonen;
- kantoren;
- dienstverlening;
- maatschappelijke doeleinden;
- bijbehorende voorzieningen.

Op de op de plankaart voor “Gemengde doeleinden b (Gb)” aangewezen gronden worden toegelaten:

Op de begane grond:

- wonen;
- kantoren;
- dienstverlening;
- maatschappelijke doeleinden;
- (dag)horecabedrijf;
- bijbehorende voorzieningen.

Op alle overige bouwlagen:

- wonen

b. Gebruiksverbod

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming “Gemengde doeleinden (Ga, Gb)” te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming;

c. Strijdig gebruik

In elk geval strijdig met de bestemming “Gemengde doeleinden (Ga, Gb)” wordt aangemerkt:

1. het gebruik van gronden ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen;
2. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;

3. gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstoringsen en aan hun gebruik onttrokken machines. Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen:
 - a. welke strekt tot realisering van de bestemming;
 - b. welke voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of ingevolge de bestemming is toegestaan.

3. Bouwvoorschriften:

Op gronden met de bestemming “Gemengde doeleinden (Ga, Gb)” mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met inachtneming van het volgende:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de goothoogte en de bouwhoogte van een gebouw mogen niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;
- c. daar waar op de plankaart een goothoogte is aangegeven mag binnen de contour die wordt bepaald door: de goothoogte, dakhellingen van 75° en de voor- en achtergevelrooilijnen een extra verdieping met een kap worden gemaakt die maximaal 5,0 meter boven de hoogst aangegeven goothoogte mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,0 meter, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1,0 meter en de hoogte achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2,0 meter mag bedragen.

4. Vrijstelling:

- a. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd;
- b. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid van lid 4 onder a of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

5. Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 3 gestelde voorschriften nadere eisen te stellen ten aanzien van:
 1. de situering van het gedeelte van een gebouw dat wordt gebouwd boven de op de kaart aangegeven goothoogte;
 2. de situering van bijgebouwen;
 3. de situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover hoger dan 2 meter.

- b. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

6. Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd de gronden, die op de plankaart zijn aangegeven als “wijzigingsbevoegdheid I”, te wijzigen in:
- woondoeleinden, kantoren, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en bijbehorende voorzieningen voorzover het de begane grond betreft;
 - uitsluitend woondoeleinden voorzover het de overige verdiepingen betreft;
 - Tuin (T), Erf (E) en Verkeers- en verblijfsdoeleinden (VV), met dien verstande dat bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden (VV) een verkeersontsluiting wordt gerealiseerd waarlangs op de begane grond niet woonfuncties zijn toegestaan;
 - de goothoogte van de bebouwing aan de zijde van de Velsersstraat mag maximaal 9,0 meter bedragen voor het overige mag de goothoogte maximaal 11,0 meter bedragen voorzover sprake is van een gevel die gesitueerd is aan openbaar gebied met een breedte van 12,0 meter;
 - naast het aantal bestaande parkeerplaatsen dat dient te worden gehandhaafd moet er in voldoende parkeergelegenheid worden voorzien, bij voorkeur geheel of gedeeltelijk verdiept aangelegd.
- b. Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd de gronden, die op de plankaart zijn aangegeven als “wijzigingsbevoegdheid III”, te wijzigen in:
- woondoeleinden voor zover het de begane grond betreft.
- c. Burgemeester en wethouders toetsen bij de afweging, om van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken, in ieder geval of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

7. Procedurevoorschriften

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid in lid 6 nemen burgemeester en wethouders de volgende procedure in acht:

- a. Een ontwerpbesluit tot wijziging, waarbij toepassing wordt gegeven aan artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ligt, met bijbehorende stukken twee weken ter inzage;
- b. Burgemeester en wethouders geven van de nederlegging te voren in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen, of op andere geschikte wijze kennis;
- c. De kennisgeving houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van bedenkingen;

- d. Gedurende de onder a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij het college van burgemeester en wethouders schriftelijk bedenkingen indienen tegen het ontwerp-wijzigingsbesluit.

Artikel 9 Maatschappelijke doeleinden (M)

1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor “Maatschappelijke doeleinden (M)” aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke doeleinden.

2. Gebruiksbepalingen

a. Toegelaten gebruik

Op de op de plankaart voor “Maatschappelijke doeleinden (M)” aangewezen gronden worden toegelaten:

1. educatieve, sociale, culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, (para)medische en maatschappelijke dienstverlening en eventueel bijbehorende praktijkruimten, kinderdagverblijven, kinderopvang en peuterspeelzalen en bijbehorende voorzieningen;
2. nutsvoorzieningen met een oppervlakte groter dan 10,0 m²;
3. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel ten dienste van deze voorzieningen tot niet meer dan 20 % van het bvo tot een maximum van 100,0 m²;
4. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden horeca – activiteit ten dienste van de voorzieningen tot niet meer dan 20 % van het bvo tot een maximum van 100,0 m²;

b. Gebruiksverbod

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming “Maatschappelijke doeleinden (M)” te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

c. Strijdig gebruik

In elk geval strijdig met de bestemming “Maatschappelijke doeleinden (M)” wordt aangemerkt:

1. het gebruik van gronden ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen;
2. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
3. gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen en aan hun gebruik onttrokken machines. Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen:
 - a. welke strekt tot realisering van de bestemming;
 - b. welke voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of ingevolge de bestemming is toegestaan.

3. Bouwvoorschriften

Op gronden met de bestemming “Maatschappelijke doeleinden (M)” mogen gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;

- b. de goothoogte en bouwhoogte van een gebouw mogen niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;
- c. daar waar op de plankaart een goothoogte is aangegeven mag binnen de contour die wordt bepaald door: de goothoogte, dakhellingen van 75° en de voor- en achtergevelrooilijnen een extra verdieping met een kap worden gemaakt die maximaal 5,0 meter boven de hoogst aangegeven goothoogte mag bedragen;
- d. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,0 meter.

4. Vrijstelling:

- a. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd;
- b. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid van lid 4 onder a of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

5. Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 3 gestelde voorschriften nadere eisen te stellen ten aanzien van:
 1. de situering van het gedeelte van een gebouw dat wordt gebouwd boven de op de kaart aangegeven goothoogte;
 2. de situering van bijgebouwen;
 3. de situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover hoger dan 2,0 meter.
- b. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

6. Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd de gronden, die op de plankaart zijn aangegeven als “wijzigingsbevoegdheid I”, te wijzigen in:
 - woondoeleinden, kantoren, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en bijbehorende voorzieningen voor zover het de begane grond betreft;
 - uitsluitend woondoeleinden voor zover het de overige verdiepingen betreft;
 - Tuin (T), Erf (E) en Verkeers- en verblijfsdoeleinden (VV), met dien verstande dat bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden (VV) een verkeersontsluiting wordt gerealiseerd waarlangs op de begane grond niet woonfuncties zijn toegestaan;

- de goothoogte van de bebouwing aan de zijde van de Velsersstraat mag maximaal 9,0 meter bedragen voor het overige mag de goothoogte maximaal 11,0 meter bedragen voorzover sprake is van een gevel die gesitueerd is aan openbaar gebied met een breedte van 12,0 meter;
 - naast het aantal bestaande parkeerplaatsen dat dient te worden gehandhaafd moet er in voldoende parkeergelegenheid worden voorzien, bij voorkeur geheel of gedeeltelijk verdiept aangelegd.
- b. Burgemeester en wethouders toetsen bij de afweging, om van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken, in ieder geval of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

7. Procedurevoorschriften

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid in lid 6 nemen burgemeester en wethouders de volgende procedure in acht:

- a. Een ontwerpbesluit tot wijziging, waarbij toepassing wordt gegeven aan artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ligt, met bijbehorende stukken twee weken ter inzage;
- b. Burgemeester en wethouders geven van de nederlegging te voren in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen, of op andere geschikte wijze kennis;
- c. De kennisgeving houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van bedenkingen;
- d. Gedurende de onder a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij het college van burgemeester en wethouders schriftelijk bedenkingen indienen tegen het ontwerp-wijzigingsbesluit.

Artikel 10 Groenvoorzieningen (G)

1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor “Groenvoorzieningen (G)” aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen.

2. Gebruiksbepalingen

a. Toegelaten gebruik

Op de op de plankaart voor “Groenvoorzieningen (G)” aangewezen gronden worden toegelaten:

1. groenvoorzieningen zoals plantsoenen, groenstroken en bermen;
2. speelterrein zoals op de plankaart aangegeven;
3. paden en verhardingen;
4. waterlopen en waterpartijen;
5. nutsvoorzieningen;
6. bijbehorende voorzieningen.

- b. **Gebruiksverbod:**
Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming “Groenvoorzieningen (G)” te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot doel strijdig met deze bestemming;
- c. **Strijdig gebruik**
In elk geval strijdig met de bestemming “Groenvoorzieningen (G)” wordt aangemerkt:
1. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
 2. het gebruik van gronden ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen;
 3. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
 4. gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstorings en aan hun gebruik onttrokken machines. Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen:
 - a. welke strekt tot realisering van de bestemming;
 - b. welke voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of ingevolge de bestemming is toegestaan.
- 3. Bouwvoorschriften:**
Op gronden met de bestemming “Groenvoorzieningen G)” mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met inachtneming van het volgende:
De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,0 meter.
- 4. Vrijstelling:**
- a. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd;
 - b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3 voor een bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde die niet meer dan 6,0 meter mag bedragen;
 - c. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid van lid 4 onder a en b of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- 5. Nadere eisen**
- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 3 gestelde voorschriften nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
 - b. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;

- de verkeerssituatie ter plaatse;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 11 Verkeers- en verblijfsdoeleinden (Vv)

1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor “Verkeers- en verblijfsdoeleinden(Vv)” aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeers- en verblijfsdoeleinden en bijbehorende voorzieningen.

2. Gebruiksbepalingen

a. Toegelaten gebruik

Op de op de plankaart voor “Verkeers- en verblijfsdoeleinden (Vv)” aangewezen gronden worden toegelaten:

1. rijwegen, straten, voet- en fietspaden;
2. toegangstrappen tot gebouwen;
3. hellingbanen ten behoeve van de bereikbaarheid van aangrenzende gebouwen;
4. parkeervoorzieningen;
5. verhardingen;
6. bermen;
7. (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval;
8. groenvoorzieningen;
9. pleinen;
10. speelvoorzieningen;
11. nutsvoorzieningen;
12. bijbehorende voorzieningen, zoals onder andere kunstwerken, vijvers, fontein en dergelijke.

b. Gebruiksverbod

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming “Verkeers- en verblijfsdoeleinden (Vv)” te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot doel strijdig met deze bestemming.

c. Strijdig gebruik

In ieder geval strijdig met de bestemming “Verkeers- en verblijfsdoeleinden (Vv)” wordt aangemerkt:

1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van benzineverkoop punten, tenzij anders op de plankaart is aangegeven;
2. het plaatsen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van reclame uitingen;
3. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
4. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
5. gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen en aan hun gebruik onttrokken machines. Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen:
 - a. welke strekt tot realisering van de bestemming;
 - b. welke voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of ingevolge de bestemming is toegestaan.

3. Bouwvoorschriften

Op gronden met de bestemming “Verkeers- en verblijfsdoeleinden (Vv)” mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met inachtneming van het volgende:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,0 meter, met uitzondering van geleiding, beveiliging en regeling van verkeer;
- b. de maximale oppervlakte per bouwwerk, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 10,0 m².

4. Vrijstelling:

- a. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van lid 2, sub c, onder 2, aangaande het toestaan dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van reclame uitingen worden gebouwd;
- c. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3 sub a van dit artikel voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een bouwhoogte van niet meer dan 6,0 meter;
- d. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder a,b en c opgenomen vrijstellingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

5. Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 3 gestelde voorschriften nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

6. Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd de gronden, die op de plankaart zijn aangegeven als “wijzigingsbevoegdheid I”, te wijzigen in:
 - woondoeleinden, kantoren, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en bijbehorende voorzieningen voor zover het de begane grond betreft;
 - uitsluitend woondoeleinden voor zover het de overige verdiepingen betreft;

- Tuin (T), Erf (E) en Verkeers- en verblijfsdoeleinden (VV), met dien verstande dat bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden (VV) een verkeersontsluiting wordt gerealiseerd waarlangs op de begane grond niet woonfuncties zijn toegestaan;
 - de goothoogte van de bebouwing aan de zijde van de Velsersstraat mag maximaal 9,0 meter bedragen voor het overige mag de goothoogte maximaal 11,0 meter bedragen voorzover sprake is van een gevel die gesitueerd is aan openbaar gebied met een breedte van 12 meter;
 - naast het aantal bestaande parkeerplaatsen dat dient te worden gehandhaafd moet er in voldoende parkeergelegenheid worden voorzien, bij voorkeur geheel of gedeeltelijk verdiept aangelegd.
- b. Burgemeester en wethouders toetsen bij de afweging, om van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken, in ieder geval of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

7. Procedurevoorschriften

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid in lid 6 nemen burgemeester en wethouders de volgende procedure in acht:

- a. Een ontwerpbesluit tot wijziging, waarbij toepassing wordt gegeven aan artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ligt, met bijbehorende stukken twee weken ter inzage;
- b. Burgemeester en wethouders geven van de nederlegging te voren in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen, of op andere geschikte wijze kennis;
- c. De kennisgeving houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van bedenkingen;
- d. Gedurende de onder a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij het college van burgemeester en wethouders schriftelijk bedenkingen indienen tegen het ontwerp-wijzigingsbesluit.

Artikel 12 Ondergrondse Parkeergarage (dubbelbestemming)

1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor “Ondergrondse Parkeergarage” aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, mede bestemd voor ondergronds en half verdiept parkeren.

2. Gebruiksbepalingen

a. Toegelaten gebruik

Op de op de plankaart voor “Ondergrondse Parkeergarage” aangewezen gronden worden naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen toegelaten:

1. ondergrondse en half verdiepte parkeervoorzieningen inclusief hellingbanen;

2. bijbehorende voorzieningen.

b. Gebruiksverbod:

Het is verboden om de bestemming “Ondergrondse Parkeergarage” te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot doel strijdig met deze bestemming.

c. Strijdig gebruik:

In elk geval strijdig met de bestemming “Ondergrondse Parkeergarage” wordt aangemerkt:

1. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
2. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
3. gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen en aan hun gebruik onttrokken machines. Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen:
 - a. welke strekt tot realisering van de bestemming;
 - b. welke voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of ingevolge de bestemming is toegestaan.

3. Bouwvoorschriften:

- a. De “Ondergrondse parkeergarage” mag uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b. Op gronden met de bestemming “Ondergrondse Parkeergarage” mag een parkeergarage inclusief hellingbanen en bijbehorende voorzieningen gebouwd worden met een maximale diepte van 6,0 meter, die afgedekt mag worden met een verhoogd maaiveld van 0,50 meter hoog ten behoeve van de daarvoor aangewezen bestemming;
- c. Op gronden met de bestemming “Ondergrondse Parkeergarage” mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met inachtneming van het volgende: de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,0 meter.

4. Vrijstelling:

- a. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd;
- b. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid van lid 4 onder a of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

5. Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 3 gestelde voorschriften nadere eisen te stellen ten aanzien van:

De situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover hoger dan 2,0 meter;

- b. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 13 Bijzondere vrijstellingen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van dit plan voor:
 - a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten met ten hoogste 10 %;
 - b. de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, met dien verstande dat de oppervlakte en de hoogte van deze bouwwerken niet meer dan 10,0 m² , respectievelijk 3,0 meter mogen bedragen;
 - c. de bouw van andere bouwwerken van openbaar nut, waarvan de hoogte niet meer dan 10,0 meter mag bedragen;
 - d. het overschrijden van de in het plan aangegeven bouwgrenzen, voor zover dit ten gevolge van onnauwkeurigheden op de kaart (meetverschillen) dan wel voor geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een betere situering van bouwwerken en noodzakelijk zijn voor een goede uitvoering van het plan, tot een maximum van 2,0 meter;
 - e. het overschrijden van de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van luifels tot een maximum van 1,50 meter;
 - f. het overschrijden van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van centrale technische voorzieningen, waarvan de hoogte niet meer dan 3,0 meter mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20 % van de oppervlakte van het hoofdgebouw.
2. Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van de vrijstelling als genoemd in lid 1, sub b tot en met f, voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen daarbij of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van het straat- en bebouwingsbeeld en bestaande monumentale waarden.

Artikel 14 Overgangsbepalingen

1. **Gebruik**

Het gebruik van gronden anders dan voor bebouwing alsmede het gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat in strijd is met het in dit plan – behoudens dit artikellid – bepaalde en dat bestaat op het tijdstip, waarop het plan van kracht wordt, mag worden voortgezet en/ of gewijzigd, mits door die wijziging de strijdigheid met het plan niet wordt vergroot.

2. Bebouwing

Een bouwwerk, dat op het tijdstip van de ter visie legging van het ontwerp van dit plan bestond of in uitvoering was, dan wel is of kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, en dat afwijkt van het in dit plan – behoudens in dit artikellid – bepaalde ten aanzien van de toelaatbaarheid van bebouwing, mag:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits dit geen algehele vernieuwing of verandering van het in de aanhef bedoelde bouwwerk tot gevolg heeft;
- b. uitsluitend indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan geheel worden vernieuwd, mits de aanvraag tot bouwvergunning is ingediend binnen 3 jaar nadat het bouwwerk is teniet gegaan. Hierbij worden de grenzen in acht genomen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan – behoudens in dit artikellid – zijn bepaald, tenzij herbouw daardoor niet is toegestaan;
- c. tot niet meer dan 110 % van de inhoud van het in de aanhef bedoelde bouwwerk worden uitgebreid, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan – behoudens in dit artikellid – zijn bepaald;

Een en ander mits de bestaande afwijking ook naar hun aard niet wordt vergroot en behoudens onteigening.

3. Uitzondering

- a. Dit artikel is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan, maar die zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
- b. Eveneens is dit artikel niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Strafbepaling

Overtreding van de verbodsbepalingen in dit bestemmingsplan wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 16 Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als voorschriften van het bestemmingsplan “St. Joannes de Deo”.

ontwerp bestemmingsplan St. Joannes de Deo

Toelichting

Versie 30 mei 2007

vastgesteld d.d.

goedgekeurd d.d.

Gemeente Haarlem
Sector Stedelijke Ontwikkeling

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	5
1.1	Begrenzing van het plangebied	5
1.2	Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan	5
1.3	Doel en planvorm	6
1.4	Geldende bestemmingsplannen en andere ruimtelijke regelingen	6
1.5	Planproces	7
1.6	Opzet van de toelichting; leeswijzer.....	7
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED.....	9
2.1	Korte historische schets.....	9
2.2	Stedenbouwkundige context.....	10
2.3	Ontsluiting van het terrein	11
2.4	Inrichting (openbare) ruimte.....	11
2.5	Archeologie en cultuurhistorie	11
2.6	Flora en fauna: natuurtoets	13
3	UITGANGSPUNTEN HERONTWIKKELING.....	15
3.1	Beleidskaders.....	15
3.2	Milieubeleid.....	17
3.3	Stedenbouwkundig programma van eisen.....	21
3.4	Welstandscriteria	22
3.5	Beschrijving en verantwoording van de ontwikkeling	23
4	PLANBESCHRIJVING	31
4.1	Juridische planopzet	31
4.2	Hoofdopzet plankaart	33
5	OVERLEG EN UITVOERBAARHEID	35
5.1	Participatie.....	35
5.2	Resultaten inspraak en overleg ex art 10 Besluit op de ruimtelijke ordening	35
5.3	Economische uitvoerbaarheid	36
5.5	Algemene handhavingparagraaf.....	37

BIJLAGE 1	Ontheffing flora- en faunawet
BIJLAGE 2	Berekeningen luchtkwaliteit
BIJLAGE 3	Inspraakplan
BIJLAGE 4	Deelnemers Artikel 10 Bro Overleg
BIJLAGE 5	Kopie brief Hoogheemraadschap van Rijnland

1 INLEIDING

1.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan St. Joannes de Deo ligt ten noorden van de binnenstad van Haarlem. Het plangebied wordt aan de zuidzijde door de Schotersingel begrensd en aan de west- en noordzijde door de Jan de Braystraat, Tetterodestraat, Kleverparkweg, Velsersstraat en Saenredamstraat (Kleverparkbuurt). De bestaande woonhuizen aan deze straten vormen geen onderdeel van het plangebied (deze zijn in het bestemmingsplan Kleverpark opgenomen). Aan de oostzijde is de grens de Maerten van Heemskerckstraat (Frans Halsbuurt). De afbeelding hieronder geeft het plangebied weer.



ligging plangebied

1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

In 1997 besloot het Kennemer Gasthuis (KG) tot een wijziging in de aanpak van de verzorging van patiënten, naar aanleiding van voorgenomen veranderingen in het rijksbeleid voor de volksgezondheid. Belangrijk gevolg is geweest dat een nieuw ziekenhuis nabij het Delftplein is gebouwd en de locaties Joannes de Deo en Zeeweg (IJmuiden) zijn gesloten.

Met het oog op een nieuwe invulling van het Deo ziekenhuisterrein heeft het KG in 2001 in samenspraak met de gemeente Haarlem en het College Sanering Ziekenhuisvoorzieningen een

ontwikkelingscompetitie uitgeschreven. Hierop volgend zijn marktpartijen uitgenodigd om een globaal stedenbouwkundig plan op te stellen en een financieel bod uit te brengen. Het KG beoordeelde de plannen op financiën. De gemeente Haarlem beoordeelde (via een ingestelde projectgroep) de plannen op kwaliteit en hanteerde daarbij door de gemeente Haarlem in januari 2001 (reg.nr. SO/ROSV/2001/96) vastgestelde uitgangspunten voor de planontwikkeling (zie ook paragraaf 3.3). Het Kennemer Gasthuis heeft het terrein verkocht aan de ontwikkelaarscombinatie AM Wonen en De Principaal. De gemeentelijke uitgangspunten voor de planontwikkeling zijn in september 2001 (reg.nr. SO/ROSV/2001/1547) en december 2004 (reg.nr. SO/PM/2004/543) op een aantal punten aangepast (resp. wijziging woningdifferentiatie en categorieën; grotere sociale woningen en vervallen supermarkt) en vormden de onderlegger voor het Masterplan Deo. Het Masterplan Deo is in 2005 door het college vastgesteld (zie ook paragraaf 3.5).

Voor het plangebied is een verouderd bestemmingsplan van kracht, welke geen ruimte biedt voor de beoogde nieuwe ontwikkelingen. Actualisering van het plan is daarom gewenst en past in de inhaalslag van de gemeente omtrent vernieuwing bestemmingsplannen, conform het gemeentelijk “Meerjarenplan bestemmingsplannen 2003–2007”.

1.3 Doel en planvorm

Hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan St. Joannes de Deo is het opstellen van een actueel juridisch kader dat ruimte biedt voor de nieuwe ontwikkelingen op het oude ziekenhuisterrein. Het bestemmingsplan is daarmee ontwikkelingsgericht. De vastgestelde uitgangspunten en het Masterplan Deo vormen de onderlegger van het bestemmingsplan en geeft een ontwikkeling aan als woongebied, met ondergronds parkeren en enkele maatschappelijke voorzieningen.

Het bestemmingsplan St. Joannes de Deo bestaat uit een plankaart, voorschriften en een toelichting. De voorschriften bevatten juridische regels over het gebruik van de ruimte. Deze regels geven aan of en, zo ja, hoe ruimte bebouwd mag worden en welke functies (bestemmingen) zijn toegestaan. De plankaart geeft de exacte plaats van de bestemmingen aan en verwijst naar de voorschriften. De toelichting is de onderbouwing van voorschriften en plankaart. Hierin wordt beschreven wat de toekomstige ontwikkeling van het gebied is en wat de rol daarbij is van het bestemmingsplan. Er wordt ingegaan op onderwerpen die voor die ontwikkeling van belang zijn, zoals de stedenbouwkundige structuur, de haalbaarheid van het plan en milieuhygiënische en cultuurhistorische aspecten.

1.4 Geldende bestemmingsplannen en andere ruimtelijke regelingen

Binnen het plangebied St. Joannes de Deo geldt het volgende bestemmingsplan:

nr.	naam van het plan	vastgesteld	goedgekeurd
613	Bestemmingsplan “Ziekenhuis St. Joannes de Deo	14-10-1970	3-8-1971

Bij het van kracht worden van het nieuwe bestemmingsplan St. Joannes de Deo zal het bovengenoemde bestemmingsplan haar rechtskracht verliezen.

1.5 Planproces

Het bestemmingsplan St. Joannes de Deo doorloopt, net als ieder bestemmingsplan, een uitgebreide procedure. Het college van B&W heeft op 24 oktober 2006 besloten het voorontwerp bestemmingsplan St. Joannes de Deo aan verschillende (semi)overheden en belangengroepen (wettelijk vooroverleg, ex art. 10 Besluit op de ruimtelijke ordening) voor te leggen. Op 2 november 2006 is het voorontwerp bestemmingsplan ter kennisname in de commissie Ontwikkeling geweest met het oog op het starten van de inspraak op het plan (zes weken ter visie). Voor het plan is veel belangstelling getoond. Er zijn 226 inspraakreacties ingediend. 213 daarvan waren op basis van voorgedrukte formulieren waarop inspraakpunten aangekruist konden worden en ruimte was voor eigen aanvullingen.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van vrijdag 10 november 2006 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De ter inzage legging is gepubliceerd op 9 november 2006 in de Staatscourant en de Stadskrant. Gedurende de periode dat het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage lag, konden schriftelijk dan wel mondeling inspraakreacties worden ingediend. Het plan kon worden ingezien bij de Publieksdienst, BWL-loket aan de Zijlsingel 1 en bij de Stadsbibliotheek aan het Doelenplein 1. De tekst en plankaart van het voorontwerp bestemmingsplan stonden ook op de gemeentelijke internetsite www.haarlem.nl, onder "Leven & Wonen".

Op 28 november 2006 is over het voorontwerp bestemmingsplan een inloopbijeenkomst georganiseerd van 16.00 tot 20.00 uur in het Hotel Golden Tulip Lion d'Or aan de Kruisweg 34 te Haarlem. Tijdens deze bijeenkomst konden belangstellenden zich informeren over de inhoud van het voorontwerp bestemmingsplan "St. Joannes de Deo" en daarover vragen te stellen.

De tijdens de inspraak gemaakte opmerkingen, de binnengekomen inspraakreacties en de commentaren naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg, hebben deels geleid tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan St. Joannes de Deo. Het aangepaste voorontwerp bestemmingsplan wordt na publicatie als ontwerp bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd. In die tijd kunnen zienswijzen (bezwaren) worden ingediend bij de gemeenteraad. De gemeenteraad beoordeelt deze reacties en kan het ontwerp bestemmingsplan aanpassen. Hierna stelt de raad het bestemmingsplan St. Joannes de Deo officieel vast. Na deze fase wordt het plan ter goedkeuring gezonden aan de provincie Noord-Holland. Ook in deze fase is voorzien in een bezwarenprocedure.

1.6 Opzet van de toelichting; leeswijzer

- Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van het plangebied.
- Hoofdstuk 3 gaat in op de uitgangspunten voor de herontwikkeling van het plangebied: het vigerend beleidskader, het stedenbouwkundig programma van eisen en het Masterplan Deo.
- In hoofdstuk 4 wordt aangegeven hoe de visie en de onderzoeken uit de hoofdstukken 2 en 3 vertaald zijn naar juridische regels.
- In hoofdstuk 5 wordt inzicht gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan, en in de mogelijkheden van handhaving. In hoofdstuk 5 staan ook de resultaten van de inspraak en het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening.
- In de bijlagen: brief LNV betreffende Ontheffing flora- en faunawet, berekeningen luchtkwaliteit, inspraakplan, lijst met deelnemers wettelijke vooroverleg, brief Hoogheemraadschap.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Korte historische schets

Prestedelijke ontwikkeling

Voordat er sprake was van enige bebouwing maakte dit gebied deel uit van het agrarische gebied direct ten noorden van Haarlem. Van de toenmalige polderstructuur met voornamelijk opstreckende oost-west gerichte kavels is nauwelijks iets te herkennen. Wel volgen bepaalde straten dat oude ontginningspatroon. Dat zijn dat met name de oost-west straten buiten het huidige plangebied, zoals de Wouwermanstraat en de Tetterrodestraat. In het plangebied zijn die oost-west straten niet aanwezig.

Nieuwe bebouwing buiten de stadssingels

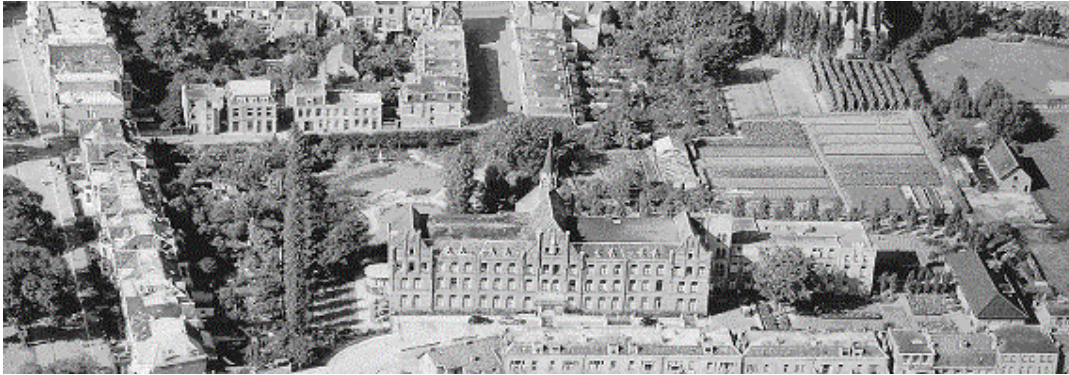
In de tweede helft van de 19de eeuw ontstaat een grote behoefte aan woningen. Voor het bouwen daarvan is binnen de stadssingels van Haarlem geen ruimte meer. Zo komt rondom de oude stad aan alle kanten nieuwe bebouwing tot stand. Deze ontwikkeling is aanvankelijk niet gepland; de oude agrarische verkaveling is bepalend voor de nieuwe stedelijke structuur. Wanneer huizen worden gebouwd in de huidige Frans Halsbuurt, en meer naar het westen nabij de huidige Ostadestraat, is ten westen van de Maerten van Heemskerckstraat (destijds een pad naar de kazerne) het gesticht Sint Joannes de Deo al aanwezig. De woonbebouwing van de Frans Halsbuurt vult de ruimte tussen de Schoterweg en het gestichtsterrein volledig op.



Het ziekenhuis zoals we dat nu kennen heeft zich ontwikkeld vanuit het oudste - nog bestaande - deel van het complex, het 'oude hoofdgebouw' aan de Maerten van Heemskerckstraat. Dit gebouw werd in 1892 in gebruik genomen. Een stadskaart uit 1895 laat zien dat rond die tijd in de omgeving ook al enige woonbebouwing tot stand is gekomen, zowel aan als in de directe omgeving van de Schotersingel. In 1898 volgen aan de oostkant de Soutmanstraat en de Grebberstraat die ook in diezelfde jaren worden bebouwd. De Schotersingel kreeg zijn naam officieel in 1876. Alle omringende straten dragen, met uitzondering van de Velsersstraat, namen van Haarlemse schilders uit vroeger eeuwen, het resultaat van een groepsnaamgeving in 1882 en 1921.

Ontwikkeling Kleverparkbuurt

Omstreeks 1900 wordt door Springer een stedenbouwkundig plan gemaakt voor het gebied aan de westkant van het gesticht, het Kleverpark. Richtinggevend is hierbij de tramlijn naar Bloemendaal die door dit beoogde nieuwe woongebied is geprojecteerd. Een aantal straten waaraan al is gebouwd – o.a. Jan Steenstraat en Tetterodestraat – neemt Springer in zijn plan op. De naamgeving van de in het Kleverpark gelegen en direct aangrenzende straten dateert van 1902 (het jaar van de naamgeving correspondeert doorgaans met de periode van de feitelijke aanleg van de straten en met de eerste bouwactiviteiten). Direct grenzend aan het gestichtsterrein wordt een deel van het plan aangewezen voor de bouw van de Heilig hartkerk.



Ontwikkeling ziekenhuis

In de eerste helft van de 20e eeuw werkt Sint Joannes de Deo in een bescheiden complex. Het gestichtsterrein bleef lange tijd voor het overgrote deel onbebouwd. Pas na de tweede wereldoorlog werden aan het “oude hoofdgebouw” nieuwe ziekenhuisgebouwen toegevoegd. Het huidige complex is tot stand gekomen door enkele grote uitbreidingen in de jaren '50 en de bouw van de polikliniek die in 1980 geopend is. Deze versterking van het terrein was een sterk autonome ontwikkeling die zich wat structuur en volumes betreft weinig van de omgeving heeft aangetrokken. Ook in de Maerten van Heemskerckstraat hebben medio jaren '80 flinke ingegrepen plaats gehad. Als gevolg van autonome ontwikkeling van het ziekenhuis en toenemende ruimtebehoefte is een aantal woningen gesloopt.



2.2 Stedenbouwkundige context

Langs de straten direct rond het plangebied staan voornamelijk woonhuizen. Deels zijn die in twee lagen met een kap, en deels in één laag met een kap gebouwd. De afwijkingen van dit beeld zijn het ‘oude hoofdgebouw’ en de net buiten het plangebied gelegen voormalige Heilig Hartkerk (1901-1902)

aan de Kleverparkweg. Ook in een ruimer perspectief gezien is het plangebied omgeven door vooral woonbebouwing. Interessante aspecten van de ligging in stadsdeel en stad zijn de aanwezigheid van een klein winkelgebied – de Kleverparkweg – en de betrekkelijk korte afstand ten opzichte van het spoorwegstation en de binnenstad van Haarlem.

2.3 Ontsluiting van het terrein

De oorspronkelijke toegang van het Deoterrein en de daarop aanwezige bebouwing lag aan de oostzijde, de Maerten van Heemskerckstraat. De groei van het ziekenhuis en de daarmee toenemende hoeveelheid bestemmingsverkeer maakten het in de jaren rond 1960 nodig om te zien naar een nieuwe ontsluiting. Dat leidde tot de keuze om de hoofdentree van het ziekenhuiscomplex naar de westkant – de Velsersstraat – te verleggen. De oostkant behield een beperkte bereikbaarheids- en parkeerfunctie, m.n. voor ambulances en eerste hulp.

2.4 Inrichting (openbare) ruimte

Binnen de grenzen van het plangebied is op dit moment geen openbare ruimte (privé-grond van het ziekenhuis). Gezien de openbare functie van het ziekenhuis is het terrein wel toegankelijk en kan (bijv. het entreegebied nabij de Velsersstraat) als zodanig beleefd worden als onderdeel van de openbare ruimte van deze wijk.

Wanneer het totale plangebied in ogenschouw wordt genomen, zijn er voor wat betreft de huidige groene inrichting geen elementen te vinden die als zodanig handhaving en/of bescherming verdienen (zie ook paragraaf 2.6 flora en fauna). Wel zijn er veel bomen aanwezig. Hierover is een nadere toelichting in paragraaf 3.5. Oppervlaktewater is op dit moment niet in het gebied aanwezig.

2.5 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologische ontwikkeling

Na de laatste IJstijd, zo'n 10.000 jaar geleden, maakte het overgrote deel van Noord- en Zuid-Holland deel uit van de Noordzee. Een kleine 4000 jaar later ontstonden ter hoogte van de huidige duinen lange smalle zandbanken, ook wel strandwallen genaamd. Op deze strandwallen vond duinvorming plaats waarna zich hierop zware bossen ontwikkelden. Oostelijk van deze strandwallen, waar de Noordzee geen vat meer kreeg op het uitgestrekte water, vormden zich onafzienbare moerassen.

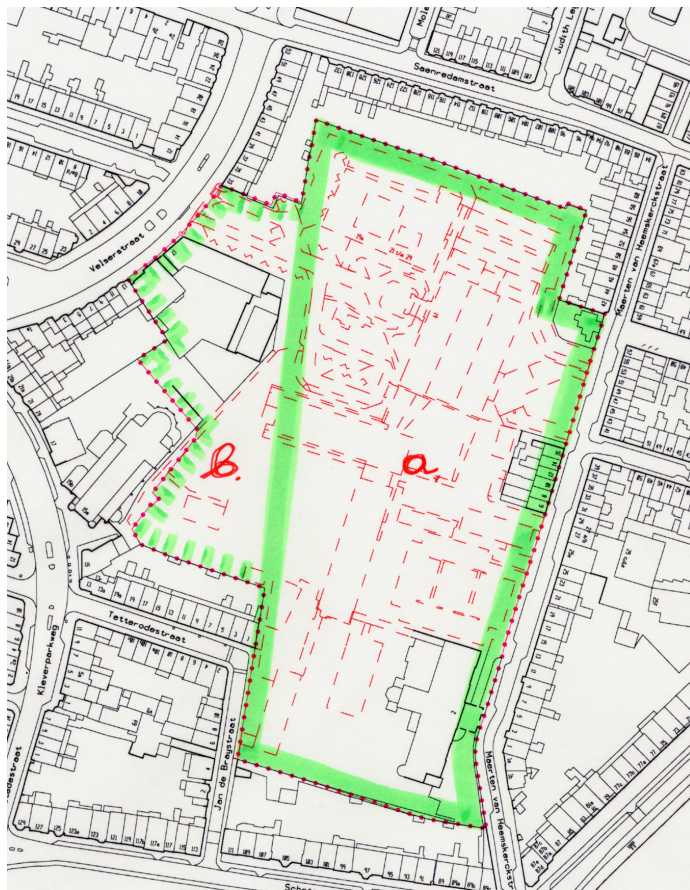
Het huidige Haarlem ligt zowel op de oudste, 56 eeuwen geleden ontstaan, als op de op een na oudste strandwal van Nederland. Op deze strandwallen werden hutjes gebouwd ondermeer op de plek waar vele eeuwen later, in de Karolingische tijd, de nederzetting Harulahem ontstond. Harulahem, later verbasterd tot Haarlem, doet zijn naam eer aan: huis(en) op een open plek in een op zandgrond gelegen bos. Zand, wind en water hebben dus de basis gevormd van Haarlem.

Haarlem lag aan de belangrijkste noord-zuid verbindingen in deze regio: de waterweg het Spaarne en de midden op de strandwal gelegen landweg. De in de 11^e maar vooral in de 12^e eeuw snel groeiende pre-stedelijke nederzetting kreeg in 1245 stadsrechten en ontwikkelde zich tot een voor die tijd belangrijke stad.

De resten van nederzettingen en andere sporen van vroegere, prehistorische bewoning zijn in de loop der eeuwen door stuifafzettingen en kunstmatige ophogingen verborgen geraakt in de Haarlemse bodem en komen van tijd tot tijd bij graafwerkzaamheden weer aan het daglicht.

Delen van hoge en delen van geringere archeologische waarde

De Haarlemse bodem is dus letterlijk een opeenstapeling van 56 eeuwen bewoningsgeschiedenis in de vorm van in lagen opgestapelde archeologische landschappen. Archeologisch is het plangebied onder te verdelen in een deel van mogelijk hoge archeologische waarde en een deel van geringere archeologische waarde.



Het deel van mogelijk hoge archeologische waarde (deel a op de kaart hiernaast) wordt begrensd door Saenredamstraat (tuinen nrs. 92 t/m 132), Maerten van Heemskerckstraat (tuinen nrs. 42 t/m 54 en de westzijde van de straat), Schotersingel (tuinen 89b t/m 111), Jan de Braystraat en vervolgens de lijn lopend van de hoek Jan de Braystraat/ Tetterodestraat naar de hoek Velsersstraat (tuin van nr. 47)/ Saenredamstraat (tuin van nr. 132).

Dit deel kenmerkt zich doordat zich hier in de bodem de westflank van de Haarlemse strandwal bevindt. Deze strandwal is zo'n dertig eeuwen blootgesteld geweest aan winderosie van de in deze streken overheersende westenwinden, waardoor de oorspronkelijke westflank meer naar het westen gelegen heeft. Dit deel van het plangebied is archeologisch zeer interessant omdat in dit deel, bij

bodemingrepen, sporen van prehistorische menselijke aanwezigheid tevoorschijn zouden kunnen komen. De kans op middeleeuwse sporen is aanzienlijk minder aangezien dit deel van het plangebied precies tussen de middeleeuwse nederzettingen Haarlem en Schoten in ligt.

Het deel van geringere archeologische waarde (deel b op de kaart) wordt begrensd door het hierboven beschreven deel van het plangebied en de Tetterodestraat (tuinen nrs. 1 t/m 19), Kleverparkweg (tuinen nrs. 15 t/m 17) en Velsersstraat (15 tot 31 + tuinen nrs. 33 t/m 45). In dit gedeelte kunnen door erosie verstoorte sporen van prehistorische bewoning worden aangetroffen.

Archeologisch onderzoek

Gezien de hoge waarde van het oostelijk deel van het plangebied (deel a), is voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek verplicht. Het bouwbureau van het Kennemer Gasthuis heeft het Bureau Archeologie van de gemeente Haarlem opdracht gegeven een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) conform de wettelijk verplichte Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) uit te voeren. In oktober 2005 is dit onderzoek uitgevoerd.

De conclusie van het rapport luidt als volgt:

Uit hoogtemetingen blijkt dat de oostrand van het onderzoeksterrein enkele decimeters hoger ligt dan elders. Tijdens het booronderzoek zijn daar op een diepte van 0,96 tot 1,52 m – NAP onverstoorde strandwalafzettingen aangeboord. Archeologische indicatoren, die wijzen op het gebruik van de locatie in het verleden zijn niet aangetroffen. In het overige deel van het onderzoeksterrein zijn op een diepte van 1,70 m – NAP getij-afzettingen aangetroffen. In de getij-afzettingen zijn geen archeologische indicatoren waargenomen.

Bij vrijwel het grootste deel van het onderzoeksterrein worden zowel de strandwal – als de getijafzettingen bedekt door een veenpakket, dat in de richting van de strandwal in dikte lijkt af te nemen.

Het ontbreken van een op het veen gelegen dunne laag IJ – klei, sediment dat in de Late Middeleeuwen vanuit het Wijkermeer is afgezet, vormt mogelijk een aanwijzing dat de top van het veen is vergraven.

Het geheel wordt afgedekt door een circa 1,50 m dikke bouwvoor. In dit pakket zijn verschillende vondsten aangetroffen. Het vondstmateriaal bestaat, naast zes fragmenten roodbakkerd aardewerk, hoofdzakelijk uit (sub)recent bouw- en verhardingsmateriaal.

Vanwege de ligging in een verstoord pakket hebben de vondsten geen archeologische betekenis.

Geconcludeerd kan worden dat de kans dat op de locatie sprake is van archeologische waarden zeer gering is.

Het resultaat van het IVO is zodanig dat aan de wettelijke verplichtingen inzake archeologisch onderzoek voldaan is. Bodemingrepen ten behoeve van de beoogde bouwactiviteiten mogen dan ook uitgevoerd worden.

Cultuurhistorie

De belangrijke landmark in het gebied is van cultuurhistorische betekenis: het oude neo-gothische hoofdgebouw van het ziekenhuis St. Joannes de Deo. Het ziekenhuisgebouw zou volgens het Beeldkwaliteitplan Kleverpark de hoogste waardering verdienen. Daarom is het belangrijk het gebouw goed in de nieuwe plannen te integreren waarbij de identiteit van deze landmark optimaal tot zijn recht komt. Vooral nu de weinig geslaagde nieuwbouw van het ziekenhuis gaat verdwijnen is er voor de resterende invulling van het terrein de kans om de structuur en bebouwing beter aan te laten sluiten op het omringende stedenbouwkundige patroon.

Enkele oorspronkelijke woonhuizen uit het begin van de verstedelijking, met name Maerten van Heemskerckstraat 6 t/m 16, staan in het plangebied. Daarvan hebben alleen de nummers 10 en 12 nog de oorspronkelijke vorm, één laag met een mansarde-kap. Belangrijk is vooral hoe dit groepje huizen aan zal sluiten op de nieuwbouw en de overige bebouwing van de straat. De architectonische betekenis van de huizen zelf is gering.

Direct aan het plangebied grenst het beschermd stadsgezicht van Haarlem. De Schotersingel en de daarlangs gelegen woningen vormen de noordgrens van het beschermd stadsgezicht.

2.6 Flora en fauna: natuurtoets

Algemeen

Het gebied is geen onderdeel van een beschermd natuurgebied of een vogel- of habitatrichtlijn gebied en er is evenmin een soortgelijk gebied in de omgeving aanwezig. Het bestemmingsplan en de daarin opgenomen werken kunnen dus geen directe of indirecte negatieve invloed hebben op een beschermd natuurgebied.

Natuurloket en veldinventarisatie

Het bestemmingsplan ligt binnen een kilometerhok (103, 489) dat geheel bestaat uit stedelijke bebouwing, en een deel van het historische park de Bolwerken. In het gegevenbestand van het Natuurloket¹ is van het betreffende kilometerhok weinig bekend over de voorkomende soorten. Alleen de vaatplanten zijn goed onderzocht. De watervogels zijn matig en de overige soortengroepen niet of slecht onderzocht.

Die ontbrekende gegevens betreffen het totale km-hok, dus een oppervlak van 1000 x 1000 meter. Het plangebied is slechts een deel van het totale km-hok. Het plangebied is geheel met stedelijke voorzieningen gevuld en omgeven door een woonwijk. In dit terrein zijn nadere onderzoeken door de gemeentelijke stadsecoloog gedaan op 8 juni 2006 en eerder in 2005 en zijn er geen ontheffingsplichtige wettelijk beschermde soorten of bedreigde plant- en diersoorten geconstateerd. Deze zijn ook niet te verwachten gezien de aanwezige vegetatie, die wordt overheerst door zeer algemene plantensoorten, die kenmerkend zijn voor voedselrijk en periodiek verstoord terrein. Er is daarom geen reden voor het aanvragen van een ontheffing Flora-en faunawet, met uitzondering van een kolonie gierzwaluwen (zie hieronder).

Kolonie gierzwaluwen

In het terrein is een grote kolonie gierzwaluwen gevestigd en er is een kans dat de dwergvleermuis voorkomt. De wettelijk beschermde soort egel is ook in het bestemmingsplangebied geconstateerd. Deze laatste soort is vrijgesteld van de ontheffingsverplichting.

Het gebied kan bezocht worden door vogels en vleermuizen, die in de bomen van het park de Bolwerken voorkomen. De bosuil is in het park aanwezig en de rosse vleermuis is waarschijnlijk vaste bewoner. De voorgestelde veranderingen in het bestemmingsplangebied zullen geen grote gevolgen hebben voor bezoekende dieren vanuit de Bolwerken, omdat het gebied maar een klein onderdeel is van de omgeving van het park Bolwerken.

Ten aanzien van de geconstateerde kolonie gierzwaluwen en het mogelijk voorkomen van dwergvleermuizen is er vanuit de Flora- en Faunawet een verplichting voor de eigenaar van het gebouw. De eigenaar heeft daartoe een ontheffing Flora- en Faunawet aangevraagd bij het ministerie van LNV. Die ontheffing is verleend (zie bijlage 1).

Conclusie:

Hoewel van het totale km-hok 103, 489 weinig gegevens bekend zijn, kan op basis van veldwaarnemingen in het bestemmingsplangebied worden gesteld dat daar - behalve de kolonie gierzwaluwen - geen ontheffingsplichtige wettelijk beschermde soorten voorkomen. Naast de ontheffingsaanvraag voor de gierzwaluwkolonie hoeft dus geen andere ontheffing te worden aangevraagd. In het plangebied zijn geen bedreigde zeldzame soorten waargenomen, die op basis van de algemene zorgplicht [art 2 flora-en faunawet] speciale maatregelen vragen.

¹ Het Natuurloket ([www. Natuurloket.nl](http://www.Natuurloket.nl)) is een onafhankelijke informatiemakelaar, die gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van gespecialiseerde organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna.

3 UITGANGSPUNTEN HERONTWIKKELING

3.1 *Beleidskaders*

Het Masterplan Deo (zie hoofdstuk 4) geeft de aanleiding en gedetailleerde kaders voor de herontwikkeling van het plangebied. Ook op ander gemeentelijk en hoger schaalniveau is er beleid dat - op hoofdlijnen - mede richting geeft aan de ontwikkeling. Hieronder wordt dit samengevat.

Rijks- en provinciaal beleid

De ruimtelijke visie van de gemeente Haarlem wordt beïnvloed door het beleid van hogere overheden. Op rijksniveau is de Nota Ruimte (VROM, 2006) het meest recente beleidsstuk. Deze nota integreert het rijksbeleid op het gebied van ruimtelijke ordening, grondbeleid en groene ruimte. Centraal in de Nota Ruimte staat ontwikkelingsplanologie, dat wil zeggen de ontwikkeling van initiatieven en plannen, en de bescherming en ontwikkeling van bijzondere ruimtelijke waarden, zoals cultuurhistorische- of natuurwaarden.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak, dat Nederland ter beschikking staat. Het ruimtelijk beleid van het rijk zal worden gericht op vier algemene doelen:

- De versterking van de internationale concurrentiepositie;
- Het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- Het borgen van de veiligheid.

Het bestemmingsplan moet zoveel mogelijk een bijdrage leveren aan de realisering van dit beleid.

De Nota Ruimte legt veel nadruk op een efficiënt gebruik van de stedelijke ruimte. Door middel van het intensiveren en transformeren van stedelijk gebied en de combinaties van functies kan het gebruik van bestaand stedelijk gebied worden geoptimaliseerd (ICT: intensiveren, combineren en transformeren). Met andere woorden, voor alle stedelijke functies, inclusief stedelijke groenstructuren, wordt in eerste instantie ruimte gezocht binnen bestaand stedelijk gebied. Optimalisatie van de ruimte is mogelijk door toepassing van verdichting en stapeling.

De ICT-uitgangspunten komen overeen met het beleid in het streekplan Noord-Holland Zuid (provincie Noord-Holland 2003). Om gemeenten te stimuleren het bestaand stedelijk gebied beter te benutten, hanteert de provincie rode contouren. De rode contour valt in de Haarlemse situatie samen met de rand van het bestaande verstedelijkte gebied. Uitbreiding van de stad is daardoor voor Haarlem niet mogelijk.

De Nota Mobiliteit bevat het rijksbeleid voor verkeer en vervoer. De Nota Mobiliteit geeft de volgende beleidsdoelen aan:

- Het verbeteren van de internationale bereikbaarheid;
- Het verbeteren van de interne en onderlinge bereikbaarheid van de nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden;
- Een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen als essentiële voorwaarde voor economische ontwikkeling;

- Het inzetten op proces- en technologie-innovatie ter realisering van de beleidsdoelen.
- De uitgangspunten bij het realiseren van deze beleidsdoelen zijn betrouwbare reistijden, vlotte en veilige verkeersafwikkeling binnen de (inter)nationale wettelijke en beleidsmatige kaders van milieu en leefomgeving.

Bij de bundeling van verstedelijking dient optimaal te worden aangesloten op het watersysteem. Het beleid, dat in deze nota is opgenomen, heeft tot doel duurzame en veilige watersystemen in stand te houden of tot stand te brengen. Dit beleid vormt ook de basis voor de watertoets, die het Besluit op de Ruimtelijke Ordening voor alle ruimtelijke plannen voorschrijft. Voor dit bestemmingsplan is paragraaf 3.1 “Het water in de stad” van belang.

Structuurplan Haarlem 2020

Het Structuurplan Haarlem 2020 (vastgesteld in 2005) geeft inzicht in de ruimtelijke vertaling van de doelstellingen zoals die zijn opgenomen in het rijks- en provinciaal beleid en in het OPH (OntwikkelingsPlan Haarlem 2005-2009). Omdat Haarlem geen ruimte heeft voor uitbreiding zal voor de opgaven uit het OPH ruimte gevonden moeten worden in de bestaande stad. Meervoudig ruimtegebruik, intensiveren van het grondgebruik, herstructurering en functiemenging zullen in dat opzicht een belangrijke rol gaan spelen om de doelstellingen waar te maken. De gemeente wil de ruimtelijke ontwikkelingen met respect voor de (historische) omgeving laten plaatsvinden en de stad moet leefbaar en veilig blijven. Dat betekent dat de gemeente daarbij tenminste uitgaat van het bereiken van het basisniveau voor leefomgevingkwaliteit en duurzaamheid, zoals verwoord in het Milieubeleidsplan Haarlem 2003 – 2006.

Gebieden die met name een bijdrage kunnen leveren aan de stedelijke opgaven zijn gebieden waar enerzijds de ruimte intensiever benut kan worden maar die ook gekenmerkt worden door een goede bereikbaarheid. Het structuurplan geeft aan welke gebieden dat zijn en welke functies daar op hun plaats zijn. Door op de structuurplankaart het grondgebied van de gemeente Haarlem onder te verdelen in verschillende gebiedstypes wordt een eerste uitspraak gedaan over de spreiding van functies over de stad. Daarnaast zijn per gebied, afhankelijk van het karakter daarvan, verschillende maatregelen aangegeven, ruimtelijke reserveringen en zoekgebieden opgenomen.

Op de kaart van het structuurplan is het plangebied Deo en de omliggende gebieden aangegeven als woongebied en dat versterking van maatschappelijke voorzieningen gewenst is.

Woonvisie Haarlem

De nieuwe invulling van het Deo-terrein zal grotendeels uit woningbouw bestaan. Richtinggevend voor woningbouwplannen is de in 2006 vastgestelde gemeentelijke Woonvisie. De gemeente geeft hierin aan hoe zij wil samenwerken met de partners in de stad om vorm en uitvoering te geven aan het wonen in Haarlem. Tevens definieert de Woonvisie een viertal inhoudelijke beleidspeerpunten: ‘meer, beter, dynamisch en betaalbaar’.

Met de woonvisie kiest Haarlem allereerst voor woningproductie. Er moeten in Haarlem meer woningen worden gebouwd om te kunnen voorzien in de grote vraag naar nieuwe woningen. De Haarlemse woningbouw kan alleen plaatsvinden in de bestaande stedelijke omgeving. Meer woningen bouwen is echter niet voldoende. De woningvoorraad moet ook beter. Beter door slechte (corporatie)woningen te vervangen door nieuwe en ruimere woningen. Beter door te zorgen

voor sociaal-economische menging van buurten. En beter door functiemenging en door welzijn en zorg naar de mensen toe te brengen.

Daarnaast moet er ook meer dynamiek komen op de woningmarkt. Wanneer de woningmarkt in beweging is, hebben immers meer Haarlemmers de kans om de woning te vinden die hen past. Meer dynamiek op de woningmarkt mag echter niet ten koste gaan van de inwoners van Haarlem die zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Met de woonvisie kiest Haarlem ook voor het beschermen van die groepen in de samenleving, die zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Ook voor deze Haarlemmers moeten voldoende, betaalbare woningen beschikbaar blijven.

Productie staat voorop, maar niet op zichzelf. Naast productie zet Haarlem in op duurzaamheid, verbetering van het leefklimaat (zie ook hierboven: structuurplan) en de combinatie van wonen met zorg. Haarlem wil meer beweging op de woningmarkt (doorstroming), zodat meer huishoudens komen te wonen in een voor hun situatie geschikte woning.

3.2 Milieubeleid

Geluidhinder (wegverkeerslawaaï)

Het bestemmingsplangebied ligt (gedeeltelijk) binnen de geluidzone van de Schotersingel en de Ostadestraat. Door de afstand tussen die wegen en het plangebied en de afscherming van bestaande gebouwen in het overdrachtgebied zal de geluidbelasting t.g.v. het verkeer op deze wegen dermate gereduceerd worden dat binnen het plangebied voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. Op basis van die constatering van de gemeente Haarlem afdeling Milieu, zijn geen problemen voor de realisatie van het plan uit oogpunt van wegverkeerslawaaï.

De Velsersstraat wordt na realisatie van het bouwplan een 30 km/uur gebied (wijziging HVVP 2010 d.d. 22 mei 2003) en de Maarten van Heemskerckstraat is een 30 km/uur gebied. Dit betekent dat er voor deze wegen geen onderzoeksplicht is in het kader van de Wet Geluidhinder.

Bodem

Algemene bodembeschrijving

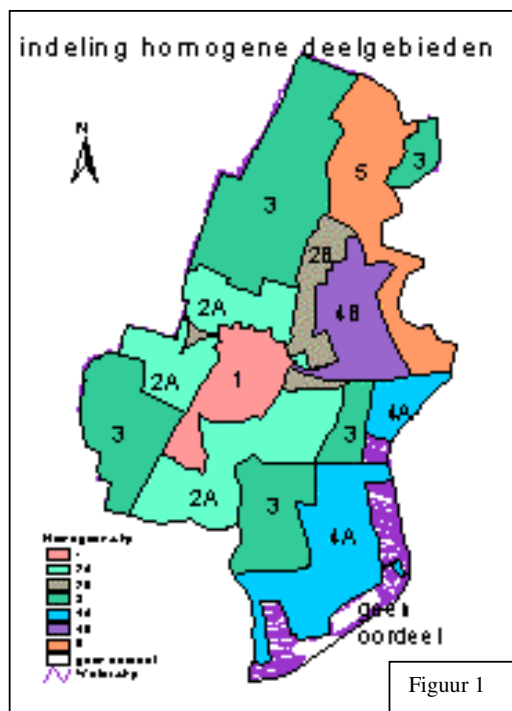
Het bestemmingsplangebied De Deo is gelegen direct te westen van een noordelijke uitloop van de Haarlemse Strandwal. De bodemopbouw bestaat uit veen op strandwalzand. Onder het strandwalzand is het pleistocene zand aanwezig op een diepte van meer dan 10 meter. Het veen wordt in de boorprofielen niet aan het maaiveld aangetroffen, omdat een laag ophoogzand aanwezig is.

Milieukwaliteit van de bodem

Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld (zie figuur 1). In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden homogene deelgebieden onderscheiden. Per deelgebied is de *gemiddelde* bodemkwaliteit vastgesteld. Het bestemmingsplangebied De Deo is gelegen in deelgebied 2A. In de tabel op de volgende bladzijde zijn de achtergrondgehalten en de P90-waarden van het betreffende deelgebied weergegeven.

Deelgebied 2A

Uit de tabel valt af te lezen dat de achtergrondgehalten voor enkele stoffen boven de streefwaarden liggen. De P90-waarden overschrijden in de bovengrond voor lood en zink de interventiewaarde. De



P90-waarden overschrijden in de ondergrond voor lood de interventiewaarde. Uitgevoerde bodemonderzoeken in dit gebied bevestigen het beeld dat uit de bodemkwaliteitskaart wordt verkregen.

Voor grondverzet in het deelgebied 2A en voor toepassing van grond uit deelgebied 2A in andere deelgebieden dient op basis van het Grondstromenbeleid van de gemeente Haarlem rekening gehouden worden met een partijkeuring.

De huidige grondeigenaar levert de gronden gesaneerd en bouwrijp op aan de nieuwe eigenaar. Daartoe zal een aantal ondergrondse olietanks gesaneerd worden. De kwaliteit van de gronden en het grondwater is dan geschikt voor de functie wonen.

Stof	Arsen	Cadmium	Chroom	Koper	Kwik	Lood	Nikkel	Zink	Pak's
P90 bovengrond									
deelgebied 2A	9,4 -	1,0 S	18,0 -	62,5 T	0,70 S	470,0 I	14,0 S	650,0 I	30,0 T
P90 ondergrond									
deelgebied 2A	14,0 -	0,50 -	23,0 -	110,0 T	0,80 S	510,0 I	16,0 S	380,0 T	18,0 T
P50, bovengrond (achtergrondgehalte)									
deelgebied 2A	5,0 -	0,30 -	11,0 -	24,0 S	0,20 -	142,5 S	7,0 -	170,0 S	4,1 S
P50, ondergrond (achtergrondgehalte)									
deelgebied 2A	5,0 -	0,25 -	11,0 -	24,0 S	0,20 -	120,0 S	7,0 -	89,0 S	1,8 S

toelichting:

- : gehalte kleiner dan streefwaarde (niet verontreinigd)
- s : gehalte groter dan streefwaarde (licht verontreinigd)
- t : gehalte groter dan toetsingswaarde (matig verontreinigd)
- i : gehalte groter dan interventiewaarde (ernstig verontreinigd)

Milieuozonering

Het gebruik van een milieuozonering biedt de mogelijkheid om gevoelige functies te vrijwaren van zware bedrijvigheid, maar biedt ook de mogelijkheid bepaalde bedrijvigheid te versterken. Milieuozonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. In de milieuozonering staat

de typering van (woon)gebieden centraal. Bij het wel of niet toelaten van bepaalde bedrijvigheid in (woon) gebieden is gelet op onder andere de ligging van (potentiële) bedrijven ten opzichte van de omgeving, de mate van eventueel te verwachten hinder en het na te streven karakter van de buurt/wijk.

Door middel van een passende bestemmings- en gebruiksregeling kan het bestemmingsplan een bijdrage leveren aan een afname van overlast binnen het plangebied, door niet passende bedrijvigheid of activiteiten zo veel mogelijk te weren, te reduceren, of door hinder beperkende maatregelen te treffen. In geval van wegbestemming zal een financiële regeling moeten worden getroffen en/of zal er een verplaatsing moeten worden geregeld.

Categorisering van bedrijven in het plangebied

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones. Deze opdeling is bepaald door de specifieke kenmerken van die gebieden. In het plangebied De Deo is voornamelijk sprake van woongebied. Hierbij hoort een maximale bedrijfs categorie 2.

Aan de hand van een lijst met bedrijven die in en aan de randen van het plangebied zijn gelegen, is een onderzoek uitgevoerd naar de potentiële hinder daarvan. Per bedrijf is onderzocht welke categorie van toepassing is. Deze categorieën zijn bepaald aan de hand van onderstaande zoninglijst. Conclusie is dat de bedrijven in en aan de randen van het gebied voldoen aan de criteria voor een woongebied.

Naam inrichting	Adres	Omschrijving	categorie
Basisschool De Ark	Velserstraat 17 en 55	Basisschool	2
Tandtechnisch Lab Dubbelaar BV	Jan de Braystraat 4	Tandtechnisch laboratorium	2
J.C.T. Rijs	Jan de Braystraat 6a	Aannemer (zie Kleverparkweg 1)	2
Drogisterij D.A. De Jong	Kleverparkweg 1a	Detailhandel	1
J.C.T. Rijs	Kleverparkweg 1	Opslag ten behoeve van schildersbedrijf	2
Fotovak Engel	Kleverparkweg 7	Fotozaak	1
Woon/kantoorgebouw	Kleverparkweg 15	Woon/kantoorgebouw	1
De drie katten	Kleverparkweg 21c	Restaurant	2
Harrys Herenkapsalon	M. van Heemskerckstraat 2a	Kapper	1
Suweijn	M. van Heemskerckstraat 25a	Loodgietersbedrijf	1
G. te Velde	M. van Heemskerckstraat 25	Kantoorgebouw	2

Luchtkwaliteit

Bestaande situatie

In de tot voor kort bestaande situatie is er op het terrein een ziekenhuis gevestigd en aan de zijde van de Maarten van Heemskerckstraat een zogenaamde bloedbank. In die situatie waren er circa 2200 voertuigbewegingen per etmaal ten gevolge van het ziekenhuis via de in- en uitgang aan de Velsersstraat). In de Maarten van Heemskerckstraat waren in de bestaande situatie ongeveer 1000 voertuigbewegingen per etmaal (bloedbank en ambulances). (*cijfergegevens van de gemeente Haarlem, afdeling Verkeer & Vervoer*).

Nieuwe situatie

Het bestemmingsplan omvat de bouw van voornamelijk woningen met een ondergrondse parkeergarage en grenst voor een (klein) deel aan de Velsersstraat. In deze nieuwe situatie zal het verkeer van en naar het bestemmingsplangebied via de Velsersstraat en de Maarten van Heemskerckstraat rijden. Het totaal aantal voertuigbewegingen bedraagt dan max. 724 per etmaal

(181 woningen (exclusief hoofdgebouw) vermenigvuldigt met een factor 4 (d.w.z. twee maal per dag heen en terug) geeft maximaal 724 bewegingen per dag). Dit betekent een flinke verlaging van de intensiteiten in vergelijking met de huidige situatie. In de situatie dat appartementen in het hoofdgebouw komen, leidt dit tot 206 woningen in het gebied en zal het aantal vervoersbewegingen op maximaal 824 per etmaal uitkomen.

Toetsing

Volgens het Besluit Luchtkwaliteit moeten de concentraties luchtverontreinigende stoffen getoetst worden aan de normen. Bij overschrijding van de normen kan het bestemmingsplan alleen gerealiseerd worden als het eventuele extra verkeer geen verslechtering van de luchtkwaliteit tot gevolg heeft.

Uit bovenstaande gegevens blijkt dat het aantal voertuigbewegingen daalt van circa 2200 naar circa 900 in de nieuwe situatie. Dit zal een afname van de concentratie luchtverontreinigende stoffen tot gevolg hebben.

Om inzicht te krijgen in de luchtkwaliteit zijn uitgaande van de bestaande situatie (HVVP 2010) berekeningen uitgevoerd met Car model (versie 4.0) (zie bijlage 2). Uit de resultaten van deze berekeningen blijkt dat er geen overschrijding is van de normen uit het Besluit Luchtkwaliteit. In de nieuwe situatie, waar de intensiteiten lager zijn, zal dus ook voldaan worden aan de normen.

Duurzaamheid

Bij de nieuwbouw binnen het plangebied, dienen minimaal de vaste maatregelen uit de nationale pakketten duurzaam bouwen te worden uitgevoerd. Dit betreft dus zowel utiliteitsbouw als grondweg- en waterbouw. Voor woningbouw dient de vastgestelde *basiskwaliteit* te worden behaald. Dit kan op twee manieren: middels het toepassen van een eenvoudige checklist of via de toepassing van de Gemeentelijke Prestatie Richtlijn duurzaam bouwen, waarbij minimaal een 6 moet worden gescoord.

Externe veiligheid

Inrichtingen

Volgens art. 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) moet gekeken worden naar inrichtingen in de omgeving van het plangebied. Voor zover nu valt na te gaan zijn in en nabij het plangebied geen bedrijven die onder artikel 2 van het Bevi vallen.

Opgemerkt dient te worden dat er in de toekomst nieuwe categorieën van bedrijven en activiteiten zullen worden aangewezen, die binnen de werkingssfeer van het Bevi gaan vallen.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

Er vindt door en langs het gebied geen transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats.

Transport gevaarlijke stoffen over het spoor

Het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor heeft geen invloed op het plangebied.

3.3 Stedenbouwkundig programma van eisen

Voor de nieuwe invulling van het Deoterrein zijn gemeentelijke uitgangspunten vastgesteld (zie paragraaf 1.2). Voor het bestemmingsplan is dat vertaald in een stedenbouwkundig programma van eisen. Dit is hieronder opgenomen.

- a. Het plangebied sluit aan oost- en westkant direct aan bij twee zeer verschillende woonbuurten, de Frans Halswijk en het Kleverpark, maar behoort niet vanzelfsprekend tot één van beiden. Het plangebied heeft binnen Haarlem een zeer centrale ligging. Dit zal in het te ontwikkelen plan tot uitdrukking komen door een zekere menging van functies en een voor Haarlemse begrippen hoge dichtheid. De waardering voor de beeldkwaliteit van de randen van het plangebied is overwegend positief. De waardering van de ziekenhuisgebouwen varieert sterk per gebouw en is over het geheel genomen veel negatiever. Alleen het oude hoofdgebouw verdient te worden gehandhaafd en in het plan te worden opgenomen.
- b. Het plangebied vormt samen met de omliggende (woon)randbebouwing in feite een groot bouwblok. Die bestaande randbebouwing behoort voor het overgrote deel duidelijk bij de aangrenzende woongebieden en biedt aan het plangebied een goede-, en deels zelfs zeer aantrekkelijke ruimtelijke omkadering. Een beperkt gedeelte van het ziekenhuiscomplex is - zij het niet in alle gevallen positief gewaardeerd - onderdeel van die omkadering. In de randbebouwing zitten diverse onderbrekingen die het - meestal vrij logisch - mogelijk maken om goede relaties met de aanliggende straten tot stand te brengen.
- c. De huidige ruimtelijke opbouw van het ziekenhuisterrein is ontstaan doordat in de loop van de tijd steeds weer een nieuw gebouw werd toegevoegd daar waar dat gezien de behoeften en de situatie van dat moment het meest in de rede lag. De ontwikkeling van het complex is overwegend een geheel opzichzelfstaande activiteit geweest. Dit is af te lezen uit de huidige ruimtelijke opbouw die zich maar weinig aantrekt van de bestaande ruimtelijke context.
- d. Het plan op het Deo-terrein krijgt een hoog stedenbouwkundig en architectonisch gehalte. Het nieuwe stukje stad kan overigens een eigen ruimtelijke karakteristiek krijgen, maar moet de twee aangrenzende buurten in hun waarde laten.
- e. Wonen wordt de hoofdfunctie van het plangebied. Daarnaast is er in het plan ruimte voor wijkvoorzieningen: basisschool De Ark en bijvoorbeeld een buurtgezondheidscentrum of dienstverlenende instelling/kantoor. Bezien kan worden in hoeverre een buurtgezondheidscentrum in combinatie met specifiek op ouderen gerichte voorzieningen is te realiseren. Ook kan in het plan een 'praktijkverzamelgebouw' worden opgenomen, maar een sterk verkeersaantrekkende werking daarvan is ongewenst. Zelfstandige c.q. grotere kantoorgebouwen passen niet in dit plangebied (m.u.v. mogelijkheden in het oude hoofdgebouw, zie paragraaf 3.5).
- f. Qua woningdifferentiatie en categorieën wordt in het plan de volgende verdeling gehanteerd: 20% middeldure huur of sociale koop (met een oppervlakte van tenminste 80 m²), 40% middeldure koopwoningen en 40% dure koopwoningen (beide laatste categorieën met een minimale oppervlakte van 90 m²).

- g. De bouw en inrichting van het plangebied zal op een zodanige wijze geschieden dat schade voor het milieu en de gezondheid - zowel ter plaatse als in een ruimere omgeving - zo veel mogelijk voorkomen wordt (duurzaam bouwen).
- h. De nieuwe inrichting van het plangebied zal voldoende parkeermogelijkheden moeten bieden voor alle in het plangebied opgenomen bestemmingen. Daarbij moet uitdrukkelijk aandacht worden gegeven aan zoveel mogelijk uitwisselbaarheid binnen de aangeboden capaciteit. De parkeernorm voor het wonen is 1,2 parkeerplaats per woning en zal gelden in het hele plangebied. Alle parkeervoorzieningen worden in principe ondergronds gelokaliseerd en wel zodanig dat zij in het nieuwbouwgebied en in de omgeving daarvan zo min mogelijk verkeersbewegingen opleveren.
- i. De huidige bebouwingsdichtheid - in de zin van de nu aanwezige hoeveelheid vierkante meters bruto vloeroppervlak - geldt voor de toekomstige situatie als maximum (bovengronds, 34.000 m²). Het vloeroppervlak van geheel ondergrondse ruimtes telt hierin niet mee en kan dus extra capaciteit betekenen. Het bedoelde maximum geldt als strikte bovengrens; kwaliteitscriteria zullen uiteindelijk bepalen welke dichtheid feitelijk kan worden gehaald.
- j. De bouwhoogte zal voor wat betreft de nieuwbouw in hoofdzaak - d.w.z. voor tenminste 85 % - beperkt blijven tot drie bouwlagen (= 8 à 10 meter).
- k. De keuze van de soort architectuur moet vooral zijn afgestemd op de te ontwikkelen ruimtelijke visie en deze ook daadwerkelijk ondersteunen. Wel wordt een goede harmonie tussen de nieuwbouw en de bestaande omgeving verlangd.
- l. De inrichting van de openbare ruimte moet - net als de architectuur - worden afgestemd op de te ontwikkelen ruimtelijke visie en deze ook als zodanig ondersteunen. In het openbare gebied - dus tussen voorkanten van woningen - wordt tenminste een 'groenpleintje' opgenomen dat geschikt is voor spelende kinderen van 0 tot 8 jaar.

3.4 Welstandscriteria

In 2004 heeft de raad de Welstands- en Monumentennota Haarlem vastgesteld. In deze nota worden randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente aangegeven. De Commissie Welstand en Monumenten gebruikt deze nota als kader waarbinnen zij bouwplannen kunnen beoordelen. De Welstands- en Monumentennota biedt onvoldoende toetsingskader voor de herontwikkeling van het Deoterrein: de ziekenhuisfunctie verdwijnt en er komt (hoofdzakelijk) woonbebouwing voor in de plaats. Daarom zijn er voor het Deoterrein aanvullende welstandscriteria geformuleerd. Deze criteria bouwen voort op het hiervoor beschreven stedenbouwkundige programma van eisen. Deze criteria dienen met de Welstands- en Monumentennota als toetsingskader voor het in te dienen nieuwbouwplan Deoterrein. De welstandscriteria gaan in op zaken als ruimtelijke structuur en context van het gebied, massa en vorm en geven een aanzet voor de detaillering, kleur en materiaal van de toekomstige bebouwing. De nota is 2 augustus 2006 door B&W geaccordeerd en gaat 7 september ter bespreking naar de Commissie Ontwikkeling. Na de commissiebehandeling worden de criteria 6 weken ter inzage gelegd en daarna vastgesteld door de raad. Voor de volledige inhoud van de Welstandscriteria Deo wordt verwezen naar de nota (SO/PM Reg.nr. 2006/503).

3.5 Beschrijving en verantwoording van de ontwikkeling

Stedenbouwkundige opzet

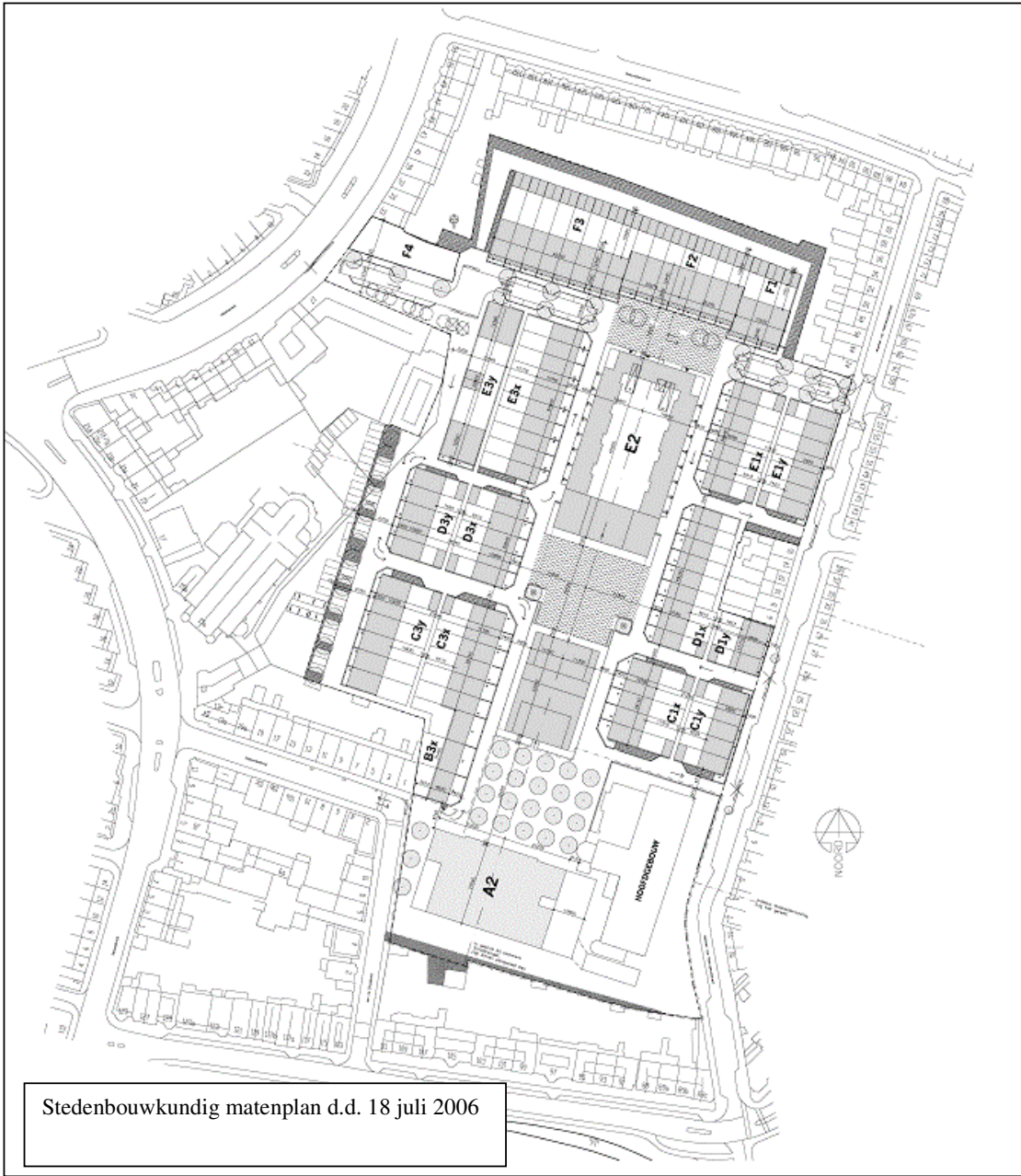
Inleiding

De visie op de ontwikkeling van het plangebied is in hoofdopzet neergelegd in het “Masterplan van St. Joannes de Deo Haarlem” (vastgesteld 2005). Doel van dit Masterplan is een nieuwe woonbuurt te ontwikkelen die de barrières met de omliggende buurten moet opheffen. Tegelijkertijd moet de nieuwe woonbuurt een eigen identiteit krijgen. Uitgangspunt in het Masterplan is een hoogwaardig woonmilieu te creëren waarvan het stedenbouwkundige ontwerp aansluit op de structuur van de omgeving. Dit wordt gedaan door de bebouwingstructuur van de wijk te vervlechten met de structuur in de omgeving. Hiervoor wordt ondermeer de rooilijn aan de Maerten van Heemskerckstraat naar voren gebracht zodat deze bijna in één lijn komt te liggen met de (historische) rooilijn van bestaande woningen in deze straat. In de nieuwe opzet komt de kleinschaligheid en variatie terug die te vinden is in de omliggende buurten. Daarbij zal ten opzichte van de huidige situatie, waar de bebouwing bestaat uit grote volumes, geen sprake zijn van toename van bebouwd oppervlak en bouwmassa.

Drie typen woningen

In het plan komen drie typen woningen: grondgebonden rijtjeshuizen, twee-onder-een-kap woningen van maximaal 3 bouwlagen en appartementen van 4 tot 7 lagen. De grondgebonden woningen zullen per één of twee woningen voorzien zijn van verschillende gevels, waarbij eenheid en variatie gecreëerd wordt door middel van gevelindeling, materiaalgebruik en kleurgebruik. Hierdoor is de individuele woning herkenbaar en worden gelijktijdig ensembles gevormd tussen groepen woningen. Verdere variatie wordt aangebracht door de verschillende typen daken of het aanbrengen van erkers in de voortuin. De rijtjeshuizen langs de Maerten van Heemskerckstraat hebben tevens de optie voor een dakopbouw, waardoor verschil in bouwhoogte ontstaat. De hoeken van de nieuwe bebouwing binnen het gebied krijgen hoekaccenten. In het gehele plan grenzen achtertuinen aan achtertuinen (m.u.v. een aantal woningen aan de noordzijde van de Tetterodestraat).

In het middengebied zijn drie woongebouwen voorzien, waarvan de kop aan het plein van het meest noordelijk gebouw het hoogst wordt. Tussen de woongebouwen liggen twee pleinen als openbare ruimte, waarvan het zuidelijke plein met bomen. Hier wordt een speelplek voor kinderen ingepast. Onder de woongebouwen en het noordelijke plein ligt een ondergrondse garage (parkeren en berging). De plint van de woongebouwen is, behalve bij de aansluiting op het plein, iets opgetild ten opzichte van de straat. De reeks van drie bijzondere vrijstaande gebouwen in het hart van het plangebied vormen een ensemble met de Heilig Hartkerk en het oude hoofdgebouw. De drie gebouwen vormen een eenheid in schaal. Door de context verschillen ze van elkaar. Dit komt tot uitdrukking in de gevels en de buitenruimte, die (semi-)openbaar of privaat zijn. Het woongebouw aan het verlengde van de Soutmanstraat heeft een binnenterrein. Op de hoek van de Velsersstraat en het verlengde van de Aelbertsbergstraat komt tevens woningbouw, met in de plint bedrijfsruimte.



Stedenbouwkundig matenplan d.d. 18 juli 2006

Het huidige hoofdgebouw van het ziekenhuis blijft in de nieuwe planopzet behouden. Door de bestaande bouwhoogte zal dit gebouw, samen met het centrale woongebouw en de Heilige Hartkerk buiten het plangebied, een herkenningsteken voor het gebied vormen. Vanuit drie invalshoeken wordt het huidige hoofdgebouw een markant element. Ten eerste vanuit de bestaande zichtlijn op het gebouw vanaf de Schotersingel en entree van de Maerten van Heemskerckstraat. Ten tweede vanuit de nieuwe woningen op het Deo-terrein. En ten derde door een nieuwe zichtlijn vanuit de Tetterodestraat. Daarnaast wordt er loodrecht vanaf de Maerten van Heemskerckstraat een zichtlijn gemaakt op de Heilige Hartkerk. Deze was voorheen nog niet aanwezig.

Functioneel programma

Het plangebied is gelegen naast het buurtwinkelcentrum Kleverparklaan / Van Ostadstraat en in de nabijheid van het centrum. In aansluiting hierop is het wenselijk naast wonen andere functies toe te laten die een aanvulling kunnen vormen op het voorzieningenniveau van het buurtcentrum. Vooral sociaal maatschappelijke functies, dienstverlenende functies of een kantoor met baliefunctie passen in de voorgestelde planopzet. De vestiging van detailhandel wordt daarbij niet wenselijk geacht, dit kan namelijk afbreuk doen aan de bestaande detailhandelsstructuur in de stad. Wel wordt daghoreca toegestaan. De vestiging van een daghorecabedrijf op het voormalig Deo-terrein is niet concurrerend met de horeca aan de Kleverparkweg. Daghoreca is gericht op het (hoofdzakelijk) overdag verstrekken van dranken en etenswaren. Hierbij valt ondermeer te denken aan koffie-/theehuis, ijssalon, lunchroom, croissanterie, dagcafé, dagrestaurant en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstrekkende functies.

Het plan zoals thans bekend is gaat uit van woningbouw, bedrijfsruimte, en garages & bergingen in de volgende verdeling:

Type	Aantal woningen	Aantal parkeerplaatsen	Aantal m2 bvo bedrijfsruimte
Appartementen	84		
Rijtjeshuizen	93		
Twee-onder-één-kap	4		
Garages incl bergingen		204	
Garageboxen		17	
18 optionele boxen voor de woningen aan de Verlengde Soutmanstraat (blokken F1 tot en met F3)		18	
Bedrijfsruimte niet woonfuncties (ex. Hoofdgebouw)			750 m2 bvo
Totaal	181	239	750 m2 bvo

Hoofdgebouw: hiervoor is een flexibele bestemming opgenomen (zie toelichting hieronder). In de optie dat er appartementen in komen gaat het om circa 25 eenheden.	ca. 25 appartementen.	ca. 30 parkeerplaatsen.	
Totaal	ca. 206	ca. 269	

Het plan is bedoeld voor alle inkomensklassen en zowel voor starters als doorstromers. De verdeling is conform de uitgangspunten (zie paragraaf 3.3. onder f.).

De begane grondverdiepingen aan de pleinzijde van het woongebouw aan het verlengde van de Soutmanstraat en de nieuwbouw op de hoek van de Velsersstraat tegenover de school zijn geschikt als bedrijfsruimte. Hier zijn maatschappelijke en commerciële functies toegestaan, bijvoorbeeld een kinderdagverblijf of een uitzendbureau of daghoreca.

Hoofdgebouw: aanvulling t.o.v. het Masterplan Deo

Het hoofdgebouw wordt gehandhaafd en in het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt dit grotendeels te gebruiken voor woondoeleinden en de begane grondverdieping voor een maatschappelijke functie. Via een wijzigingsbevoegdheid kan wonen op de begane grond mogelijk gemaakt worden. In aanvulling op het Masterplan Deo maakt het bestemmingsplan ook mogelijk in het hoofdgebouw kantoorfuncties (alle verdiepingen) en maatschappelijke functies te vestigen (ook op alle verdiepingen, bijv. zorgvoorziening, kinderopvang, onderwijs). Deze ruime bestemmingsmethode is ten dienste aan behoud van het gebouw en de haalbaarheid van een herbestemming. Evenwel zal in het kader van de Haarlemse bouwverordening bepaald moeten worden of aan de parkeernormen voldaan kan worden. Voorts wordt met de functieverruiming specifiek de mogelijkheid geboden basisschool De Ark in het pand onder te brengen (zie hieronder). Aan de achterzijde van het hoofdgebouw is d.m.v. een wijzigingsbevoegdheid beperkt uitbreiding van het gebouw mogelijk voor maatschappelijke doeleinden.

Basisschool De Ark

Basisschool De Ark (Velsersstraat 17) is als maatschappelijke doeleinden bestemd. In de periode dat het bestemmingsplan als voorontwerp ter inzage lag, heeft de gemeente in samenwerking met de ontwikkelaarscombinatie en het schoolbestuur van de Ark onderzocht of het onderbrengen van de Ark in het hoofdgebouw van de Deo haalbaar is. Onderzoekspunten waren of onderbrengen van de Ark in het hoofdgebouw financieel maatschappelijk, bouwkundig stedenbouwkundig en verkeerstechnisch haalbaar is.

Het bestuur van de basisschool de Ark heeft de wens te kennen gegeven om de school in het hoofdgebouw aan de Maerten van Heemskerckstraat onder te brengen. De school is op dit moment op twee locaties aan de Velsersstraat gevestigd. Deze school is een zeer belangrijk buurtvoorziening en wij achten het van belang dat de school zich kan vestigen op een unilocatie en kan uitbreiden om tegemoet te komen aan de groeiende vraag. In deze wijk is het beschikbare hoofdgebouwpand daar een unieke kans voor. De gemeente schat in dat zowel financieel, maatschappelijk, bouwkundig, stedenbouwkundig als verkeerstechnisch vestiging van de Ark in het hoofdgebouw haalbaar is. Alleen op financieel vlak zijn de onderhandelingen nog gaande. In het ontwerp bestemmingsplan blijft de mogelijkheid tot vestiging van de Ark vastgelegd door middel van continuering van de bestemmingsmogelijkheden van het hoofdgebouw overeenkomstig het voorontwerp.

Daartoe is in het ontwerp bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Immers, blijkt het onderbrengen van de Ark in het hoofdgebouw van de Deo haalbaar dan kan de schoolfunctie aan de Velsersstraat 17 vervallen. De wijzigingsbevoegdheid is aangegeven ter plaatse van het huidige perceel van de Ark aan de Velsersstraat 17, alsmede het ten noorden daarvan, belendende voormalig entreegebied van de Deo en een deel van het ten zuiden ervan gelegen parkeerterrein, bij de voormalige Heilige Hartkerk. Tevens valt de nieuwbouw (woningbouw met in de plint bedrijfsruimte)

op de hoek van de Velsersstraat binnen het wijzigingsgebied. Hieronder en in de voorschriften wordt op hoofdlijnen beschreven wat er binnen dat wijzigingbevoegdheidsgebied mag.

Wat mag is ten eerste dus consolidatie van het huidig gebruik, indien het onderbrengen van de Ark in het hoofdgebouw van de Deo niet haalbaar blijkt te zijn. Huidig gebruik zijn maatschappelijke doeleinden en verkeersdoeleinden (bedoeld als entreezone naar het plangebied en voor parkeren bij de voormalige Heilige Hartkerk).

De wijzigingbevoegdheid omvat binnen het aangegeven gebied de mogelijkheid woningen (d.m.v. een bestemming Wonen) en op de begane grond niet-wonen functies (d.m.v. een bestemming Gemengde doeleinden) toe te laten. Tevens blijft dit gebied een entreefunctie voor het plangebied behouden (in de zone van de voormalige entree Deo). Waar die precies komt te liggen zal ook binnen de mogelijkheden van de wijzigingbevoegdheid vastgelegd worden. De niet-wonen functies mogen aan de zijde van de Velsersstraat en langs de entreezone naar het plangebied komen en betreffen kantoorfuncties met baliefunctie, dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke functies (bijv. zorgvoorziening, kinderopvang).

Bij toepassing van de wijzigingbevoegdheid gaat de voorkeur uit naar een gewijzigde stedenbouwkundige indeling en wordt de ruimtelijke context van de locatie voornamelijk gevormd door de omliggende bebouwing. De rooilijnen van een eventuele bestemmingswijziging zullen bij toepassing van de wijzigingbevoegdheid bepaald worden. Wel wordt al een maximale goothoogtemaat aangegeven: voor de zijde aan de Velsersstraat 9 meter en in het overige deel 11 meter. Bij herontwikkeling van de locatie dient rekening gehouden te worden met algemene kwaliteitseisen: privacy, bezonning, sociale differentiatie en inpassing in het stedelijke patroon zowel functioneel als fysiek. Dit houdt in dat toekomstige ontwikkelingen getoetst zullen worden op: gebruik (bestemming), bouwhoogte, bebouwingspercentage, woningtypologie, privacy, bezonning en parkeeroplossing.

Groenvoorzieningen

Een belangrijk uitgangspunt uit het masterplan is een hoge kwaliteit van het openbare gebied. Bestaande groene elementen bepalen in hoge mate de sfeer en het karakter van het plangebied. In het plan is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande bomenstructuur. In de huidige situatie staan 130 bomen in het plangebied, in verschillende maten en van verschillende kwaliteit bomensoorten. Deze bomen zijn voornamelijk langs de randen van het plangebied en in de entreezone te vinden, alsmede een aantal op het parkeerterrein aan de oostzijde. De beplanting langs de Maerten van Heemskerckstraat wordt grotendeels behouden, net als de bomenrijen aan de achterkanten van de Schotersingel en de Saenredamstraat. Per saldo zullen er 60 bomen gekapt worden. In plaats daarvoor krijgt het gebied een groener karakter met kwalitatief volwaardige groenstructuur. Aan de zuidzijde van het plangebied wordt een plein aangelegd met veel bomen. Het verlengde van de Soutmanstraat krijgt laanbeplanting. Aan de oostzijde van de kerk, langs de grens van het plangebied, zal een nieuwe bomenrij worden aangeplant. Deze bomen zijn qua soort van hogere kwaliteit, waardoor de kwaliteit van het bomenbestand in het plangebied zal toenemen. Binnen de nieuwe groenstructuur zal tevens ruimte komen voor voldoende speelgelegenheid voor kinderen.

Verkeer en parkeren

Om een hoogwaardig woonmilieu te krijgen is er voor gekozen de auto zoveel mogelijk uit het gebied te weren en de nadruk te leggen op de verblijfsfunctie. Het plangebied is voor auto's te bereiken vanaf

de Maerten van Heemskerckstraat, Velsersstraat en de Tetterodestraat/Jan de Braystraat. Het verlengde van de Soutmanstraat richting de Velsersstraat wordt de enige doorgaande route en krijgt een maximum snelheid van 30 km. De overige straten binnen het plangebied krijgen allen een maximum snelheid van 15 km/uur toegewezen. Een gedeelte van deze straten is éénrichtingsverkeer. Het gebied rondom het plein in het centrum van het plangebied is autoluw.

In het plangebied wordt geen 15 km/ u ingesteld in de zin dat er borden komen met 15 km/ u er op. Wel zal een deel van het gebied worden ingericht als (woon)erf. Dit heeft een aparte status. Snelheid is dan formeel stapvoets.

Fietsverkeer

Het fietsverkeer binnen het plangebied maken gebruik van dezelfde routes als de auto. Hiervoor worden geen aparte fietspaden aangelegd.

Openbaar vervoer/bereikbaarheid

Het plangebied ligt op 5 minuten loopafstand van het station Haarlem. De dichtstbijzijnde bushalte is in de Velsersstraat, welke een verbinding biedt met het station en centrum en in de andere richting met het noordelijk deel van Haarlem. Voorzieningen zijn op loop- en fietsafstand te vinden in het buurtcentrum Kleverparkweg / Van Ostadestraat en in het centrum van Haarlem.

Parkeren

In het plan worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte van het nieuwe woongebied. De gemeente eist tenminste 1,2 parkeerplaats per woning in het hele plangebied; waar mogelijk wordt dit door de ontwikkelaar opgerekt naar 1,35 tot 1,37 parkeerplaats per woning. In de huidige situatie staan de auto's verdeeld over 3 parkeerterreinen. Eén van de parkeerterreinen ligt bij het hoofdgebouw aan de Maerten van Heemskerckstraat. Deze ligt in het zicht van de bewoners van de woningen aan de overzijde van de Maerten van Heemskerckstraat (buiten het gebied van het bestemmingsplan). Deze parkeerterreinen worden in toekomst grotendeels vervangen door twee ondergrondse garages, het plein en de twee daaraan grenzende woongebouwen en onder het woongebouw.

Parkeren op eigen terrein kan bij de hoekwoningen met een straat langs de zijgevel, bij de twee-onder-één-kap-woningen en achter de woningen aan de noordzijde van het verlengde van de Soutmanstraat. De overige mogelijkheden om te parkeren zijn in de openbare ruimte van het plangebied: langs het verlengde van de Soutmanstraat, bij de nieuwbouw op de hoek van de Velsersstraat aan de zijde van de school en langs de straat ten oosten van de Heilig Hartkerk (tegenover de nieuwe rijtjeshuizen).

Duurzaam veilig

De voorgestelde inrichting van het plangebied sluit aan op het beleid van de gemeente om woongebieden in te richten als 30 km/u gebieden met een sobere en doelmatige inrichting en volgens de richtlijnen Duurzaam Veilig. Door de inrichting van het plangebied met kleine, korte straten zijn snelheidsremmende maatregelen niet nodig. Alleen op het verlengde van de Soutmanstraat kan overwogen worden door een drempel of een plateau de snelheid af te remmen.

Waterberging

De stedelijke wateropgave wordt steeds belangrijker. Als gevolg van klimaatverandering, bodemdaling en toename bebouwd oppervlak nemen de kansen op wateroverlast in de stad toe. In lijn met het Integraal Waterplan Haarlem werkt de gemeente samen met het hoogheemraadschap van Rijnland aan een goed functionerend watersysteem voor de stad. Naast het op orde brengen van het bestaande netwerk aan singels, grachten en vijvers, streeft het Waterplan ook naar een uitbreiding van oppervlaktewater. Dit is nodig om de toenemende pieklasten van hemelwater op te kunnen vangen. In bestaande buurten is het niet altijd eenvoudig om tot een vergroting van het percentage water te komen.



Oppervlaktewater

In het plangebied is geen open water opgenomen. Wel ligt ten zuiden van het plangebied de Schoter-singel. Dit water maakt deel uit van het boezemstelsel van Rijnland en heeft een waterpeil van - 0,60 m. NAP. Het plangebied is boezemland dat op natuurlijke wijze afwatert naar de Schotersingel. De kwaliteit van het boezemwater in Haarlem wordt bepaald door lozingen in het achterland (bollen-teelt) en door lozingen in Haarlem zelf (overstorten uit het systeem). Het water is zeer rijk aan stikstof en fosfor, stoffen die de norm ruimschoots overschrijven. De waterbodem van de Schotersingel is recentelijk gebaggerd, waarbij bagger met verontreinigingsklasse 4 is verwijderd.

De verharding in het plangebied neemt met 160 m² toe. Voor het plangebied hoeft er geen compensatie plaats te vinden voor de toenemende verharding. Door Rijnland is namelijk een minimum norm gesteld van 500 m²: neemt de verharding met meer dan 500 m² toe dan moet 15% van de toename aan verharding voor extra open water gereserveerd worden.

Grondwater

De grondwaterstanden in Haarlem zijn over het algemeen vrij hoog. Om grondwateroverlast te voorkomen, legt de gemeente waar nodig onder de openbare weg drainagesystemen aan. In het plangebied komt een ondergrondse parkeergarage. Het geohydrologisch onderzoek naar die parkeergarage is gaande.

Waterketen

In en rond het bestemmingsplangebied is in de huidige situatie sprake van een gemengd rioolstelsel. Hierin wordt zowel afvalwater als regenwater verzameld en naar de rioolzuivering gevoerd. Met de herstructurering wordt in het plangebied een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Dat betekent dat in het plangebied het hemelwater via een apart leidingstelsel naar de Schotersingel wordt afgevoerd.

Momenteel wordt daartoe buiten het plangebied onder de Schotersingel-weg een duiker naar het Schotersingel-water aangelegd. Het in de Schotersingel te lozen hemelwater moet vrij zijn van verontreinigingen. Hiertoe hanteert het hoogheemraadschap van Rijnland de “Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken” van de Werkgroep Riolering West-Nederland. Conform de beslisboom dient de toepassing van uitlogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood zoveel mogelijk voorkomen te worden.

N.B. Het Hoogheemraadschap Rijnland is ingelicht over het voorontwerp bestemmingsplan St. Joannes de Deo in de fase van de totstandkoming van het voorontwerp. Daarbij is afgesproken dat in het kader van het artikel 10 overleg (zie ook paragraaf 1.5) het Hoorheemraadschap Rijnland het voorontwerp bestemmingsplan wordt voorgelegd.

Overzicht verbeteringen leefbaarheid

Op basis van het voorgaande kunnen de volgende verbeteringen qua leefbaarheid op het terrein en voor de buurt genoemd worden:

- Binnen de woonomgeving ligt nu een grote, geheel niet-wonen functie. Dit verandert in een gemengd gebied met voor het merendeel woningen. De toekomstige invulling sluit qua functie meer aan bij de buurt.
- De locatie is nu privé-terrein, zonder doorgaande verbindingen. In de nieuwe situatie komen er doorgangen (openbare straten) over het terrein die de wijken Kleverpark en Frans Halsbuurt met elkaar verbindt.
- Door de functiewijziging komen er minder autobewegingen per etmaal.
- Verkeersveilige inrichting: de straten worden eenrichtingsverkeer en er geldt een max. snelheid voor één straat van 30 km/u en voor het overige van 15 km/u.
- Het parkeren (tot op heden allemaal bovengronds) wordt in de nieuwe situatie grotendeels ondergronds opgelost.
- Er komen geheel autovrije pleinen, met ruimte voor ontmoeting en spelen en ruimten met een groene invulling.
- Er vindt sanering van de grond plaats.

4 PLANBESCHRIJVING

Vertaling stedenbouwkundige plan in bestemmingsplan

Het stedenbouwkundige plan voor de herinrichting van het ziekenhuiscomplex St. Joannes de Deo is vertaald naar concrete bestemmingen en bebouwingsvlakken met bijbehorende bouwhoogten en bebouwingspercentages. In de voorschriften is vastgelegd welk gebruik van de gronden is toegestaan. De bedoeling is dat het bestemmingsplan “St. Joannes de Deo” rechtszekerheid biedt voor gebruikers en omwonenden maar tegelijkertijd ook enige vrijheid biedt voor de exacte situering van bebouwing en/of de functionele invulling van gebouwen.

In paragraaf 4.1 worden de bestemmingen die in de voorschriften zijn opgenomen nader toegelicht. In paragraaf 4.2 volgt een toelichting op de hoofdropzet van de plankaart.

4.1 Juridische planopzet

Algemeen uitgangspunt voor het bestemmingsplan Joannes de Deo is een bestemmingsregeling voor de bestaande en toekomstige bebouwing en functies, welke zo veel mogelijk ruimte biedt voor verandering en aanpassing aan veranderende wensen. Het plan dient, met andere woorden, flexibel en doelmatig te zijn, en dient rechtszekerheid te bieden omtrent de ruimte voor verandering. Daar staat tegenover, dat het plan de nodige bescherming moet bieden tegen ontwikkelingen die schadelijk zijn voor anderen. Bescherming tegen een zodanige ontwikkeling wordt samengevat in de term rechtsbescherming.

In dit plan heeft een en ander geleid tot de volgende principeopzet:

1. Aan de gebruiker van gronden en opstallen worden zo veel mogelijk vrijheden gegeven om zijn eigen beleid te voeren, zonder dat de overheid daarin regels stelt. Deze vrijheden worden zonder beperking als recht in het plan geformuleerd.
2. Indien in veel gevallen een mogelijke beschadiging van de belangen van andere burgers wordt verwacht, geeft het plan als recht iets beperktere mogelijkheden. Voor uitzonderingssituaties biedt het plan in dat geval wel verruimde mogelijkheden, maar deze zijn voorwaardelijk in het plan opgenomen, in de vorm van nadere eisen, vrijstellingen of, voor zwaardere gevallen, een wijzigingsbevoegdheid.

In dit soort situaties is het niet goed mogelijk om vooraf te bepalen onder welke voorwaarden en in welke situatie deze extra-mogelijkheid zal kunnen worden toegekend dan wel de extra-beperking noodzakelijk zal zijn. Daarom is maatwerk nodig in de vorm van de genoemde voorwaardelijk opgenomen verruimingsbepalingen.

Bestemming Woondoeleinden (art. 5)

- Alle bestaande en nieuwe woningen in het plangebied zijn positief bestemd als Woondoeleinden.
- Uitzondering hierop zijn de panden waarin gewoond wordt maar waar zich op de begane grond niet-woonfuncties bevinden of kunnen bevinden. Deze panden worden nader toegelicht bij de bestemming “gemengde doeleinden”.
- Voor zover ruimtelijk mogelijk zijn (beperkte) uitbreidingen van de bestaande woningen toegestaan (door middel van het 'recht trekken' van achtergevelrooilijnen).

- Onder voorwaarden (maximaal 35% van het bruto vloeroppervlak van een woning tot een maximum van 50 m²) zijn beroepsmatige activiteiten aan huis toegestaan. Op de plankkaart levert dit geen aparte bestemming op. Voor het bestemmingsplan is het alleen relevant een passende bestemming op te nemen voor functies die zich duidelijk onderscheiden van de woonfunctie.

Bestemmingen Erf en Tuin (respectievelijk art. 6 en 7)

- De in het plangebied niet voor gebouwen bedoelde gronden behorende bij woningen zijn bestemd als ‘Tuin’.
- Binnen deze bestemming zijn onder voorwaarden wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan (zoals erfafscheidingen, vlaggenmasten en lantaarnpalen). Een berging kan niet binnen deze bestemming worden gebouwd. Deze bestemming komt vaak voor aan de voorzijde van woningen.
- De in het plangebied bij woningen en gemengde doeleinden behorende gronden waar wel gebouwen zijn toegestaan, worden bestemd als Erven; op de als Erven bestemde gronden mogen onder voorwaarden aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd.

Bestemming Gemengde Doeleinden (art. 8)

De panden waar niet-woonfuncties worden toegelaten worden als Gemengde Doeleinden bestemd. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt in twee typen: Gemengde Doeleinden a (Ga) en Gemengde Doeleinden b (Gb). Hieronder worden ze nader toegelicht.

- Binnen de vestigingen bestemd als **Gemengde Doeleinden a (Ga)** wordt voor alle verdiepingen ruimte geboden voor de functies kantoor, dienstverlening, daghoreca en maatschappelijke doeleinden. Tevens worden voor de verdiepingen boven de begane grond woondoeleinden toegestaan. Via een wijzigingsbevoegdheid is wonen op de begane grond mogelijk.
- Binnen de vestigingen bestemd als **Gemengde Doeleinden b (Gb)** wordt voor de begane grond verdieping ruimte geboden voor de functies kantoor, dienstverlening, daghoreca, maatschappelijke doeleinden en wonen. De verdiepingen boven de begane grond zijn uitsluitend bedoeld voor woondoeleinden.
- Binnen de bestemming ‘gemengde doeleinden’ is detailhandel uitgesloten.

Bestemming Maatschappelijke doeleinden (art.9)

- Deze bestemming is opgenomen voor de in het plangebied gesitueerde basisschool de Ark.
- Functieverandering naar andere maatschappelijke functies wordt toegestaan. Het soort maatschappelijke voorzieningen is gelimiteerd in de voorschriften en biedt mogelijkheden voor:
 1. educatieve, sociale, culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen,
 2. (para)medische en maatschappelijke dienstverlening en eventueel bijbehorende praktijkruimten,
 3. kinderdagverblijven, kinderopvang en peuterspeelzalen.

Bestemming Groenvoorzieningen (art. 10)

- Het nieuw aan te leggen groene plein wordt specifiek bestemd als groenvoorzieningen; eventuele overige kleinere groene gebieden kunnen in de bestemming verkeersdoeleinden worden geregeld.
- Voor speelfaciliteiten of –terreinen binnen het plangebied, wordt ruimte geboden binnen de gronden die bestemd zijn als groenvoorzieningen.

- Binnen groenvoorzieningen is de bouw van gebouwen ten behoeve van de bestemming verkeersdoeleinden respectievelijk groenvoorzieningen toegestaan, w.o. nutsgebouwtjes, (ondergrondse) afval- en recyclebakken en andere bouwwerken. De oppervlakte van gebouwen mag per gebouw niet meer bedragen dan 10 m² en de hoogte niet meer dan 3 meter.

Bestemmingen Verkeers- en verblijfsdoeleinen (art. 11)

- De openbare ruimte in het plangebied is, met uitzondering van de groenvoorziening aan de zuidzijde van het plangebied, bestemd als verkeers- en verblijfsdoeleinden. Hierbinnen vallen ondermeer de ontsluitingswegen met bijbehorende bermen, parkeerplaatsen en fiets- en voetpaden.
- Voor (eventuele toekomstige uitbreidingsbehoeften van) speelfaciliteiten of –terreinen binnen het plangebied, wordt ruimte geboden binnen de gronden die bestemd zijn als verkeersdoeleinden;
- Binnen deze bestemming zijn kleinschalige bouwwerken toegestaan ten behoeve van de inrichting van de openbare ruimte, w.o. nutsgebouwtjes, (ondergrondse) afval- en recyclebakken en andere bouwwerken. De oppervlakte van gebouwen mag per gebouw niet meer bedragen dan 10 m² en de hoogte niet meer dan 3 meter.

Dubbelbestemming Ondergrondse parkeergarage (art. 12)

Op de plankaart zijn gronden aangegeven welke mede zijn bestemd als ondergrondse parkeergarage (een zogenaamde dubbelbestemming). Binnen die bestemming mag tot een diepte van maximaal 6 meter onder maaiveld en een hoogte van maximaal 0,40 cm boven maaiveld een ondergrondse of halfverdiepte parkeergarage worden aangelegd. Op de plankaart is met een aanduiding aangegeven waar in- en/of uitritten kunnen komen.

Anti-dubbelbepaling

Deze bepaling in de voorschriften houdt in dat dezelfde oppervlakte van gronden, die als maatstaf heeft gediend voor het bepalen van de toelaatbare oppervlakte van (bijvoorbeeld) bouwwerk A, niet nog eens mag dienen als maatstaf voor het bepalen van de toelaatbare oppervlakte van bouwwerk B, voor zover daardoor de oppervlakte van bouwwerk A niet meer aan de betreffende planbepaling voldoet. Deze bepaling dient dus om te voorkomen dat door het "verschuiven" van gronden tussen percelen (m.n. via al of niet tijdelijke eigendoms-overdrachten) op een van de of op alle betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte ontstaat, die groter is dan het plan blijkens de voorschriften beoogt toe te staan. Ook de oppervlaktebepaling van bijvoorbeeld de functie "praktijkruimte" als percentage van de oppervlakte van de woning plus bijbehorende bijgebouwen valt binnen het bereik van deze anti-dubbelbepaling.

4.2 Hoofdopzet plankaart

Bouw- en bestemmingsgrenzen

Voor zowel de bestaande als toekomstige bebouwing en toekomstig gebruik zijn op de plankaart bouw- en bestemmingsgrenzen en in de voorschriften bebouwingsregelingen aangegeven. De bouwgrenzen geven het gebied aan waarbinnen mag worden gebouwd. In de meeste gevallen laten de bouwgrenzen op de plankaart en de bebouwingsregelingen in de voorschriften, verbetering, vernieuwing, bescheiden vergroting of vervanging met gelijkwaardige bouw toe. Daarbij is rekening

gehouden met de nodige flexibiliteit, de nodige kwaliteitseisen voor de bebouwing, de woonomgeving en bereikbaarheid ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen.

Behalve de bouwgrenzen bevinden zich op de plankaart tevens hoogtescheidingsgrenzen en bestemmingsgrenzen. Zowel de bouwgrens als de hoogtescheidingsgrens geven een overgang in goothoogte en/ of bebouwingshoogte aan. Op deze manier kunnen bijvoorbeeld twee verschillende bestemmingen die naast elkaar gesitueerd zijn dezelfde bouwhoogte hebben, die maar één keer wordt weergegeven. De bestemmingen worden gescheiden door de bestemmingsgrens.

Bouwhoogte

De (bestaande) goothoogte van gebouwen is op de plankaart aangegeven (via vrijstelling mag de bestaande goothoogte met maximaal 1 meter worden verhoogd). Boven de goothoogte is een kap toegestaan.

Ten aanzien van de vormgeving van de daken, de hellingshoek van de kap en het aanbrengen van dakkapellen en dakopbouwen zijn stedenbouwkundige bepalingen in de voorschriften opgenomen. Bij specifieke bouwaanvragen zal de gemeentelijke Welstandscommissie een welstandstoets uitvoeren. De bouw van dakterrassen is alleen toegestaan op aanbouwen. In situaties van bijvoorbeeld een bovenwoning geeft dit de gelegenheid voor de bewoners van die bovenwoning een buitenruimte te creëren. Overigens gelden er privaatrechtelijke regels met betrekking tot de aan te houden afstand tot perceels- en erfgronden in geval van aanleg van een dakterras.

Wijzigingsgebieden

De locaties waar aanvullende planologische en stedenbouwkundige mogelijkheden en of voorwaarden zijn gegeven, worden op de kaart aangeduid met een bolletjeslijn dat de exacte contour van het wijzigingsgebied aangeeft. De aanvullende voorwaarden als beschreven in paragraaf 3.5 zijn van toepassing op die wijzigingsgebieden.

5 OVERLEG EN UITVOERBAARHEID

5.1 Participatie

De participatie- en inspraak rondom de Deo-planvorming kent een lange periode; van 2001 tot 2007 is er aan het plan gewerkt en zijn er diverse overlegmomenten met belanghebbenden geweest. In het participatietraject, en met name bij het op- en vaststellen van de uitgangspunten, was een intensieve betrokkenheid van de wijken gegarandeerd doordat in de projectgroep, naast het Kennemer Gasthuis ook de beide wijkraden Frans Hals en Kleverpark zitting hadden. Er zijn inspraakbijeenkomsten geweest die drukbezocht zijn en waaruit veel reacties zijn meegenomen in het uiteindelijke voorstel. De geschillen die er waren tussen gemeente, wijkraden en Kennemer Gasthuis zijn voorgelegd aan de politiek en hebben geleid tot besluitvorming over de uitgangspunten. Bij het opstellen van het masterplan zijn de wijkraden ook betrokken en zijn er hoorzittingen geweest en ook hier zijn de geschillen voorgelegd aan de politiek. In de projectgroep vergaderingen kwamen onder andere het bouwplan, de inrichting van het plangebied, de verkeerscirculatie en het bestemmingsplan aan de orde.

Voor het bestemmingsplan zijn de regels zoals vastgesteld in de inspraakverordening van toepassing en gehanteerd (zie bijlage 3).

5.2 Resultaten inspraak en overleg ex art 10 Besluit op de ruimtelijke ordening

Het voorontwerp bestemmingsplan St. Joannes de Deo heeft ter inzage gelegen en er is wettelijk vooroverleg (artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening) over het plan gevoerd. De reacties op het plan zijn verwerkt in de “Nota van Antwoord naar aanleiding van inspraak en wettelijk vooroverleg over het voorontwerp bestemmingsplan St. Joannes de Deo”. De Nota van Antwoord wordt als bijlage bij de plantoelichting van het ontwerp bestemmingsplan gevoegd. Ook is een bijlage “Ingezonden brieven” opgenomen met daarin de originele reacties van inspraak en wettelijk vooroverleg.

Voor het plan is veel belangstelling getoond. Er zijn 226 inspraakreacties ingediend. 213 daarvan waren op basis van voorgedrukte formulieren waarop inspraakpunten aangekruist konden worden en ruimte was voor eigen aanvullingen. De belangrijkste inspraakreacties zijn samen te vatten in zes onderwerpen:

- A Stedenbouwkundige aspecten: bebouwingsdichtheid en bebouwingshoogte
- B Rooilijn aan de Maerten van Heemskerckstraat
- C Verhuizing basisschool De Ark naar hoofdgebouw
- D Speelruimte voor kinderen
- E Groen/ Buitenruimte/ Milieu
- F Verkeerssituatie/ Parkeren

Ook zijn de reacties van de partners van het wettelijk vooroverleg en de verwerking hiervan opgenomen in de bijlage “Nota van Antwoord” van de plantoelichting. Resultaat daarvan is dat op een aantal punten de toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld (In bijlage 4 bij deze toelichting is een lijst met deelnemers wettelijk vooroverleg opgenomen).

5.3 Economische uitvoerbaarheid

Het gebied is na het vertrek van het Kennemer Gasthuis per 1 februari 2007 bouwrijp opgeleverd aan de ontwikkelingscombinatie AM/De Principaal. De ontwikkelingscombinatie heeft conform de geformuleerde uitgangspunten een ontwikkelingsplan gemaakt. Dit ontwikkelingsplan, genaamd het Masterplan St. Joannes de Deo (2004), vormt de onderlegger voor de grond- en opstalontwikkeling. Voor het woonrijp maken van het gebied is de ontwikkelingscombinatie gehouden aan het gemeentelijke Programma van Eisen voor de Openbare Ruimte. Na goedkeuring van het ontwerp door de gemeente, zal uitvoering worden gegeven aan de inrichting van de openbare ruimte. Het openbare deel van het terrein zal na voltooiing van de bouw aan de gemeente worden overgedragen. Voor de ontwikkeling van de opstallen is de ontwikkelingscombinatie gehouden aan de beoogde woningdifferentiatie, de welstandscriteria en het onderhavige bestemmingsplan. AM/De Principaal verwachten een haalbare ontwikkeling en realisatie van het beoogde plan voor het Deo-terrein, mits tijdig uitvoering kan worden gegeven aan het door het college vastgestelde masterplan.

5.5 Algemene handhavingparagraaf

Met dit plan wordt beoogd een voor de burgers duidelijk en herkenbaar beleid te formuleren. Op grond daarvan mag dan ook van de gemeente verwacht worden dat er door haar wordt opgetreden als de voorschriften van het bestemmingsplan niet worden nageleefd. Immers, de ruimtelijke kwaliteit van het gebied loopt gevaar als er in strijd met het bestemmingsplan wordt gebouwd of indien het gebouwde in strijd met het bestemmingsplan wordt gebruikt. Het achterwege laten van handhaving of het niet goed uitvoeren ervan kan ertoe leiden dat zich ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen voordoen, die negatieve gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit en de veiligheid van de leefomgeving.

Derhalve dient hier het beleid van de gemeente inzake handhaving uiteen gezet te worden en te worden aangegeven hoe de handhaving van het bestemmingsplan zal worden opgepakt. De landelijke Stuurgroep Handhaven op Niveau heeft het concept programmatisch handhaven ontwikkeld. Jaarlijks wordt door de gemeente een programma vastgesteld waarin de prioriteiten staan aangegeven die zullen worden aangepakt. Deze programmatische aanpak van de gemeente laat onverlet dat altijd als eerste prioriteit zal gelden 100 % aanpak van calamiteiten met een levensbedreigend karakter, waarbij men moet denken aan instortings- en brandgevaar en asbestvervuiling.

De opzet van het programmatisch aanpakken is dat niet alle illegale situaties worden aangepakt, maar wel een werkbaar aantal zaken, dat een uitstralend effect zal hebben. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een prioriteitenladder (ontwikkeld door Gemeente Haarlem) met een bijbehorend puntensysteem, dat de mate van prioriteit tot handhavend optreden aangeeft. Naast zaken die voldoende capaciteit hebben om het direct inzetten ervan te rechtvaardigen pakt de gemeente zaken projectmatig aan. Nieuw vastgestelde bestemmingsplannen lenen zich bij uitstek voor een projectmatige aanpak.

Handhaving van de bestemmingsplannen vindt in de gemeente Haarlem plaats middels bestuursrechtelijke weg. Rechtszekerheid en gelijke behandeling van burgers staat hierbij voorop. Daarbij is ook communicatie zeer belangrijk en hier kan bovendien een preventieve werking van uitgaan. Hierbij zal men name onder de aandacht worden gebracht de relatie met de na te streven beleidsdoelstellingen, zodat voor iedere inwoner, eigenaar en ondernemer duidelijk mag zijn hoe en wanneer er gehandhaafd zal worden.

BIJLAGEN

Behorend bij toelichting bestemmingsplan St. Joannes de Deo

1. Ontheffing flora- en faunawet
2. berekeningen luchtkwaliteit
3. Inspraakplan
4. Deelnemers wettelijk vooroverleg

BIJLAGE 1 ONTHEFFING FLORA- EN FAUNAWET



Stichting Kennemergasthuis
H. Luik
Postbus 417
2000 AK HAARLEM



landbouw, natuur en
voedselkwaliteit

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
		ff75c.05.toek.427 sh	16 maart 2006
onderwerp		doorkiesnummer	bijlagen
Flora- en faunawet, art. 75, 5 ^{de} lid		0800-22 333 22	1
onderdeel c			

Geachte heer Luik,

Naar aanleiding van uw verzoek van 18 november 2005 en aangevuld op 8 december 2005 en op 11 januari 2006, geregistreerd onder aanvraagnummer FF/75C/2005/0427, om een ontheffing als bedoeld in artikel 75 van de Flora- en faunawet te krijgen, deel ik u het volgende mee.

Hierbij ontvangt u de ontheffing die u heeft aangevraagd, van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet voor zover dit betreft het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis.

De aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op de sloop van het ziekenhuis Kennemergasthuis, locatie DEO in Haarlem. De locatie wordt vervolgens ontwikkeld tot een woningbouwlocatie. Hiertoe zal bestaande bebouwing op het terrein gesloopt worden en begroeiing worden verwijderd. Ontheffing wordt gevraagd van de verbodsbepalingen genoemd in de artikelen 10 en 11 van de Flora- en faunawet voor wat betreft exemplaren van de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en de gierzwaluw.

Overwegingen

Wettelijk kader

Beschermde soorten

De gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis zijn beschermde inheemse diersoorten als bedoeld in artikel 4, lid 1, onder a, van de Flora- en faunawet. De gierzwaluw is een beschermde inheemse diersoort als bedoeld in artikel 4, lid 1, onder b, van de Flora- en faunawet. De gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis zijn tevens opgenomen in bijlage IV van de EU-Habitatrichtlijn, diersoorten van communautair belang die strikt moeten worden beschermd.

Ministerie van Landbouw,
Natuur en Voedselkwaliteit
Dienst Regelingen

Burg de Raadsingel 59
Postadres: Postbus 1191
3300 BD Dordrecht
Telefoon: 0800-22 333 22
Fax: 078-63 95 394

Datum	Kenmerk	Vervolgblad
16 maart 2006	ff75c.05.toek 427 sh	2

Verbodsbepalingen

Op grond van de artikelen 10 en 11 van de Flora- en faunawet is het onder meer verboden om beschermde inheemse diersoorten opzettelijk te verontrusten; nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren.

Ontheffing

Er is ontheffing aangevraagd van de verbodsbepaling genoemd in artikel 10 van de Flora- en faunawet voor zover dit betreft het opzettelijk verontrusten. Opzettelijke verontrusting is bij de voorziene werkzaamheden echter niet aan de orde. Indien u handelt overeenkomstig de zorgplicht genoemd in artikel 2 van de Flora- en faunawet is er geen sprake van het opzettelijk verontrusten van de beschermde soorten. Een ontheffing van de verbodsbepaling genoemd in artikel 10 van de Flora- en faunawet is derhalve niet aan de orde.

Gierzwaluw

U vraagt ontheffing aan voor de gierzwaluw. U bent voornemens het pand ongeschikt te maken voor broedende gierzwaluwen door het pand te behangen met netten. Voor de gierzwaluw is dit een goede methode. In combinatie met de eventueel in het pand aanwezige vleermuizen is deze methode minder geschikt omdat vleermuizen hierdoor ingesloten kunnen raken. Het is daarom belangrijk te wachten met het plaatsen van de netten totdat eventueel overwinterende vleermuizen het pand hebben verlaten en het pand ongeschikt is gemaakt voor de vleermuizen. Hierna kan eventueel alsnog het pand worden behangen met netten. In de omgeving zal u nieuwe nestgelegenheden aanbrengen voor de gierzwaluw. Door op deze wijze te werken worden geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden. Ontheffing is daarom niet nodig. Wel dient u rekening te houden met in de omgeving broedende vogels. Ten aanzien van vogels voorkomt u overtreding van verbodsbepalingen door verstorende werkzaamheden na het broedseizoen (half maart-half juli) uit te voeren. Dit is voor de meeste vogelsoorten een gangbare werkwijze. U wordt erop gewezen dat voor het broedseizoen geen standaardperiode wordt gehanteerd in het kader van de flora- en faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.

Op grond van artikel 75, lid 4 van de Flora- en faunawet worden ontheffingen slechts verleend wanneer er geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Op grond van artikel 75, lid 5, aanhef en onder c, wordt in het geval van soorten die zijn opgenomen op bijlage IV van de EU-Habitatrichtlijn ontheffing slechts verleend wanneer er, naast de voorwaarde dat geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort, geen andere bevredigende oplossing bestaat en met het oog op andere, bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen, belangen. In artikel 2, lid 3, onder j, van het Besluit vrijstelling beschermde diersoorten (28 november 2000, Stb. 525) worden als andere belangen als bedoeld in artikel 75, vijfde lid, onder c, van de Flora- en faunawet, onder andere aangewezen de uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.

Datum	Kenmerk	Vervolgblad
16 maart 2006	ff75c.05.toek.427.sh	3

Instandhouding van de soort

In de Torsafat en het Medisch Centrum zijn diverse geschikte vleermuisverblijfplaatsen aangetroffen. De overige gebouwen worden niet geschikt geacht. De vleermuizen die het plangebied ook gebruiken als foerageergebied, kunnen tijdens en na de werkzaamheden ongehinderd van het plangebied gebruik blijven maken. Niet zeker is of de gebouwen ook als winterverblijfplaats dienen. Doordat de sloop buiten de winterperiode plaatsvindt, is dit minder relevant. U neemt voldoende maatregelen om te voorkomen dat op het moment van de sloop vleermuizen in het pand aanwezig zijn. Voor de aanvang van de sloop wordt door een vleermuisdeskundige¹ onderzoek gedaan en worden de vleermuisverblijven na het uitvliegen van de vleermuizen ongeschikt gemaakt en/of worden maatregelen genomen om te voorkomen dat de vleermuizen terugkeren. De gunstige staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis komt niet in gevaar, mits gewerkt wordt conform bovengenoemde maatregelen en volgens de overige in de ontheffing opgelegde voorwaarden.

Andere bevredigende oplossing met het oog op ruimtelijke ingrepen

De genoemde alternatieven, het laten staan en of verbouwen, zijn geen bevredigende oplossingen. De huidige staat van de te slopen gebouwen is dermate slecht, dat bij een verbouwing de verblijfplaatsen ook zullen verdwijnen. De huidige inrichting volstaat niet om hier voldoende woningen te realiseren. Naar verwachting zullen de voorgestelde alternatieven niet tot minder negatieve effecten leiden. Omdat in de nabije omgeving verschillende soorten verblijfplaatsen voor vleermuizen worden aangebracht, wordt voldoende aandacht besteed aan een gunstige inrichting. De uitvoeringswijze van de sloop is aangepast aan de seizoensactiviteiten van de vleermuizen om schade aan vleermuizen te voorkomen. Het is hiermee voldoende aangetoond dat voor het project geen gunstigere oplossing voorhanden is.

Zorgplicht

Voor de soorten waarvoor ik u ontheffing verleen, bent u gehouden aan de in de ontheffing opgenomen voorwaarden. Voor alle soorten echter, geldt de zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet, die van toepassing is op zowel beschermde als onbeschermde dier- en plantensoorten, ongeacht vrijstelling of ontheffing. Op grond hiervan dient u zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, dieren en planten te verplaatsen, teneinde schade aan deze soorten zo veel mogelijk te voorkomen.

Conclusie

Gelet op het voorgaande verleen ik u bijgaande ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet. Aan deze ontheffing zijn voorwaarden verbonden.

¹ Onder een ter zake kundige wordt verstaan een persoon die:

- Op HBO, dan wel universitair niveau een opleiding heeft genoten met als zwaartepunt (Nederlandse) ecologie en/of
- Als ecooloog werkzaam is voor een ecologisch adviesbureau dat is aangesloten bij het netwerk Groene Bureaus en/of
- Zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenbescherming en is aangesloten bij de daarvoor in Nederland bestaande organisaties (zoals Das en Boom, VZZ, RAVON, Vogelbescherming Nederland, Vlinderstichting, Natuurhistorisch genootschap, KNNV, NJN, IVN, EIS Nederland, FLORON, VOFF, SOVON, etc.)

Datum	Kenmerk	Vervolgblad
16 maart 2006	ff75c 05.toek.427.sh	4

De ontheffing en de voorwaarden treft u hierbij aan.

Bezwaar

Het kan zijn dat u het met deze beslissing niet eens bent. U kunt dan (net als andere belanghebbenden) binnen zes weken na de verzenddatum van deze brief, bezwaar maken. U doet dit door een brief te sturen aan Dienst Regelingen, afdeling Juridische Zaken, Postbus 1191, 3300 BD Dordrecht. Uw bezwaarschrift moet ten minste bevatten:

- uw naam en adres
- de vermelding: 'ontheffing artikel 75 Flora- en faunawet' en het aanvraagnummer
- een afschrift van deze brief
- de redenen van uw bezwaar
- de datum van uw bezwaarschrift
- uw handtekening

De Unitmanager van Dienst Regelingen zal namens de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit op het bezwaarschrift beslissen.

Als u iemand machtigt namens u bezwaar te maken, vergeet u dan niet een door u ondertekende machtigingsverklaring mee te sturen.

DE MINISTER VAN LANDBOUW, NATUUR EN VOEDSELKWALITEIT,
voor deze,
de teammanager uitvoering Dienst Regelingen,



Drs. Ing. S.N.J. Vreeburg

DE MINISTER VAN LANDBOUW, NATUUR EN VOEDSELKwaliteit

Naar aanleiding van het verzoek van de heer H. Luik
namens de Stichting Kennemergasthuis, op 18 november 2005
en aangevuld op 8 december 2005 en 11 januari 2006

gelet op artikel 75, lid 4 en 5 onderdeel c van de Flora- en faunawet

Verleent hierbij aan:	Stichting Kennemergasthuis
Adres:	Boerhaavelaan 22
Postcode en woonplaats:	2035 RC HAARLEM
Voor het tijdvak van:	16 maart 2006 tot en met 30 april 2007

ONTHEFFING

FF/75C/2005/0427

Van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet voor zover dit betreft het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) en de ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*).

Het gebied waarvoor de ontheffing geldt, betreft de locatie DEO op het terreinen van het Kennemergasthuis ter hoogte van de Velsersstraat 19 te Haarlem. Het is gelegen in Haarlem Noord en heeft de Amersfoortcoördinaten 103,6 - 489,5, één en ander zoals is aangegeven op de kaart "Bijlage 2: Overzicht gebouwen" van het bij de aanvraag gevoegde projectomschrijving.

Aan deze ontheffing zijn de volgende voorwaarden verbonden:

Algemene voorwaarden

1. De ontheffing wordt slechts voor de hierboven genoemde soorten en beschreven verboden handelingen verleend.
2. De ontheffing geldt alleen voor de uitvoering van de werkzaamheden, zoals vermeld in de projectomschrijving voor zover in deze ontheffing zelf niet anders is aangegeven.
3. Indien bij het uitvoeren van de werkzaamheden van het project andere beschermde soorten dan de genoemde worden aangetroffen of andere handelingen noodzakelijk zijn, dient de ontheffinghouder onverwijld contact op te nemen met Dienst Regelingen.
4. De Stichting Kennemergasthuis (hierna te noemen: de ontheffinghouder) blijft te allen tijde verantwoordelijk voor de strikte naleving van de voorwaarden van deze ontheffing. Ook voor de uitvoering, bekostiging en het beheer van deze maatregelen blijft de ontheffinghouder primair verantwoordelijk en aansprakelijk.
5. De ontheffinghouder kan organisaties of personen aanwijzen die middels een machtiging gebruik kunnen maken van deze ontheffing (gemachtigde). In dit geval dient deze een kopie van de verleende machtigingen aan Dienst Regelingen, Postbus 1191, 3300 BD Dordrecht te zenden.
De machtigingen vermelden in ieder geval de volgende gegevens:
 - a. volledige naam, adres, woonplaats en geboortedatum van degene aan wie de machtiging is verleend;
 - b. soort(en) en eventuele aantallen waarvoor de machtiging geldt;
 - c. de handelingen die mogen worden verricht;
 - d. plaats(en) waar de handelingen mogen worden verricht;
 - e. omschrijving kwalificaties m.b.t. kennis van de te machtigen persoon;
 - f. periode waarvoor de machtiging geldt.

- De gemachtigde dient zijn machtiging op eerste vordering te tonen aan de toezichthouder of opsporingsambtenaar.
6. De gebruiker van deze ontheffing draagt bij het verrichten van de handelingen waarvoor de ontheffing verleend is deze ontheffing of een kopie ervan bij zich. Indien de gebruiker een gemachtigde is, dient zijn machtiging te zijn gehecht aan een kopie van deze ontheffing. De gebruiker van de ontheffing dient de ontheffing op eerste vordering te tonen aan een bevoegd toezichthouder of opsporingsambtenaar.

Specifieke voorwaarden

7. De ontheffinghouder dient bij de planning van de werkzaamheden rekening te houden met de seizoensactiviteiten van de aanwezige beschermde diersoorten waarvoor ontheffing wordt verleend, om verstoring in de meest kwetsbare perioden (voortplanting, winterrust) te voorkomen. De sloopwerkzaamheden mogen niet uitgevoerd worden, indien de vleermuizen nog van het pand gebruik maken.
8. Bij sloop buiten overwinteringperioden, dient er voor gezorgd te worden dat geen dieren worden gedood. Er dient voorzichtig en gefaseerd gesloopt te worden (ingang naar vleermuisverblijfplaats voorzichtig openbreken). Enkele dagen voor de sloop dienen vleermuizen buitengesloten te worden, door potentiële verblijfplaatsen 's nachts te dichten of te verwijderen.
9. Wanneer op enig moment tijdens de sloop een rustende vleermuis wordt aangetroffen, dienen de sloopwerkzaamheden te worden gestaakt. Wanneer de vleermuizen zijn weggevloden kunnen de sloopwerkzaamheden worden hervat.
10. In de nabije omgeving van de te slopen gebouwen, dienen nieuwe vleermuisverblijven te worden aangebracht. Ook dienen nieuwe vleermuisverblijven gecreëerd te worden door op een tiental locaties kleine sleuven aan te brengen in de gootbekisting van niet te slopen gebouwen.
11. De hierboven beschreven mitigerende maatregelen en het realiseren van nieuwe verblijven voor vleermuizen, dient te gebeuren onder begeleiding van een vleermuizendeskundige¹.

Overige voorwaarden

12. Deze ontheffing kan worden ingetrokken, indien blijkt dat de ontheffinghouder zich niet houdt aan de voorwaarden.
13. Aanspreekpunt in het kader van deze ontheffing en de daaruit voortvloeiende voorwaarden is Dienst Regelingen, Postbus 1191, 3300 BD Dordrecht.

Dordrecht, 16 maart 2017

DE MINISTER VAN LANDBOUW, NATUUR EN VOEDSELKwaliteit,
voor deze,
de teammanager Dienst Regelingen,


DR
Drs. Ir. S.N.J. Vreeburg

¹ Onder een ter zake kundige wordt verstaan een persoon die:

- Op HBO, dan wel universitair niveau een opleiding heeft genoten met als zwaartepunt (Nederlandse) ecologie en/of
- Als ecooloog werkzaam is voor een ecologisch adviesbureau dat is aangesloten bij het netwerk Groene Bureaus en/of
- Zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenbescherming en is aangesloten bij de daarvoor in Nederland bestaande organisaties (zoals Das en Boom, VZZ, RAVON, Vogelbescherming Nederland, Vlinderstichting, Natuurhistorisch genootschap, KNNV, NJN, IVN, EIS Nederland, FLORON, VOFF, SOVON, etc.)

BIJLAGE 2 BEREKENINGEN LUCHTKWALITEIT

BIJLAGE 3 INSPRAAKPLAN

1. Inleiding

Burgemeester en wethouders hebben besloten voor het terrein van het voormalige ziekenhuis St. Joannes de Deo een nieuw bestemmingsplan te maken. Voor een groot deel van het plangebied geldt een verouderd bestemmingsplan en voor ondergeschikte delen is alleen de Haarlemse Bouwverordening van kracht. Het nieuwe bestemmingsplan is met name noodzakelijk om het plangebied een goede bescherming te bieden tegen ongewenste ontwikkelingen.

2. Inspraak

Op grond van artikel 151 van de Gemeentewet heeft de gemeenteraad de Inspraakverordening vastgesteld. Hierin zijn regels gegeven met betrekking tot de wijze waarop belanghebbenden bij de voorbereiding van onder meer bestemmingsplannen dienen te worden betrokken. Naast de inspraakverordening heeft de raad inspraakrichtlijnen vastgesteld, die bij het verlenen van inspraak in acht dienen te worden genomen. Deze inspraakrichtlijnen spreken onder meer over het opstellen van een inspraakplan.

3. Object van de inspraak

Object van de inspraak is het bestemmingsplan St. Joannes de Deo.

4. Aan wie wordt inspraak verleend?

Inspraak wordt verleend aan een ieder. Hieronder zijn zowel natuurlijke als rechtspersonen, wijkraden en groepen begrepen. Omdat de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), in samenhang met de afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), de mogelijkheid biedt aan een ieder om bezwaren in te dienen tegen bestemmingsplannen, is dit begrip ook in de inspraakprocedure gehanteerd.

5. De inspraakprocedure

Het voorontwerp-bestemmingsplan dat gemaakt wordt, wordt gelijk met het wettelijk vooroverleg (artikel 10 Bro) om advies voorgelegd aan de wijkraden (namen) en (indien van toepassing) de winkeliersvereniging (naam). Daarnaast wordt een inspraakavond in de buurt belegd. Voor deze avond worden, via de wijkraden, de omwonenden uitgenodigd. Daarnaast zal in de publicatie in het plaatselijke weekblad, mededeling worden gedaan van deze bijeenkomst.

Het voorontwerp bestemmingsplan met de resultaten van het wettelijk vooroverleg ex artikel 10 Bro en de reacties van de wijkraden en insprekers, wordt aan de raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling voorgelegd. Een ieder die een inspraakreactie heeft ingediend zal voor deze vergadering worden uitgenodigd. Vervolgens zal het ontwerp-bestemmingsplan conform artikel 23 WRO juncto afdeling 3:4 Awb ter visie worden gelegd.

6. Beklagrecht

Overeenkomstig de Inspraakverordening en inspraakrichtlijnen kan een ieder binnen 30 dagen na de besluitvorming, aan het slot van de voor een fase gestelde termijn, schriftelijk bij burgemeester en wethouders een klacht indienen omtrent de uitvoering van de inspraakverordening of van de door de gemeenteraad vastgestelde inspraakrichtlijnen in de desbetreffende fase.

BIJLAGE 4 DEELNEMERS ARTIKEL 10 BRO OVERLEG

- Connexxion, Postbus 514, 2003 RM Haarlem
- Directeur LNO, Postbus 603, 1110 AP Diemen Zuid
- Eerstaanw. Ing. Dir. Ministerie van Defensie, Directie West-Nederland, Postbus 90027, 3509 AA Utrecht
- Gasunie West, Postbus 444, 2740 AK Waddinxveen
- Hoogheemraadschap van Rijnland, t.a.v. Dijkgraaf en Hoogheemraden,
- Afdeling PLV, team ROR, Postbus 156, 2300 AD LEIDEN
- Horeca Nederland, Afdeling Haarlem, Dhr. F. Baars, Orionweg 102, 2024 TG Haarlem
- Kamer van Koophandel Amsterdam, Dhr. D. Hulsebosch, Nassauplein 2-6, 2011 PG Haarlem
- KPN, Afdeling Projectering Bouw Haarlem, A. Hofmanweg 1 B-C, 2031 BH Haarlem
- MKB, Nassauplein 2-8, 2011 PG Haarlem
- Milieufederatie Noord-Holland, Stationsstraat 38, 1506 DH Zaandam
- Ministerie van Economische Zaken, regio Noord-West, Jansweg 15, 2011 KL Haarlem
- NUON N.V., Postbus 521, 2003 RM Haarlem
- NV Nederlandse Spoorwegen, afdeling Bedrijfs- en Productontwikkeling, Dhr. J.N. Paulissen, Postbus 2025, 3500 HA Utrecht
- Provincie Noord Holland, Vakafdeling RWB, Houtplein 33, Postbus 3007, 2001 DA Haarlem
- ProRail, afdeling MJB, Postbus 2520, 1000 CM Amsterdam,
- PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland, Postbus 2113, 1990 AC Velsersbroek
- Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Postbus 1001, 3700 BA Zeist
- Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek, Postbus 1600, 3800 BP Amersfoort
- Rijkswaterstaat directie Noord-Holland, Toekanweg 7, 2035 LC Haarlem
- VROM-inspectie regio Noord-West, Kennemerplein 6-8, Postbus 1006, 2001 BA Haarlem
- Vrouwen Advies Commissie, Postbus 479, 2000 AL Haarlem

BIJLAGE 5 KOPIE BRIEF HOOGHEEMRAADSCHAP VAN RIJNLAND

Nota van Antwoord

naar aanleiding van inspraak en wettelijk vooroverleg over het
voorontwerp bestemmingsplan Joannes de Deo

Haarlem, 30 mei 2007

INHOUDSOPGAVE NOTA VAN ANTWOORD

naar aanleiding van inspraak en wettelijk vooroverleg over het voorontwerp bestemmingsplan Joannes de Deo

1	Inleiding	3
1.1	Procedure	3
1.2	Opzet van de nota van antwoord	4
2	Belangrijkste inspraakreacties en beantwoording	5
3	Overzicht andere (meer specifieke) ingediende inspraakreacties.....	20
4	Reacties en beantwoording naar aanleiding van wettelijk vooroverleg ex art. 10 Bro.....	32
5	Lijst indieners van inspraakreacties	39

Bijlage: kopie ingezonden brieven

1 Inleiding

1.1 Procedure

In 2005 is door het college het Masterplan Deo vastgesteld waarin de planontwikkeling wordt beschreven voor het voormalig Deo-terrein. Het college stelde het Masterplan vast met in achtname van door de raad in januari 2001 (reg.nr. SO/ROSV/2001/96) vastgestelde uitgangspunten voor de planontwikkeling. Die uitgangspunten zijn met instemming van de raad op een paar punten aangepast in september 2001 (reg.nr. SO/ROSV/2001/1547) en december 2004 (reg.nr. SO/PM/2004/543) (resp. wijziging woningdifferentiatie en categorieën; grotere sociale woningen en vervallen supermarkt).

Om de bouw mogelijk te maken is een bestemmingsplan ontwikkeld. Het bestemmingsplan St. Joannes de Deo doorloopt, net als ieder bestemmingsplan, een uitgebreide procedure. Het college van B&W heeft op 24 oktober 2006 besloten het voorontwerp bestemmingsplan St. Joannes de Deo aan verschillende (semi)overheden en belangengroepen (wettelijk vooroverleg, ex art. 10 Besluit op de ruimtelijke ordening) voor te leggen. Op 2 november 2006 is het voorontwerp bestemmingsplan ter kennisname in de commissie Ontwikkeling geweest met het oog op het starten van de inspraak op het plan (zes weken ter visie). Voor het plan is veel belangstelling getoond. Er zijn 226 inspraakreacties ingediend. 213 daarvan waren op basis van voorgedrukte formulieren waarop inspraakpunten aangekruist konden worden en ruimte was voor eigen aanvullingen.

- **Ter inzage legging**

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van vrijdag 10 november 2006 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De ter inzage legging is gepubliceerd op 9 november 2006 in de Staatscourant en de Stadskrant. Gedurende de periode dat het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage lag, konden schriftelijk dan wel mondeling inspraakreacties worden ingediend. Het plan kon worden ingezien bij de Publieksdienst, BWL-loket aan de Zijlsingel 1 en bij de Stadsbibliotheek aan het Doelenplein 1. De tekst en plankaart van het voorontwerp bestemmingsplan stonden ook op de gemeentelijke internetsite www.haarlem.nl, onder "Leven & Wonen".

- **Informatiebijeenkomst**

Op 28 november 2006 is over het voorontwerp bestemmingsplan een inloopbijeenkomst georganiseerd van 16.00 tot 20.00 uur in het Hotel Golden Tulip Lion d'Or aan de Kruisweg 34 te Haarlem. Tijdens deze bijeenkomst konden belangstellenden zich informeren over de inhoud van het voorontwerp bestemmingsplan "St. Joannes de Deo" en daarover vragen te stellen.

- **Vervolgprocedure**

De tijdens de inspraak gemaakte opmerkingen, de binnengekomen inspraakreacties en de commentaren naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg, hebben deels geleid tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan St. Joannes de Deo. Het aangepaste voorontwerp bestemmingsplan wordt na publicatie als ontwerp bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd. In die tijd kunnen zienswijzen (bezwaren) worden ingediend bij de gemeenteraad. De gemeenteraad beoordeelt deze reacties en kan het ontwerp bestemmingsplan aanpassen. Hierna stelt de raad het bestemmingsplan St. Joannes de Deo officieel vast. Na deze fase wordt het plan ter goedkeuring gezonden aan de provincie Noord-Holland. Ook in deze fase is voorzien in een bezwarenprocedure.

1.2 Opzet van de nota van antwoord

De belangrijkste inspraakreacties zijn samen te vatten in een zestal onderwerpen (A t/m F):

A	Stedenbouwkundige aspecten: bebouwingsdichtheid en bebouwingshoogte
B	Rooilijn aan de Maerten van Heemskerckstraat
C	Verhuizing basisschool De Ark naar hoofdgebouw
D	Speelruimte voor kinderen
E	Groen/ Buitenruimte/ Milieu
F	Verkeerssituatie/ Parkeren

Deze 6 onderwerpen zijn geselecteerd omdat het basale planelementen betreffen of dat het inspraakreacties betreft die veelvuldig voorkomen. Vrijwel alle ingediende inspraakreacties hebben in meer of mindere mate betrekking op deze onderwerpen.

Van belang is dat de **beantwoording van de ingediende reacties over twee hoofdstukken verspreid** is: heeft de brief betrekking op één of meer van de onder A t/m F genoemde onderwerpen dan is dat deel van de brief beantwoord in hoofdstuk 2. Heeft de brief (ook) betrekking op andere onderwerpen dan staat daarvan de beantwoording in hoofdstuk 3. Dat betekent dat er dus niet per brief een antwoord is gemaakt maar dat indieners van een reactie antwoorden kunnen vinden in zowel hoofdstuk 2 als 3.

De gemeentelijke reactie op de inspraakreacties is steeds *cursief* weergegeven.

In een apart bijgevoegde bijlage bij deze nota is een kopie van de letterlijke inhoud van alle ingediende brieven opgenomen.

2 Belangrijkste inspraakreacties en beantwoording

A	Stedenbouwkundige aspecten: bebouingsdichtheid en bebouingshoogte
B	Rooilijn aan de Maerten van Heemskerckstraat
C	Verhuizing basisschool De Ark naar hoofdgebouw
D	Speelruimte voor kinderen
E	Groen/ Buitenruimte/ Milieu
F	Verkeerssituatie/ Parkeren

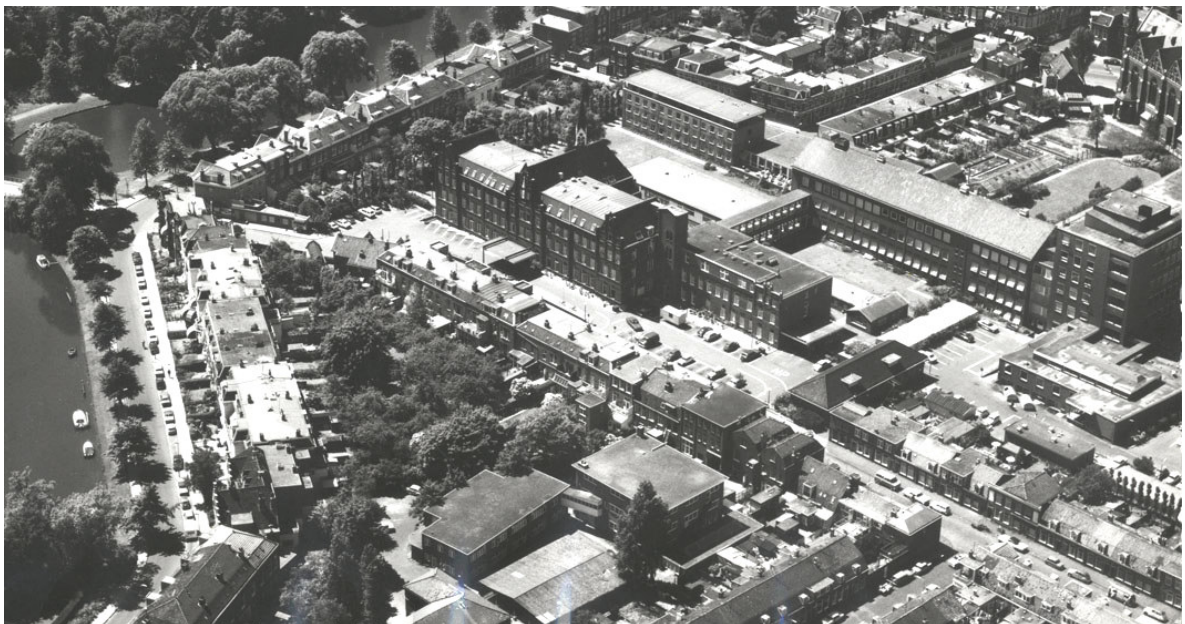
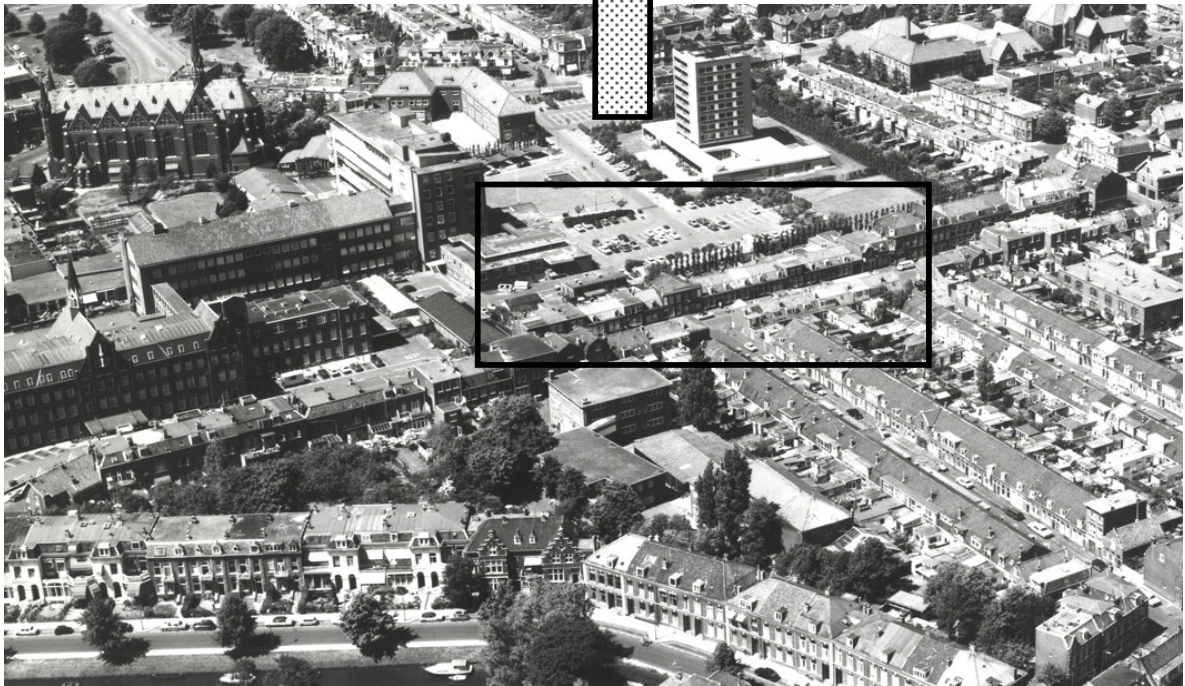
De belangrijkste inspraakreacties zijn samen te vatten in deze zes onderwerpen (A t/m F). In de tabellen hieronder wordt uit al de brieven de essentie van de vragen en bezwaren over die zes onderwerpen samengevat. De beantwoording is daarmee geconcentreerd en gericht. Bovendien voortkomt deze werkwijze dat per brief de antwoorden herhaald moeten worden. In een apart bijgevoegde bijlage bij deze nota is een kopie van de letterlijke inhoud van alle ingediende brieven opgenomen.

	Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
A	Stedenbouwkundige aspecten: bebouingsdichtheid en bebouingshoogte	
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Te veel woningen dicht op elkaar gestapeld, waardoor leefsfeer wordt aangetast. 2. het bestemmingsplan laat bebouwing toe dat het b.v.o. overschrijdt zoals is vastgelegd in de Uitgangspunten Planontwikkeling Deo (44.000 m² i.p.v. 34.000 m²). De 34.000 m² bvo is de maximale bebouingsdichtheid, inclusief de verdiepingen die kopers evt. extra willen. De bovengrondse parkeergelegenheid in de Abdij E2 moet meegerekend worden binnen de maximale 34.000m² bvo. 3. Deoterrein is nog steeds een eiland/blokkade tussen 2 wijken, veel meer zichtlijnen aanbrengen. Soutmanstraat – Aelbertsbergstraat, Tetterodestraat – M. v. Heemskerckstraat. 4. De bebouwing van de Orangerie komt veel te dicht op de bestaande bebouwing van de Schotersingel, waardoor de leefkwaliteit van de bestaande bebouwing wordt aangetast. 5. Vele smalle straatjes, verlengde Soutmanstraat met rare knik, verlengde Grebberstraat die stuk loopt op de Abdij: komt meer over als massief doolhof dan een ontwerp dat de barrière tussen twee wijken wil opheffen. 6. Het concept “compacte stad” van de Rijks-overheid verlangt een “meervoudig functioneel ruimte gebruik”: verdichting met diverse functies om de mobiliteit terug te dringen. Dit betreft niet een eenzijdige verdichting van de woonfunctie, hetgeen in dit plan de overhand geeft. Een dergelijke misvatting van de “compacte stad” concept vormt een bedreiging voor milieu, economie, welzijn en leefbaarheid. 	<p><u>A.1 t/m 6, aspect dichtheid</u></p> <p><u>Begripsbepaling</u> <i>De dichtheid in, respectievelijk de intensiteit van, de stad kan op verschillende manieren worden geobjectiveerd. In dit verband treft men verschillend gearde kengetallen aan. De meest bekende zijn:</i> - aantal inwoners per hectare (“bewoningsdichtheid”), - aantal woningen per hectare (“woningdichtheid”), - “bebouingspercentage”, dat is het deel van een bepaald grondgebied dat door bebouwing wordt ingenomen, en - de “floop/space-index”, (of: vloer/ruimte-index) dat wil zeggen het totale aantal vierkante meters bvo (=bruto vloeroppervlak) ten opzichte van het aantal vierkante meters terrein.</p> <p><i>Zoals bekend is op basis van het laatstgenoemde begrip destijds bepaald waar de limiet zou moeten liggen voor wat betreft de hoeveelheid te realiseren bebouwing. Om een al te theoretische en abstracte verhandeling te vermijden, zetten we hier uiteen welke redenering de projectgroep destijds heeft gevolgd bij het opstellen van de uitgangspunten die bij de planontwikkeling gehanteerd zouden moeten worden.</i></p> <p><u>Beleidsuitgangspunten</u> <i>Het uitgangspunt zoals destijds door de projectgroep voorgesteld en vervolgens door het gemeentebestuur bekrachtigd, is als volgt geformuleerd:</i> <i>De huidige bebouingsdichtheid - in de zin van de nu aanwezige hoeveelheid vierkante meters bruto vloeroppervlak - geldt voor de toekomstige situatie als maximum. Het vloeroppervlak van geheel ondergrondse ruimtes telt hierin niet mee en kan dus extra capaciteit betekenen.</i></p>

Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
	<p><i>en: Het bedoelde maximum geldt als strikte bovengrens; ... dat gestreefd kan worden naar een hoge dichtheid maar dat kwaliteitscriteria uiteindelijk moeten bepalen welke dichtheid nog acceptabel is.</i></p> <p><u>Andere overwegingen</u></p> <p><i>a. Het werd destijds – vooral ook jegens de eigenaar, het Kennemer Gasthuis – redelijk geacht om in eerste instantie uit te gaan van de hoeveelheid bvo zoals aanwezig in de verschillende ziekenhuisgebouwen tezamen. Daar werd overigens wel meteen bij bepaald dat dit een strikte bovengrens zou zijn.</i></p> <p><i>b. De bebouwingsdichtheid die als limiet zou worden gehanteerd, werd vastgelegd op de “floor/space-index” ter grootte van 1,01 d.w.z. 34.000 m² bvo ten opzichte van 33.700 m² terreinoppervlak.</i></p> <p><i>c. Bij het bepalen van de dichtheidslimiet werd bij wijze van referentie ook gekeken naar de dichtheid van een aantal andere Haarlemse woongebieden zoals Frans Halsbuurt (floor/space-index 0,91) en noordrand van Europawijk (floor/space-index 1,01); sommige delen van Haarlem scoren nog aanmerkelijk hoger.</i> <i>Op grond hiervan is toen geconcludeerd dat het hanteren van een dergelijke dichtheid de realisering van een woongebied met een aanvaardbaar leefklimaat niet in de weg hoeft te staan. Kortom: de gestelde limiet is hoog, maar onder voorwaarden aanvaardbaar.</i></p> <p><i>d. De keuze voor een hoge dichtheid werd ingegeven door de algemeen bestaande ruimteschaarste, de noodzaak om de nog beschikbare schaarse ruimte intensief te gebruiken en de centrale ligging in de stad (nabij het station en het stadscentrum).</i></p> <p><i>e. Begin 2007 is de dichtheid van het plan Deo gecheckt aan de hand van de op dat moment beschikbare bouwplannen. Daarbij is gebleken dat de dichtheid van de diverse plannen tezamen iets uitging boven de gestelde limiet (zie hieronder).</i></p> <p><i>f. Aan het eind van punt c is vermeld dat een dichtheid tot de gestelde limiet ‘onder voorwaarden’ aanvaardbaar is. Die – mogelijk beperkende – voorwaarden liggen, zoals de formulering van het uitgangspunt laat zien, op het kwalitatieve vlak. Aangezien ruimtelijke kwaliteit niet in alle aspecten volledig objectief is vast te stellen, komen we hier op een terrein waarin ook de subjectiviteit (belevingsaspecten) een rol speelt.</i></p> <p><i>Verder kan worden opgemerkt dat de bovengrens voor de bebouwing van de Deo–locatie op 34.000 m² (bvo) ligt, zoals is vastgelegd in de uitgangspunten voor ontwikkeling. Desondanks is momenteel sprake van overschrijding, hetgeen onder andere wordt veroorzaakt door de creatie van extra parkeerplaatsen in het (gesloten) bouwblok de Abdij. De creatie van deze extra</i></p>

Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
	<p><i>parkeerplaatsen ligt in het verlengde van het verzoek van de gemeente en de wijkraden om te streven naar een hogere parkeernorm dan de vereiste 1.2. De gewenste norm ligt op circa 1.4.</i></p> <p><i>Aan deze wens kan worden tegemoetgekomen door een extra parkeerlaag op de begane grond te creëren. Door de woningontwerpen op de begane grond aan te passen (maisonnettes) en de binnentuin naar de eerste verdieping te verhogen, ontstaat de mogelijkheid om een extra parkeerlaag te creëren. In casu gaat het om ca. 600 m2 extra bvo (= 1,7% extra m2 bvo). De gekozen oplossing maakt het mogelijk, dat het uiterlijk van het gebouw en de openbare ruimte niet hoeft te worden aangepast. Een bijkomend en niet onbelangrijk voordeel betreft het gegeven dat de parkeerplaatsen vanaf de straat zijde niet zichtbaar zijn.</i></p> <p><i>De wijkraden Frans Halsbuurt en Kleverparkbuurt hebben in de reguliere projectgroep aangegeven dat de gekozen oplossing meetelt voor het bvo. Immers, de extra parkeerplaatsen zijn op het maaiveld gesitueerd en zijn tevens overdekt. Deze – op zichzelf juiste – constatering van de wijkraden brengt ons voor een dilemma: door de creatie van de extra parkeerplaatsen ten behoeve van het bereiken van een hogere parkeernorm wordt de gestelde bovengrens ten aanzien van de bruto vloeroppervlakte mede overschreden. Aangezien de gekozen oplossing voorziet in de realisatie van de gewenste, hogere parkeernorm en de gekozen oplossing het mogelijk maakt dat het uiterlijk van het gebouw en de openbare ruimte niet hoeft te worden aangepast, vindt de gemeente het belang van het halen van de hogere parkeernorm zwaarder wegen.</i></p> <p><i>Voor de bebouwing aan de M. v. Heemskerckstraat is door de gemeente gekozen voor een bouwhoogte van max. 10 meter. Het bouwplan gaat tot 2 bouwlagen met een plat dak. In het bestemmingsplan wordt ruimte geboden voor een extra laag. Dit is ook een verruiming ten opzichte van de uitgangspunten voor ontwikkeling, maar sluit aan bij bouwvergunningen die in het verleden in dezelfde situatie zijn verleend. Wanneer deze ruimtelijke mogelijkheid niet in het bestemmingsplan zou worden opgenomen, dan zou er rechtsongelijkheid worden gecreëerd. Dit betreft in totaal ca. 700 m2 extra bvo (=2% extra bvo). Wel neemt de gemeente als wijziging op dat de 3^e bouwlaag 1 meter terugliggend moet worden geplaatst. In de rooilijn mag tot 7 meter hoog worden gebouwd en daarboven – ten opzichte van de voorgevel terugliggend – is een derde bouwlaag toegestaan.</i></p> <p><i>Tot slot kan worden aangegeven dat elk bestemmingsplan een bepaalde mate van flexibiliteit hanteert om ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken en rondt maten op hele getallen af (bijv. goothoogte/nokhoogte). Dat leidt verspreid over het hele plangebied tot ongeveer 800 m2 extra bvo (=2,4% extra bvo).</i></p>

Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
<p>7. De hoogte van de nieuwbouw sluit niet aan bij de bestaande omringende bebouwing. Hogere bebouwing moet worden teruggelegd.</p> <p>8. Gebouw A2 (De Orangerie) is te groot en te hoog (14 tot 16 meter).</p> <p>9. De hoogten die de plankaart aangeeft zijn hoger dan uit het Masterplan valt af te leiden. Bijv. het gebouw het Baptisterium mag 16 meter en 30% van het volume 19 meter hoog worden. Het Masterplan geeft 4 tot 5 woonlagen aan. Uitgaande van 3 meter per woonlaag zou het gebouw 12 meter hoog worden en met een omhoog getilde plint 13 meter. In het bestemmingsplan kan het gebouw dus 5 tot 6 lagen hoog worden inclusief plint. Een groot verschil. Dit geldt ook voor gebouw de Orangerie. Ook de woningen aan de M. v. Heemskerckstraat en de Velsersstraat zijn hoger geworden. In het Masterplan was het aantal m² bvo net binnen de kritische bovengrens gebleven. Volgens de plankaart uit het bestemmingsplan wordt deze kritische grens van 34000m² overschreden. In het bestemmingsplan ontstaat een onwenselijk hoge dichtheid van bebouwing.</p> <p>10. De bouwhoogte moet 85% beperkt blijven tot drie bouwlagen (8 a 10 meter) en slechts 15% hoger. Op dit punt worden de uitgangspunten overschreden, veel meer dan 15% is hoger dan drie woonlagen. Het Baptisterium en de Orangerie zijn ook beduidend hoger aangegeven in de plankaart van het voorontwerp bestemmingsplan dan in het Masterplan, waardoor extra woonlagen mogelijk worden. Hier ontbreken harde duidelijk controleerbare cijfers. Op verschillende plaatsen worden de bouwhoogten oprekbaar geformuleerd, daarvoor moet in het ontwerpbestemmingsplan geen ruimte worden gegeven.</p> <p>11. De M. v. Heemskerckstraat wordt een smalle straat en dit gaat ten kosten van de zogenaamde 2e bomenrij.</p> <p>12. In het Masterplan was bij de hoekhuizen een garage gepland van 20m². In het bestemmingsplan heeft de gehele achtertuin een woonbestemming. Afscheiding van tuin en openbare ruimte kunnen hierdoor 3 meter hoog worden.</p> <p>13. Dit ontwerp trekt zich net als de ziekenhuisbebouwing van voorheen weinig aan van de bestaande ruimtelijke context.</p>	<p><u>A.7 t/m 10, aspect bouwhoogte</u></p> <p><u>Begripsbepaling</u> <i>Het is in Haarlem gebruikelijk om met betrekking tot de hoogte van gebouwen onderscheid te maken tussen bouwhoogte en goothoogte. De bouwhoogte wordt doorgaans toegepast waar sprake is van (geheel of in hoofdzaak) plat afgedekte daken. De goothoogte bepaalt de hoogte van het gebouw aan de gevel, terwijl daarboven – binnen bepaalde omschreven begrenzingen – nog (de bouw van) een kap is toegestaan. In het bestemmingsplan Deo komen beide soorten van hoogtebegrenzing voor.</i></p> <p><u>Beleidsuitgangspunten</u> <i>Het uitgangspunt zoals destijds door de projectgroep voorgesteld en vervolgens door het gemeentebestuur bekrachtigd, werd als volgt geformuleerd:</i> <i>‘De bouwhoogte zal voor wat betreft de nieuwbouw in hoofdzaak - d w z voor tenminste 85 procent - beperkt blijven tot drie bouwlagen (= 8 à 10 meter).’</i> <i>Uit onze berekeningen blijkt dat het plan hieraan voldoet.</i></p> <p><i>In afwijking van dit algemene uitgangspunt werd als uitzondering de denkbare situatie door de meeste betrokkenen geaccepteerd dat een of meer ziekenhuisgebouwen – die boven de overheersende bouwhoogte uitgaan – zouden worden gehandhaafd.</i></p> <p><i>Het bestemmingsplan Deo volgt, voor wat betreft de hoogte van bebouwing net zoals in andere aspecten, het Masterplan Deo. Essentieel op dit punt is daarin dat de hoogte van de nieuwbouw in beginsel aansluit bij die van de in de omgeving aanwezige bestaande bebouwing, terwijl – in afwijking daarvan – in het centrale deel van het plan grotere (bouw)hoogtes mogelijk worden gemaakt. Zo vinden we in de randen van het plan goot- en bouwhoogten van 7 à 8 resp 10 meter. In het centrale deel van het plan varieert de maximale (bouw)hoogte tussen 13 en 22 meter.</i></p>



	Reactie gemeente
<p>B Rooilijn aan de Maerten van Heemskerckstraat</p>	
<p>1. In het nu voorliggende plan wordt de nieuwbouw vlak naast het hoofdgebouw gezet en komt de rooilijn een stuk naar voren te liggen. Hiermee wordt de zichtlijn vanuit het midden van de straat tot het hoofdgebouw verbroken. Ook vanaf de Schotersingel is dit aan de orde. Hierdoor vermindert de woonkwaliteit voor de bewoners van de betreffende straten. De straat mag geen te smal profiel krijgen zoals de Saenredamstraat. De rooilijn is in het bestemmingsplan 1 meter teruggelegd maar dat is in de praktijk niets waard. Dat wordt alleen maar een rommelige voorplaats.</p> <p>2. In de gemeentelijke uitgangspunten voor dit plan is als attentiepunt opgenomen dat er niet op de rooilijn gebouwd moet worden om een te smal straatprofiel te voorkomen. Hier is in de bouwplannen niet aan voldaan. De zichtlijnen op het hoofdgebouw worden helemaal ontnomen. Verzoek tot teruglegging tot aan de rooilijn van het hoofdgebouw. Dit is ca. 8 meter.</p> <p>3. Door de bebouwing in de M. v. Heemskerckstraat naar achteren te leggen komt de identiteit aan deze landmark optimaal terecht. Een echte voortuin van 2 tot 3 meter geeft een goede mogelijkheid om het groene beeld van de straat te evenaren en de tweede bomerrij te behouden. Bezwaarlijk is ook dat de nieuwbouw hoger is dan de bestaande bebouwing: de open, ruimtelijke en groene structuur van de M. v. Heemskerckstraat gaat verloren in het huidige plan. Het woonklimaat gaat daardoor achteruit.</p> <p>4. In Par 3.5 van de toelichting staat: “hiervoor wordt onder meer de rooilijn aan de M. v. Heemskerckstraat naar voren gebracht zodat deze bijna in één lijn komt te liggen met de (historische) rooilijn van de bestaande woningen in deze straat”. De historische rooilijn van de bebouwing tegenover de huisnrs. 11 / 27 heeft nooit op de in het plan voorgestelde lijn gelegen.</p> <p>5. Voorts is een derde woonlaag in de M. v. Heemskerckstraat is alleen acceptabel als de bebouwing wordt teruggelegd, zodat de straat haar ruime, groene en lichte karakter kan behouden.</p> <p>6. Het geveltuintje van de nieuwe woningen op de hoek met de verlengde Soutmanstraat is in de openbare ruimte gepland.</p> <p>7. Doordat vanuit de middellijn van de Abdij de bebouwing symmetrisch naar buiten is getrokken, maken de nieuwe huizen een kleine hoek met de bestaande woningen. Er ontstaat een</p>	<p><u>B.1 t/m 7</u></p> <p><u>Beleidsuitgangspunten</u> <i>De keuze voor het Masterplan (in 2004) was een keuze voor een planopzet waarin de – in ieder stedenbouwkundig plan noodzakelijke – open ruimte gekoppeld werd aan de meest intensief bebouwde gedeelten van het plan, d w z in de centrale zone binnen het Deo-plan; aan de kant van de M. v. Heemskerckstraat zou geen plein komen. Zo ontstond het beeld van de nieuwe M. v. Heemskerckstraat. Daarbij zijn de volgende zaken overwogen.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>De M. v. Heemskerckstraat is een straat die mede dient ter ontsluiting van andere (zij)straten. Daarom wordt ook ‘voortgebouwd’ op het gegeven dat deze straat breder is dan de meeste andere straten in de omgeving.</i> - <i>De straatbreedte tussen de voorgevels is in z’n huidige toestand over een groot stuk van de lengte (ongeveer 250 m) ongeveer 12½ meter; alleen het meest noordelijke stuk (waar in het kader van het Deo-plan niets verandert) is smaller: ca 10½ meter. Ter vergelijking: Soutmanstraat en Grebberstraat zijn 10 meter breed en de nieuwe (noordzuid)straten in het Deo-plan zijn tussen de gevels zelfs nog smaller; alleen de nieuwe straat in het verlengde van de Soutmanstraat heeft een breedte die vergelijkbaar is met die van de M. v. Heemskerckstraat.</i> - <i>Het westelijk deel van de straat, tegenover de M. v. Heemskerckstraat nrs 27 t/m 83, was tot de bouw van het Medisch Centrum (1980) een aaneengesloten lint van bebouwing van kleine eengezinshuizen (zie foto’s uit de jaren ’70 op bladzijde hiervoor).</i> - <i>Het gevelbeeld aan de westkant van de straat wordt in de nieuwe situatie aantrekkelijk door de afwisseling van oud en nieuw.</i> - <i>De straatbreedte tussen de voorgevels wordt over de gedeelten met nieuwe woningen ruim 13½ meter, doordat die nieuwe woningen aan de westkant van de straat ten opzichte van de bestaande rooilijn 1,30 meter worden teruggelegd. Met ruim 13½ meter is bij een goothoogte van max. 7 meter (zie antwoord onder A) sprake van een tamelijk ruim profiel. Ter vergelijking: in de smalste straten van de nieuwbouw (met een breedte van ca 9 meter) varieert de bebouwing in hoogte tussen 7 en 16 meter.</i> - <i>Terugleggen van de rooilijn tot in het verlengde van de gevel van het oude hoofdgebouw is onmogelijk; het stratenplan – met een toch al tamelijk krappe maat binnen de gesloten bouwblokken – verdraagt een dergelijke verschuiving niet. Consequentie van</i>

	Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
	<p>spleet bij de aansluiting van de bestaande woningen in de M. v. Heemskerckstraat naast nr. 6. Door de nieuwbouw naast nr. 6 wordt het zicht op het hoofdgebouw vanuit de straat ontnomen. De historische rooilijn in dit gedeelte van de straat liep gelijk aan het hoofdgebouw. Door de nieuwbouw op deze historische rooilijn te zetten, blijft de zichtlijn op het hoofdgebouw vanuit de straat bestaan. Bovendien wordt het hoofdgebouw dan niet ingesloten en is waarlijk een landmark voor het gehele gebied.</p>	<p><i>een dergelijke aanpassing zou zijn dat een geheel nieuw masterplan gemaakt zou moeten worden.</i></p> <p>- <i>Het terugleggen van de rooilijn tot in het verlengde van de gevel van het oude hoofdgebouw is ook om ruimtelijke redenen ongewenst; de bestaande verbreding van de M. v. Heemskerckstraat ter hoogte van het oude hoofdgebouw is een heel logische vanwege de grote hoogte van dat gebouw. Dat juist hier de afstand tussen voorgevels wat breder is benadrukt de monumentaliteit en het speciale karakter van het hoofdgebouw. Bovendien zou in geval van het terugleggen van de nieuwe rooilijn met twee meter of meer aan de westkant van de straat een rommelig onsamenhangend beeld ontstaan; we hebben daar immers ook te maken met enige bestaande bebouwing (nrs 6 t/m 16).</i></p> <p><u>Conclusies</u></p> <p><i>Nieuwbouw aan de westkant van de M. v. Heemskerckstraat is een wezenlijk onderdeel van het Masterplan dat in de zomer van 2004 bestuurlijk groen licht kreeg. Al vroeg in het proces van de planontwikkeling zijn bezwaren geuit tegen nieuwbouw direct aan de westkant van de M. v. Heemskerckstraat. Aan die bezwaren is destijds bij behandeling in de commissievergaderingen voorafgaand aan de vaststelling van het Masterplan tegemoet gekomen door de voorgevel 1,3 meter terug te leggen ten opzichte van de feitelijk rand van het straatprofiel. Wij blijven van oordeel dat een eventueel iets verder terugleggen van de nieuwe voorgevels een rommelige situatie zou opleveren, en dat (bij een nòg verder terugleggen) zelfs de ruimtelijke basis van het Masterplan ter discussie zou staan. Daarom houden wij vast aan een straatbreedte tussen de voorgevels over de gedeelten met nieuwe woningen van ruim 13½ meter en die nieuwe woningen daarmee aan de westkant van de straat ten opzichte van de bestaande rooilijn 1,30 meter worden teruggelegd.</i></p> <p><i>Voor wat betreft de hoogte van de nieuwbouw aan de M. v. Heemskerckstraat verwijzen wij naar ons antwoord bij A, onder bouwhoogte.</i></p>

	Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
C	<p>Verhuizing basisschool De Ark naar hoofdgebouw</p> <p>1. In het hoofdgebouw komt mogelijk de school de Ark. Nieuwbouw voor de Ark op het terrein is een betere optie. Dan kan het voorgestelde éénrichtingsverkeer bij de school weer worden bekeken. De nieuw aan te leggen schoolpleinen kunnen speelruimte bieden voor de buurt. Het is belangrijk dat de school kan uitbreiden om tegemoet te komen aan de groeiende vraag.</p> <p>2. De bewoners van de Schotersingel en de bewoners van het begin van de M. v. Heemskerckstraat willen niet direct aan hun</p>	<p><i>In het voorontwerp bestemmingsplan is aangegeven dat in de periode dat het bestemmingsplan als voorontwerp ter inzage ligt, de gemeente in samenwerking met de ontwikkelaarscombinatie en het schoolbestuur van de Ark zal onderzoeken of het onderbrengen van de Ark in het hoofdgebouw van de Deo haalbaar is. Het gaat uitsluitend om onderzoek naar het hoofdgebouw, nieuwbouw elders op het terrein is geen optie. Uitkomst is dat de gemeente zowel financieel, maatschappelijk, bouwkundig, stedenbouwkundig als verkeerstechnisch vestiging van de Ark in het hoofdgebouw haalbaar acht.</i></p>

	Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
	<p>achtertuin/huis de overlast hebben van een school (de Ark).</p> <p>3. Verzoek om zo spoedig mogelijk tot een uitspraak te komen over de haalbaarheid of basisschool de Ark haar huisvesting kan vinden in het hoofdgebouw.</p>	<p><i>Alleen op financieel vlak zijn de onderhandelingen nog gaande.</i></p> <p><i>Deze school is een zeer belangrijk buurtvoorziening en wij achten het van belang dat de school zich kan vestigen op een unilocatie (nu is de school verspreid over 2 locaties in verouderde gebouwen) en kan uitbreiden om tegemoet te komen aan de groeiende vraag. In deze wijk is het beschikbare hoofdgebouwpand daar een unieke kans voor.</i></p> <p><i>Wij realiseren ons dat door de lokalisering van de school in het oude ziekenhuisgebouw deze dicht bij een aantal woningen komt, die voorheen geen school nabij hadden. De maatschappelijke functie van het gebouw wordt evenwel gecontinueerd, maar wisselt van type: van ziekenhuisfunctie naar schoolfunctie.</i></p> <p><i>Het nieuw aan te leggen schoolplein kan na schooltijd speelruimte bieden voor de buurt en tegelijk kan het nieuwe openbaar groenpleintje overdag een rol hebben als speelterrein voor de basisschoolkinderen.</i></p> <p><i>In het ontwerp bestemmingsplan zal de mogelijkheid tot vestiging van de Ark worden vastgelegd door middel van continuering van de bestemmingsmogelijkheden van het hoofdgebouw overeenkomstig het voorontwerp. Tevens wordt de wijzigingsbevoegdheid gecontinueerd voor de huidige locatie van de Ark en omliggend terrein t.p.v. Velsersstraat 17 (bestemming Wonen en op de begane grond bestemming Gemengde doeleinden).</i></p> <p><i>De verplaatsing van de Ark leidt in bepaalde mate tot een ander verkeersregime in de M. van Heemskerckstraat. Dit wordt nader toegelicht in deze nota van antwoord, in onderdeel F van dit hoofdstuk.</i></p>

	Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
D	Speelruimte voor kinderen	
	<p>1. Een concreet speelplan voor kinderen van verschillende leeftijdsgroepen ontbreekt. Het speeltuintje aan de M. v. Heemskerckstraat zal verdwijnen. Tijdens de bouw en daarna zal er een speelgelegenheid in de straat of buurt moeten blijven.</p> <p>2. De in het plan aangewezen bestemming voor spelen is slechts voor kinderen van 0-8 jaar. De vraag is of dit een fijne speelplek voor kinderen wordt. Het veldje ligt tussen hoge gebouwen (licht?). En er komen 20 bomen te staan, volgens het plan voor de buitenruimte (schaduw). De wijkraad wil graag een met een hek (hondvrij) afgesloten speelplaats voor jonge kinderen en een trapveldje voor de wat oudere kinderen in het plangebied gerealiseerd zien. Het plein kan als trapveld gebruikt worden. Misschien moeten er</p>	<p><u>Beleidsuitgangspunten</u></p> <p><i>In de vastgestelde uitgangspunten voor de planontwikkeling van het Deo-terrein staat geen paragraaf die uitsluitend het spelen betreft. In de paragraaf over de openbare ruimte is als uitgangspunt verwoord:</i></p> <p><i>In het openbare gebied - dus tussen voorkanten van woningen - wordt tenminste een 'groenpleintje' opgenomen dat geschikt is voor spelende kinderen van 0 tot 8 jaar.</i></p> <p><i>In de toelichting werd aangegeven dat op deze locatie –ook gezien vanuit de spreiding van dit soort voorzieningen – een speelplek voor de jongste kinderen aanwezig zou moeten zijn.</i></p> <p><i>Op basis van het Haarlemse Speelruimteplan dat voor de spreiding van speelvoorzieningen als beleidsbasis geldt</i></p>

	Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
	<p>voorzieningen getroffen worden om geluids-overlast terug te dringen, die kan ontstaan doordat hoge bebouwing als klankkast gaat werken.</p> <p>Tijdens de Childstreet conventie 2005 is een meetinstrument ontwikkeld om de kindvriendelijkheid van straten te meten; de KiSS. Deze Kind Straat Scan meet Bescherming, Beloopbaarheid, Fietsbaarheid, Belevingswaarde en Bespeelbaarheid van de straten. We zouden het plan hier graag aan toetsen.</p> <p>De wijkraad en speeltuingroep willen zich graag inzetten om een mooi speelplan voor alle leeftijden voor het terrein te helpen ontwikkelen. Ook zou het prettig zijn als kinderen zelf kunnen meedenken over het inrichten van de speelplaats en andere speelmogelijkheden.</p> <p>3. In de nieuwe plannen komt een speeltuintje achter het hoofdgebouw. Het is nog erg vaag welke omvang dit speeltuintje krijgt. Wij maken ons sterk voor een speeltuin in de straat, bijvoorbeeld op de strook van 8 meter. Of anders in ieder geval elders in het plan mits van voldoende omvang.</p>	<p><i>komen er in het plangebied speelgelegenheden voor de leeftijdsgroep 0-8 jaar.</i></p> <p><u>Andere overwegingen</u></p> <p>a. <i>Het is juist dat er voor het plan Deo geen op zich zelf staand speelplan is gemaakt. De gemeente heeft ook geen verplichting om zoiets te doen. De toelichting van het bestemmingsplan beperkt zich v.w.b. het onderwerp tot een verwijzing naar de vastgestelde uitgangspunten voor de planontwikkeling [zie boven]. Tegelijkertijd wijzen wij echter op de aanwezigheid van het gemeentelijke Speelruimteplan [zie boven].</i></p> <p>b. <i>Voor ogen staat om – overeenkomstig het Masterplan – speelgelegenheid voor jongere kinderen te realiseren op het plein in de zuidelijke helft van het plangebied. Voor de kleinere kinderen wordt zo een veilige speelplek gecreëerd. Het plangebied in zijn geheel wordt een autoluw gebied met een groot plein waar de oudere kinderen op straat kunnen spelen.</i></p> <p>c. <i>Een bestemmingsplan geeft alleen de bestemming en het gebruik weer die op een perceel toegelaten zijn. Binnen de bestemmingen Groen, Verkeers- en verblijfsdoeleinden en maatschappelijke doeleinden zijn speelvoorzieningen toegelaten. Het bestemmingsplan is ten aanzien van de aanleg van speelvoorzieningen niet verplichtend, maar geeft wel alle ruimte voor het maken ervan. De daadwerkelijke inrichting en omvang van deze speelvoorzieningen, alsmede de doelgroep, wordt echter niet binnen het bestemmingsplan geregeld.</i></p> <p>d. <i>De constatering dat het speeltuintje aan de M. v. Heemskerckstraat zal verdwijnen is juist. Er is wel een tijdelijke speelvoorziening op het terrein geplaatst zo lang als mogelijk is totdat de bouw begint. Overigens is de beschikbaarheid van een speelvoorziening tijdens de bouw geen zaak die in het kader van het bestemmingsplan kan worden afgedwongen.</i></p>

	Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
E	<p>Groen/ Buitenruimte/ Milieu</p> <p>1. Haarlem heeft het minste openbaar groen van de grote steden (41,8m² per woning). In de grote nieuwbouwplannen komt nog minder groen. Bij het Deo-project komt volgens dit ontwerp slechts 6m² openbaar groen per woning in plaats van 75 m² die volgens het Ministerie van LNV nodig is voor een gezonde groenbalans. Geen randvoorwaarden voor openbaar groen.</p> <p>2. Par 2.4 – Pagina 11 van de toelichting “zijn er voor wat betreft de huidige groene inrichting geen elementen te vinden die als zodanig handhaving en/of bescherming verdienen”. Wij vinden de 2^e bomenrij aan de M. v.</p>	<p><u>Beleidsuitgangspunten en toetsing</u></p> <p><i>Over groenvoorzieningen (openbare ruimte) in dit nieuwe stukje stad is bij het vaststellen van de uitgangspunten voor de planontwikkeling het volgende aangegeven:</i></p> <p><i>“De inrichting van de openbare ruimte moet - net als de architectuur - worden afgestemd op de te ontwikkelen ruimtelijke visie en deze ook als zodanig ondersteunen.</i></p> <p><i>In het openbare gebied - dus tussen voorkanten van woningen - wordt tenminste een 'groenpleintje' opgenomen dat geschikt is voor spelende kinderen van 0 tot 8 jaar.”</i></p>

Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
<p>Heemskerckstraat een element dat bescherming verdient. Het geeft de M. v. Heemskerckstraat zijn groene karakter. Zou deze rij er niet meer zijn dan blijven alleen de bomen over die in de parkeervakken staan, de eerste bomenrij. In de ruimtes tegenover de huidige parkeerterreinen (tegenover nrs. 11 / 27 en 41 / 57 van de M. v. Heemskerckstraat) zijn er nu juist geen tot weinig bomen aanwezig in de eerste rij. Niet alleen het groen zou verdwijnen, de huidige ruimte zou worden opgevuld met gevels van de nieuwbouw.</p> <p>3. Par 3.1 – Pagina 15 van de toelichting onder kopje Structuurplan Haarlem 2020 “de stad moet leefbaar en veilig blijven”. Het item Leefbaar heeft niet een hoge prioriteit gehad bij de uitwerking van dit plan. De hoogste prioriteit was duidelijk de verdichting, zoveel mogelijk woningen op een klein oppervlakte. Dit staat ook in het kopje onder Woonvisie Haarlem: Productie staat voorop, maar niet op zichzelf. Zo is ook de verbetering van het leefklimaat belangrijk.</p> <p>4. Blz. 26 in de toelichting staat onder het kopje “Groenvoorziening” geschreven: ”In de huidige situatie staan er 130 bomen in het plangebied”. De gemeente heeft op 10-05-2005 de bomen op het Deoterrein geïnventariseerd en deze gepresenteerd in de projectgroep Deo van 30-06-2005. Er zijn 244 bomen geteld, waarvan er voor 159 een kapvergunning zou moeten worden aangevraagd. Een geheel ander getal.</p> <p>5. Iets verder staat: “De beplanting langs de Maerten van Heemskerckstraat wordt grotendeels behouden, net als de bomenrijen aan de achterkanten van de Schotersingel en Saenredamstraat”. Alleen de bomen aan de achterkant van de Schotersingel worden behouden. De bomen bij de achtertuinen van de Saenredamstraat zijn van slechte kwaliteit. Of deze behouden blijven hangt samen met de realisatie van een achterom aldaar en zal in overleg met de bewoners worden bepaald. De bomen langs de Maerten van Heemskerckstraat, de zogenaamde tweede bomenrij, zullen verdwijnen. Hiervoor was al een kapvergunning aangevraagd. (kapvergunning 115 bomen met herplant 115 dd. 11-8-2005 BWL/2005/821 en 115 bomen herplant 60 dd 15-12-2005 BWL/2005/1153)</p> <p>6. §3.5, parkeren: ”één van de parkeerterreinen ligt bij het hoofdgebouw in het zicht van de bewoners van de M. v. Heemskerckstraat aan de overzijde. De parkeerterreinen worden in het plan grotendeels vervangen door ondergrondse parkeergarages”. De voor de bewoners van de M. v. Heemskerckstraat zichtbare parkeerterreinen</p>	<p><i>In het stadium van het Masterplan was nog niet vastgesteld welke karakteristieken de openbare ruimte (vanuit de te ontwikkelen visie) zou moeten krijgen. Een en ander is immers afhankelijk van diverse factoren, zoals de totale ruimtelijke opbouw, de woningtypes, de (mate van) verkeerscirculatie. De bedoeling van het Masterplan was om ruimte te geven voor een openbaar domein dat met de te realiseren bebouwing een zo veel mogelijk samenhangend totaal zou vormen.</i></p> <p><i>Een andere achtergrond voor het ontbreken van expliciete minimumvereisten is het feit dat in de nabije omgeving van het plangebied omvangrijke stedelijke groenvoorzieningen liggen die als openbare voorzieningen ter beschikking staan voor zowel huidige als toekomstige bewoners: Bolwerken, Kenaupark, Kleverlaanzone.</i></p> <p><i>Waar het destijds vastgestelde uitgangspunt concreter is – dus over het groenpleintje – kan worden vastgesteld dat daaraan in de planontwikkeling wordt voldaan.</i></p> <p><u>Andere overwegingen</u></p> <p>a. <i>Er bestaat geen algemene regel dat de hoeveelheid groene ruimte of de hoeveelheid bomen in een gebied nooit mag veranderen.</i></p> <p>b. <i>Voorts wijzen wij er op dat normgegevens – in dit geval het aantal vierkante meters groen per woning of per bewoner – sterk zullen variëren afhankelijk van de begrenzing van het gebied waarop men een berekening loslaat.</i></p> <p>c. <i>Al het groen dat aanwezig was voorheen in het plangebied, was volledig particulier terrein en had dus geen openbare status had. Qua beeldvorming en uitzicht was het groen op het ziekenhuisterrein uiteraard wel van betekenis voor direct omwonenden en voor bezoekers van het ziekenhuis.</i></p> <p>d. <i>Het op het ziekenhuisterrein aanwezige groen was bijna uitsluitend aan te merken als ‘kijkgroen’. In de nieuwe situatie op te nemen groen heeft voor een deel ook een gebruiksfunctie. Overigens is dat natuurlijk ook zeker een ‘must’ aangezien op deze locatie een flink aantal nieuwe bewoners zullen gaan wonen.</i></p> <p>e. <i>De gemeente legt de hoeveelheid in een plan op te nemen bomen en vierkante meters groen niet als zodanig in een bestemmingsplan vast. Zo is zowel binnen de Groenbestemming als binnen de bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden het toegestaan om speel- en groenvoorzieningen te realiseren (zie antwoorden onderF.).</i></p> <p>f. <i>In de nota Ruimte van het rijk wordt groen beschreven. Ook de hier aangehaalde 75 m² groen per woning wordt genoemd. Het rijk constateert terecht dat de hoeveelheid beschikbaar groen (en blauw) een aandachtspunt is voor alle gemeenten. Men geeft ook aan dat dit in de grote steden, gezien de druk op de ruimte daar, met name zal worden</i></p>

Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
<p>gaven een enorm gevoel van ruimte (70 meter van voorkant tot rooilijn ziekenhuis) en groen (door de vele op het terrein aanwezige bomen).</p> <p>7. Door dit bestemmingsplan zullen zelfs 7 bomen uit de openbare ruimte van de straat moeten verdwijnen. De beplanting aan de Maerten van Heemskerckstraat zal dus volledig verdwijnen, mede met een groot gedeelte van de bomen uit de openbare ruimte van de straat. Dit gedeelte zal in het ontwerp bestemmingsplan correct moeten worden weergegeven.</p> <p>8. §3.5 – pag. 27 kopje Groenvoorzieningen, deze paragraaf is misleidend, omdat gesteld wordt dat beplanting langs de M. v. Heemskerckstraat grotendeels wordt behouden. In de huidige plannen verdwijnt de gehele 2^e bomenrij. De tuintjes van 1 m zullen geen grote groene uitstraling hebben. "Per saldo zullen er 60 (van de 130) bomen gekapt worden. In plaats daarvan krijgt het gebied een groener karakter met kwalitatief volwaardige groenstructuur". Daar is in de M. v. Heemskerckstraat niets van aan te merken.</p> <p>9. In het bestemmingsplan wordt alleen een groenbestemming aangegeven. Hoeveel bomen er op het terrein komen is niet aangegeven. Wijkraad Frans Hals wil hier graag een wijziging in zien. Er zijn b.v. bomen gepland op grond die bestemd is voor verkeers- en verblijfsdoeleinden, dat is nu niet te zien. Belangrijk is dat bewoners een goed inzicht kunnen krijgen hoeveel bomen op het terrein komen, zodat hier inspraak over mogelijk is. Op het plan voor de buitenruimte is geen inspraak mogelijk en het is niet duidelijk hoeveel bomen er nu van het terrein verdwijnen.</p>	<p><i>gevonden in parken in de stad en groene gebieden rondom de stad. Analoog hieraan is het Haarlemse beleid erop gericht het groen in de stad te concentreren op die plaatsen waar het maximale waarde heeft. De parken en watergangen in de stad zijn wat dat betreft van groot belang. Haarlem heeft er de afgelopen jaren dan ook werk van gemaakt om met name de monumentale stadsparken in ere te herstellen. Voor (de omgeving van) het Deo – terrein geldt dat de Bolwerken naar het zuiden en de groene omgeving van de Kleverlaan naar het noorden binnen 500 meter zijn gelegen. Binnen het plangebied van het Deo – terrein wordt gewerkt aan een zo groen mogelijke inrichting van de openbare ruimte, binnen het gegeven dat er nieuwbouw wordt toegevoegd.</i></p> <p><i>g. De genoemde 75 m² per woning wordt in de Nota Ruimte wel genoemd, maar specifiek voor woningen in uitleglocaties. Het gaat dan om grootschalige nieuwbouwwijken buiten bestaand stedelijk gebied. Bovendien noemt de Nota Ruimte het als richtgetal: "In de praktijk blijkt circa 75 vierkante meter groen per woning een goed richtgetal. Het rijk rekent erop dat gemeenten bij de opzet van nieuwe uitleglocaties dit richtgetal hanteren".</i></p>
<p>10. Onduidelijk is aangegeven hoe de deels ernstig verontreinigde grond van het Deo-terrein wat betreft lood, zink, koper, Paks, cadmium en kwik wordt gesaneerd. Wie gaat dat doen en wat zijn de concrete gevaren en gezondheidsrisico's?</p> <p>11. Er heeft nog geen onderzoek plaats gevonden naar fijnstof. De Deo locatie ligt vlakbij het drukke Staten en Prinsen Bolwerk met een hoog gehalte fijnstof. Bomen fungeren als stofzuigers voor fijnstof, maar worden qua aantal op de Deo locatie gehalveerd. Hiermee wordt wel degelijk ernstig schade toegebracht aan toekomstige bewoners en omwonenden. Op dit punt zal een serieus onderzoek moeten komen en worden vastgelegd in het voorontwerp</p> <p>12. Er moet een onderzoek komen naar de ingangen van de parkeergarages i.v.m. het benzeenbesluit.</p>	<p><i>In een bestemmingsplan wordt niet voorgescreven hoe een verontreiniging wordt gesaneerd. De procedures van de Wet bodembescherming moeten gevolgd worden. Het is aan de initiatiefnemer om een keuze voor de saneringsvariant te bepalen.</i></p> <p><i>De verontreinigingen zijn - voor zover nu bekend - niet beoordeeld als spoedeisend. Dat betekent dat in de huidige situatie geen milieuhygiënische risico's zijn. Milieuhygiënische risico's zijn verspreiding van verontreiniging, ecologische risico's en humane risico's. Omdat er geen milieuhygiënische risico's zijn, hoeft er in de huidige situatie niet gesaneerd te worden.</i></p> <p><i>Indien gewerkt wordt (bijvoorbeeld graven) in verontreinigde grond zijn de richtlijnen voor het werken met verontreinigde grond van de Arbo-wetgeving van toepassing. Indien in de gevallen van verontreiniging wordt gewerkt dan kan de verontreiniging gesaneerd worden. Daarvoor gelden dus de procedures van de Wet bodembescherming.</i></p> <p><i>De benzeenconcentraties in de omgevingslucht zijn de</i></p>

Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
	<p>laatste jaren in Nederland zo sterk afgenomen dat dit niet meer als probleem wordt gezien. Voornaamste reden van de afname is de vermindering van het benzeengehalte in benzine en de technische verbeteringen aan personenauto's.</p> <p>In 1997 was de verwachte benzeenconcentratie rond parkeergarages nog zo hoog dat er een speciaal rekenprogramma werd ontwikkeld waarmee op benzeen getoetst kon worden. Door toepassing van specifieke maatregelen zoals NEN 2443 en maatregelen in 8.40 AmvB's (bijv. het Besluit woon- en verblijfsgebouwen milieubeheer) en enkele algemene maatregelen die de verspreiding van benzeen in de atmosfeer bevorderen (verdunning) en het ontstaan van emissies verminderen, kan anno 2004 zonder het uitvoeren van berekeningen met voldoende zekerheid worden vastgesteld dat de benzeenconcentratie bij parkeergarages zal voldoen aan de wettelijke norm.</p>

Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
<p>F Verkeerssituatie/ Parkeren</p>	
	<p>Algemeen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – De gemeente heeft begrip voor de aandacht die wordt gevraagd voor de verkeerssituatie zowel voor, tijdens als na de sloop en nieuwbouw. In het bestemmingsplan is niet in detail aan te geven hoe de verkeerssituatie zal worden tijdens de herstructurering. Dat is verder uitgewerkt in een verkeerscirculatieplan. Een bestemmingsplan geeft puur en alleen de bestemming en het gebruik weer die op een perceel toegelaten zijn. De daadwerkelijk inrichting van het plangebied wordt niet binnen het bestemmingsplan geregeld. De gemeente Haarlem zal het verkeerscirculatieplan dat is opgesteld kritisch beoordelen. Het verkeerscirculatieplan is en zal ook besproken worden met de projectgroep. Ook al wordt de feitelijk circulatie dus niet in het kader van het bestemmingsplan geregeld, toch zal hieronder hier op ingegaan worden om tegemoet te komen aan de vele inspraakreacties op het gebied van verkeer. – De beantwoording van een deel van de vragen heeft betrekking op de verkeerssituatie bij de huidige locatie van basisschool De Ark. Indien de school verhuist naar het hoofdgebouw (zie onder C. van dit hoofdstuk) ontstaat een nieuwe situatie op de huidige plek en zal het voorstel voor verkeerscirculatie opnieuw worden bekeken. Dit gebeurt dus niet in het kader van het bestemmingsplan, maar van het verkeerscirculatieplan.
<p><u>Verkeersontsluiting algemeen</u></p> <p>1. De ontsluiting van de nieuwe wijk wordt beperkt door het hek bij de Heilige Hartkerk.</p>	<p>1. De aansluiting van de Heilige Hartkerk op de Kleverparkweg is uitsluitend bedoeld voor het parkeerterrein achter de kerk. Deze aansluiting qua afmeting is niet geschikt om op te waarden tot</p>

Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
<p>2. Kans op sluijverkeer door de Frans Halsbuurt, met name de Soutmanstraat.</p> <p>3. Al het uitrijdend verkeer zal nu door de M. v. Heemskerckstraat, Saenredamstraat en Soutmanstraat moeten gaan. Spreiding van verkeer is beter, een extra ontsluiting van de parkeergarage is noodzakelijk.</p> <p>4. Een fietsplan ontbreekt, terwijl het een drukke fietsroute is voor de scholen, woonstation, winkelvoorzieningen. De M. v. Heemskerckstraat en Saenredamstraat zijn gevaarlijke en te smalle straten voor zoveel auto- en fietsverkeer. De verkeersstromen zijn niet in kaart gebracht.</p> <p>5. Tweerichting verkeer in de M. v. Heemskerckstraat is zonder grote infrastructurele aanpassingen onmogelijk en zal leiden tot zeer gevaarlijke situaties, rekening houdend met halen en brengen van 500 – 1000 basisschoolleerlingen en druk verkeer naar station, stad en Inholland (school) en het Nova college over de Noorderbrug. Een verkeerdoorstroompplan van de nieuwe wijk moet worden ontwikkeld. De ingang, of uitgang van de parkeergarage in de M. v. Heemskerckstraat, met een in- of uitgang aan de andere kant van de wijk. Tijdens het brengen van schoolkinderen in de M. v. Heemskerckstraat en wegrijden via een andere route.</p> <p>6. Dit plan veroorzaakt overlast voor omwonenden door het slechte verkeersplan (sluijverkeer) en de extra parkeerdruk .</p> <p>7. De verkeerssituatie is niet doordacht. Het verkeer naar het oosten zal direct via de Soutmanstraat gaan. Dit is reeds 30 km zone maar loopt nu al geregeld dicht. Nog meer verkeer betekent een onacceptabele situatie. Het overige verkeer moet door de M. v. Heemskerckstraat dit zou een 30 km zone moeten worden, maar ook hier zal de</p>	<p><i>ontsluiting van het Deo terrein en is bovendien particulier terrein.</i></p> <p>2. <i>De Soutmanstraat is ingericht als erf en niet geschikt voor doorgaand verkeer. Het is vanwege inritconstructies, drempels en dergelijke niet aannemelijk dat men vanaf de Velsersstraat via het als erf ingerichte Deo terrein kiest voor deze route. Voor bewoners van het Deo terrein zelf is de Soutmanstraat een niet gewenste alternatieve route. Bij overlast behoren éénrichtingsverkeer en/ of sleutelpalen in de Soutmanstraat tot de mogelijke remedies.</i></p> <p>3. <i>Gedeeltelijk vindt de ontsluiting van het Deo terrein plaats via de Jan de Braystraat. De parkeergarage is toegankelijk vanaf de Velsersstraat en verlaat het terrein via de M. v. Heemskerckstraat. De Soutmanstraat is uitdrukkelijk niet bedoeld als ontsluitende route. De ontsluitingsmogelijkheden zijn beperkt tot de Velsersstraat, M. v. Heemskerckstraat en de Jan de Braystraat. Naast de toegang tot het Deo terrein bevindt zich een basisschool. Om die reden is er voor gekozen de aansluiting op de Velsterstraat uitsluitend als toegang te gebruiken.</i></p> <p>4. <i>De (in het HVVP) belangrijke fietsroutes rond de Deo zijn de Kleverparkweg en de Velsersstraat. De M. v. Heemskerckstraat is smal, maar voldoende breed voor fietsers in tegenrichting. Wel zullen in de M. v. Heemskerckstraat extra drempels worden aangebracht.</i></p> <p>5. <i>Het instellen van tweerichtingsverkeer in de M. v. Heemskerckstraat geldt over een beperkte lengte (circa 50 meter). De Noorderbrug was vanwege de wegwerkzaamheden tijdelijk geopend voor verkeer en inmiddels weer afgesloten. Het huidige plan laat de bestaande situatie zoveel mogelijk intact. Een nieuw verkeersplan is daarom niet nodig.</i></p> <p>6. <i>De voorgestelde ontsluiting is het resultaat van de afweging tussen enerzijds een zo vlot en zo direct mogelijke ontsluiting en anderzijds een optimale verkeersveiligheid rondom de school. Het belang van de verkeersveiligheid van schoolkinderen gaf hier de doorslag.</i></p> <p>7. <i>Soutmanstraat: zie antwoord F2. M. v. Heemskerckstraat: voor de 30 km inrichting wordt gedacht aan een tweetal drempels of plateaus. Van een onevenredige toename van verkeer is geen sprake, omdat er ook verkeer is verdwenen (namelijk ambulances, werknemers en bezoekers van het ziekenhuis).</i></p>

Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
<p>verdichting onacceptabel toenemen.</p> <p>8. Twee richtingen verkeer Soutmanstraat en Grebberstraat. Beide straten zijn hiervoor, met aan beide zijden van de straat geparkeerde auto's, veel te smal. Door de verlenging van de Soutmanstraat wordt dat probleem alleen maar groter.</p> <p>9. Volgens de huidige wetgeving is het nog steeds mogelijk in Haarlem voor bewoners van een nieuwbouwwijk met privé garagevoorzieningen een parkeervergunning aan te vragen, zoals oorspronkelijke bewoners rondom het gebied die hebben (in dit geval het Deo-terrein). Naast de overlast van het extra verkeer, wat deze nieuwe groep mensen met zich meebrengt, is het niet rechtvaardig als ze daarnaast ook nog het recht hebben op een dergelijke vergunning. Dit heeft een zwaar negatief effect op onze eigen parkeermogelijkheden.</p>	<p>8. <i>Grebberstraat: Bij de voorbereiding van de herriolering van de Grebberstraat is eenrichtingsverkeer als mogelijkheid voorgesteld. Bewoners gaven de voorkeur aan het handhaven van het bestaande tweerichtingsverkeer. Soutmanstraat: zie antwoord bij F2.</i></p> <p>9. <i>Het beleid is op dit punt aangescherpt. Het Deo – terrein zal vallen binnen het belanghebbenden-gebied. Omdat bewoners beschikken over een parkeerplaats op eigen terrein mogen zij weliswaar een parkeervergunning aanvragen, maar geldt direct het hoge tarief (namelijk voor de tweede vergunning).</i></p>
<p><u>Parkeergarages</u></p>	
<p>10. De in- en uitgang van de parkeergarage van de Orangerie in de M. v. Heemskerckstraat geeft een onduidelijke verkeerssituatie in deze straat. De straat zal aan het begin tweerichtingsverkeer moeten worden. Om dit mogelijk te maken zal de straat verbreed moeten worden. Dit gaat ten koste van 5 parkeerplekken en 4 bomen uit de openbare ruimte van die straat, wat onacceptabel is. Voorkeur is de ingang van de parkeergarage aan de M. v. Heemskerckstraat en de uitgang aan de Jan de Braystraat. Zodoende is het verkeer mooi gespreid en is zo'n grote wijziging eerder voor bewoners te accepteren. Nu stuit de wijziging op grote bezwaren van bewoners aan de Schotersingel. Achter hun tuinen is nooit verkeer geweest. Ook voor bewoners van de Jan de Braystraat en Tetterodestraat komt er nu verkeer, waar nooit verkeer is geweest.</p>	<p>10. <i>Bij de parkeergarage van de Orangerie is het de bedoeling dat het verkeer de mogelijkheid krijgt om het gebied te verlaten via de Schotersingel. Het zuidelijk deel van de M. v. Heemskerckstraat zal daarvoor worden aangepast. Het kruispunt met de Schotersingel wordt daarmee voor auto's een volwaardige T-aansluiting. Het voordeel van deze oplossing is dat het noordelijk deel van de M. v. Heemskerckstraat minder wordt belast. Het instellen van tweerichtingen verkeer op het meest zuidelijke deel van de M. v. Heemskerckstraat heeft het voordeel dat het verkeer op een eenvoudige wijze via de Schotersingel de wijk kan verlaten. Met enige aanpassingen is dit op een veilige wijze vorm te geven, temeer daar het kruispunt inmiddels is voorzien van een verhoogd plateau. Een extra in- of uitgang aan de Jan de Braystraat kost extra ruimte wat de gemeente niet vindt opwegen in relatie tot het beperkte belang dat deze garage heeft (i.c. beperkt aantal verkeersbewegingen).</i></p>
<p>11. Bezwaren tegen uitgang parkeergarage aan de zijde M. van Heemskerckstraat vanwege verkeers technisch levensgevaarlijk bij kruispunt M. van Heemskerck – Schotersingel en Noorderbrug (fietsers en voetgangers), wellicht verkeerslichten nodig, verbreding M. van Heemskerckstraat nodig wat ten koste van huidige 7 á 8 bomen en parkeerplaatsen zal gaan. Mogelijke oplossing: een extra ondergrondse verbinding (tunneltjes) tussen de A2 garage (Orangerie) en E2 (Baptiserium). Weliswaar is dan een stukje beton nodig onder het "bomenpleintje", maar dat is minder bezwaarlijk dan de plannen.</p>	<p>11. <i>Zie onze antwoorden onder F10 en F14.</i></p>
<p>12. De in- en uitrit van de parkeergarage van de Orangerie tast de woonkwaliteit van de</p>	<p>12. <i>De parkeergarage van de Orangerie heeft een beperkte omvang. Directe ontsluiting via de M. v.</i></p>

Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
<p>omwonenden en met name die van de Schotersingel ernstig aan. De in- en uitrit van de parkeergarage van de Orangerie moet gewoon via de Velsersstraat daar is meer ruimte en een overzichtelijkere situatie.</p> <p>13. Het plan om een ingang van een parkeergarage te realiseren die pal achter de tuinen van de bewoners van de Schotersingel komt; naast het hoofdgebouw.</p> <p>14. De parkeernorm is uitgebreid naar 1,37. Een gemiste kans is dat de parkeerkelder van de Abdij niet is doorgetrokken naar die van onder de Orangerie. Er zouden dan twee in- en uitgangen zijn geweest van de grote parkeergarage; het verkeer zou sneller kunnen uitrijden. Dan hoeft niet al het uitgaand verkeer door de M. v. Heemskerck en Saenredamstraat te gaan.</p> <p>15. Er is geen onderzoek gedaan naar de verkeersproblematiek in de toekomstige situatie. In de nieuwe situatie ligt de grootste druk in de spitsstijden en dan met name in de ochtend. In het plan zoals het er nu ligt komt de grootste parkeergarage uit op de M. v. Heemskerckstraat. De auto's gaan dan verder via de Saenredamstraat. Dit op een tijdstip dat de kinderen uit de buurt naar basisschool "De Ark" gaan en nog verderop naar de Ter Cleeff op het Santpoortterplein. Deze combinatie is niet wenselijk. Andere mogelijkheden zullen moeten blijken uit een gedegen onderzoek naar de verkeersstromen.</p> <p>16. Vooral het extra verkeer dat de parkeergarage uitgaat door de M. v. Heemskerckstraat en Saenredamstraat is gevaarlijk voor fietsers. De straten zijn te smal.</p> <p>17. De parkeergarage van de Abdij is met eenrichtingsverkeer in en eenrichtingsverkeer uit. Een tweerichting verkeer naar de Velsersstraat zoals het vroeger was bij de Deo lijkt een betere oplossing.</p>	<p><i>Heemskerckstraat leidt tot minder omrijbewegingen. Daarnaast moet ook de aansluiting op de Velsersstraat niet te hoog worden belast.</i></p> <p>13. <i>Een parkeergarage dient twee doelen. Enerzijds is het een oplossing om bij de gegeven woningbouw-opgave voldoende parkeerplaatsen te kunnen realiseren. Bovendien bieden parkeergarages de mogelijkheid om de openbare ruimte op maaiveldniveau kwalitatief beter in te richten.</i></p> <p>14. <i>De parkeergarage is niet doorgetrokken, onder andere om daarmee een plein mogelijk te maken met bomen in de volle grond. Hoewel het gebied gedeeltelijk autovrij is, blijven de randen van het gebied richting de Jan de Braystraat toegankelijk voor autoverkeer.</i></p> <p>15. <i>Er worden geen andere mogelijkheden aangegeven. In het plan is er voor de hoofdontsluiting van de garage de keus tussen een volledige ontsluiting direct op de Velsersstraat of een gedeelde ontsluiting met een directe toegang vanaf de Velsersstraat en een uitgang via de M. v. Heemskerckstraat. De eerste mogelijkheid stuitte op ernstige bezwaren van juist de school.</i></p> <p>16. <i>Ten opzichte van de oude situatie van het ziekenhuis is er juist een afname van het verkeer. Het resterende profiel in de M. v. Heemskerckstraat na aftrek van parkeren bedraagt circa 4,0 meter. Het profiel is tamelijk, maar niet overkomelijk smal. Nu de M. v. Heemskerckstraat niet meer gebruikt wordt als route voor ambulances zijn eveneens drempels mogelijk om de snelheid te remmen.</i></p> <p>17. <i>Voor een zo veilig mogelijke schoolomgeving is er voor gekozen het uitrijdend verkeer via de M. v. Heemskerckstraat het terrein te laten verlaten.</i></p>

3 Overzicht andere (meer specifieke) ingediende inspraakreacties

Hieronder wordt ingegaan op de (delen van) inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan die een specifiek karakter hebben en niet aan de orde zijn geweest bij de behandeling van de belangrijkste inspraakreacties (A t/m F) in hoofdstuk 2.

Met andere woorden, de brieven hieronder worden dus niet in hun geheel beantwoord, maar alleen de delen daaruit die nog niet aan de orde zijn geweest in hoofdstuk 2! De nummers vooraan verwijzen naar de nummering van de ingekomen brieven, zoals opgenomen in hoofdstuk 5.

In de tabellen hieronder wordt de essentie van die vragen en bezwaren samengevat. In een apart bijgevoegde bijlage bij deze nota is een kopie van de letterlijke inhoud van alle ingediende brieven opgenomen.

De beantwoording van de gemeente is cursief afgedrukt.

	Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
1 t/m 213	<p>1. Geen ruimte gereserveerd voor een supermarkt.</p> <p>2. Verdeling wooncategorieën: Dure koopwoningen: 40% i.p.v. 17,5%, middendure koopwoningen: 40% i.p.v. 52,5%, middendure huurwoningen of sociale koopwoningen: 20% i.p.v. 30% sociale huurwoningen</p> <p>3. Niet heien maar pulsen, is beter voor het milieu en zorgt ervoor dat er geen trillingen komen. Want de huizen zijn rond de 100 jaar oud. In voegen is destijds veel kalk gebruikt. Het is vrij</p>	<p><i>1. In de uitgangspunten planontwikkeling Deo is de vestiging van een supermarkt in het plangebied genoemd. Deze nieuwe supermarkt zou de bestaande supermarkt aan de Mr. Cornelisstraat vervangen. Deze nieuwe supermarkt was geprojecteerd in de hoek tussen de voormalige Heilig Hartkerk en de tuinen van de Tetterodestraat. Om een goede ontsluiting voor de supermarkt te verkrijgen, zou de grond naast de Heilig Hartkerk een openbaar karakter moeten krijgen. De desbetreffende grond is echter niet in eigendom bij de gemeente noch bij het Kennemer Gasthuis. De eigenaar van de grond, de voormalige Heilig Hartkerk, is niet bereid de gronden af te staan. Gelet hierop is het niet mogelijk om de supermarkt in het plangebied op de locatie tussen de Heilig Hartkerk en de tuinen van de Tetterodestraat te vestigen. Het laten vervallen van het uitgangspunt van een supermarkt binnen het plangebied is een besluit van het college van 7 december 2004. Dit is besproken in de commissievergadering van 20 januari 2005, hetgeen niet tot een wijziging van dit besluit heeft geleid.</i></p> <p><i>2. Op 10 oktober 2001 heeft de gemeenteraad besloten een raamovereenkomst te tekenen met het Kennemer Gasthuis inzake ontwikkeling van het Deoterrein. Onderdeel van dat raadsbesluit is een collegebesluit van 4 september 2001 over een bijgesteld uitgangspunt over de woningdifferentiatie en categorieën. Dit wordt door de ontwikkelaar uitgevoerd. In het bestemmingsplan wordt alleen de bestemming en het gebruik aangegeven die op een perceel toegelaten zijn. De daadwerkelijk verdeling in categorieën regelt het bestemmingsplan niet.</i></p> <p><i>3. Heien en of pulsen is een zaak die bij de uitvoering van het bouwplan aan de orde komt. Dit wordt niet geregeld in een bestemmingsplan.</i></p>

	Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
	<p>zacht materiaal wat door heien het risico oplevert dat het grote scheuren met zich mee kan brengen.</p> <p>4. Binnen het voorontwerp bestemmingsplan zou ook ruimte voor bomen moeten worden vastgelegd. Het in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen aantal bomen klopt niet met de huidige situatie. Veel bomen (99) en groen (5500m²) verdwijnen uit de buurt met dit plan.</p> <p>5. De inspraak- en participatieprocedures waren van een onvoldoende kwaliteit.</p>	<p>4. <i>Bomen worden in beginsel niet in een bestemmingsplan vastgelegd, tenzij bomen monumentaal zijn. Verder geeft een bestemmingsplan puur en alleen de bestemming weer die op een perceel toegelaten is. Binnen diverse bestemmingen zoals onder andere groen, verkeers- en verblijfsdoeleinden, tuin en erf kunnen bomen worden gerealiseerd. De daadwerkelijke inrichting van deze bestemmingen wordt echter niet in een bestemmingsplan geregeld.</i></p> <p>5. <i>De participatie- en inspraak rondom de Deo-planvorming kent een lange periode; van 2001 tot 2007 is er aan het plan gewerkt en zijn er diverse overlegmomenten met belanghebbenden geweest. In het participatietraject, en met name bij het open vaststellen van de uitgangspunten, was een intensieve betrokkenheid van de wijken gegarandeerd doordat in de projectgroep, naast het Kennemer Gasthuis ook de beide wijkraden Frans Hals en Kleverpark zitting hadden. Er zijn inspraakbijeenkomsten geweest die drukbezocht zijn en waaruit veel reacties zijn meegenomen in het uiteindelijke voorstel. De geschillen die er waren tussen gemeente, wijkraden en Kennemer Gasthuis zijn voorgelegd aan de politiek en hebben geleid tot besluitvorming over de uitgangspunten. Bij het opstellen van het masterplan zijn de wijkraden ook betrokken en hoorzittingen geweest en ook hier zijn de geschillen voorgelegd aan de politiek. In de projectgroep vergaderingen kwamen onder andere het bouwplan, de inrichting van het plangebied, de verkeerscirculatie en het bestemmingsplan aan de orde. Voor het bestemmingsplan zijn de regels zoals vastgesteld in de inspraakverordening van toepassing en gehanteerd. Zie ook ons antwoord bij reactie 215 in hoofdstuk 3 van deze antwoordnota.</i></p>
<p>127 t/m 200</p>	<p>Blokkendoos bouwstijl met te smalle straatjes met weinig licht.</p>	<p><i>Een bestemmingsplan geeft alleen de bestemming en het gebruik weer die op een perceel toegelaten zijn en regelt niet de architectuur of bouwstijl. Ook de daadwerkelijk inrichting van het plangebied wordt niet binnen het bestemmingsplan geregeld. Architectuur/bouwstijl van een project is een aspect waarover in eerste instantie de welstandscommissie een oordeel geeft. De commissie doet dit aan de hand van zo veel mogelijk geobjectiveerde criteria. Een moment waarop belanghebbenden iets kunnen zeggen over die criteria is bij de politieke vaststelling van die criteria. De bebouwingsdichtheid en de maatvoering van straatjes is wel een typisch stedenbouwkundige aangelegenheid (waarop wij nader zijn ingegaan in hoofdstuk 2 onder A en B).</i></p>

	Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
5, 51	<p>1. Blok 3C staat tegen de achtertuinen van Tetterodestraat 7,9 en 11. Dat betekent onder meer dat de bewoners van Tetterodestraat 9 over de complete breedte van hun tuin (10 meter van hun huis) tegen een blinde muur van 3 woonlagen (ca. 9 meter?) aankijken. Dat geldt in mindere maten ook voor de nrs. 11 en 7.</p> <p>2. Onduidelijk is of er een (afsluitbare) toegang komt voor de smalle strook die ontstaat achter de tuinen van de Tetterodestraat en hoe deze wordt ontsloten (zgn. achterom).</p>	<p>1. <i>De woonhuizen Tetterodestraat 9 en 11 staan in het verlengde van de westkant van blok C3. De afstand tussen de achterkant van het woonhuis en de kopgevel zal ruim 14 meter worden. Een blinde gevel (bijna) grenzend aan een tuin heeft zowel voor- als nadelen. Dat de gevel blind is betekent in elk geval het optimum aan privacy. Verder ligt het huis – inderdaad drie verdiepingen, d.w.z. 9 a 10 meter hoog – aan de noordkant, dus zodanig dat in het geheel geen zonlicht wordt weggenomen.</i></p> <p>2. <i>Deze vraag zal voorgelegd worden aan de ontwikkelaar. Een bestemmingsplan geeft alleen de bestemming en het gebruik weer die op een perceel toegelaten zijn. De daadwerkelijk inrichting van het plangebied wordt niet binnen het bestemmingsplan geregeld.</i></p>
14	De Saenredamstraat is veel te smal voor vrachtauto's. Voor zo'n groot bouwplan moet een betere uitweg gezocht worden.	<i>De aannemer is verplicht zijn bouwroutes voor te leggen aan de afdeling Verkeer & Vervoer. De verkeerscoördinator beoordeelt de aanrijroutes en geeft aan of en zo ja welke aanpassingen nodig zijn. Men mag er van uitgaan dat de Saenredamstraat niet nodeloos zal worden belast met vrachtverkeer.</i>
16	Wordt de belofte dat het torentje terugkomt wel nagekomen?	<i>Deze vraag zal voorgelegd worden aan de ontwikkelaar. Het bestemmingsplan biedt wel de mogelijkheid voor terugkomst van het torentje.</i>
18	Argument dat basisschool de Ark nr. 17 minder toevoer van verkeer wil hebben, betekent wel dat in het huidige plan qua verkeerstroom er juist veel toevoer is rond 8.00 uur bij basisschool de Ark nr. 55, waardoor het probleem verschuift van de grotere kinderen naar de kleuters en dus onveilig.	<i>Indien de situatie bij school De Ark (verhuizing naar het hoofdgebouw (zie onder C. van hoofdstuk 2) of anderszins grote wijzigingen) ontstaat een nieuwe situatie op de huidige plek van de school en zal het voorstel voor verkeerscirculatie opnieuw worden bekeken. Dit gebeurt dus niet in het kader van het bestemmingsplan, maar van het verkeerscirculatieplan.</i>
22	De M. van Heemskerckstraat is te smal voor 3 hoog. Het ontnemt een hoop licht in huis. Dat was al in mindere maten door het gebouw van de Deo. Bestaand huis valt in het niet als er 3 hoog wordt gebouwd.	<i>Wij zijn van mening dat de M. van Heemskerckstraat niet een echt smalle straat is: 12,5 meter tussen de voorgevels (en ruim 13,5 waar nieuwbouw komt) is een maat die in de meeste straten van de Frans Halsbuurt niet wordt gehaald. Uit de praktijk blijkt dat overal in Haarlem tal van mensen graag hun huis (in de toekomst) willen vergroten; de enige mogelijkheid daartoe is doorgaans in de hoogte. Dat de huizen niet allemaal even hoog zijn draagt bij aan een levendig straatbeeld en lijkt ons in die zin beslist positief. Wij verwijzen ook naar ons antwoord in hoofdstuk 2 onder A en B, over hoogte en rooilijn in de M. van Heemskerckstraat.</i>
23, 119	Indieners vinden het bezwaarlijk dat er telkens nieuwe bestemmingen bijkomen vlak voor beslissingsdata, zonder dat er een duidelijke inventarisatie en goede inbreng van de buurt wordt toegestaan over de mogelijke problemen die deze veranderingen teweeg brengen.	<i>Via een aantal besluiten van het college is het plan voor het Deo-terrein vastgelegd. Paragraaf 1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan gaat daar op in. Ook verwijzen wij naar ons antwoord bij brief 1 t/m 213 van hoofdstuk 3 in deze nota van antwoord. Deze besluiten tezamen zijn – voor zover ruimtelijk-juridisch vertaalbaar – in het bestemmingsplan opgenomen.</i>
36, 66, 101	– Wie is er aansprakelijk nu en in de toekomst voor de gewijzigd waterhuishouding inzake de funderingsproblematiek (palenpest). Uit onderzoek blijkt dat er een verband is tussen de palenpest en waterhuishouding.	– <i>Er is geen wettelijke regeling (of zorgplicht) aangaande de stand van het grondwaterpeil. Er zijn bij de rijksoverheid wel wetswijzigingen in de maak waarin wordt vastgelegd dat eigenaren van gronden verplicht zijn tot goed grondwaterbeheer</i>

	Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
	<ul style="list-style-type: none"> – Hoe wordt het grondwaterpeil gewaarborgd? – Er ontbreekt een vorm van opvang van het regenwater in de vorm van een sloot of vijver wat noodzakelijk is in nieuwbouw wijken. 	<p><i>op die gronden. De ontwikkelaar zal worden gewezen op zijn verantwoordelijkheid om bij de bouw van het Deoterrein de grondwaterstand van omliggende belendende percelen niet negatief te beïnvloeden.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>Het regenwater dat in het plangebied valt zal, voor zover het schoon genoeg is om in open water op te vangen, via een regenwaterriool worden opgevangen in de Schotersingel.</i>
42	Overzicht is verslechterd door extra bouw (kantoor + woningen) op stuk grond dat voorheen uitrit Deo was.	<i>De voormalige entree van de Deo aan de Velsersstraat kent een maatvoering die niet nodig is voor de nieuwe ontwikkeling. Daartoe is een versmalling mogelijk wat ruimte geeft voor beperkt toevoegen van extra woningen (met eventueel andere functies op de begane grond). Het bestemmingsplan laat via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid toe tot een andere invulling (verkaveling) te komen, indien basisschool de Ark wordt verplaatst.</i>
48	Verwacht een extra verkeersdruk in de Saenredamstraat. De verwachte prognose kan eenvoudig worden vergeleken met de eerder gedane verkeerstelling.	<i>Het bouwproject voldoet ruimschoots aan de gestelde parkeernormen. Bovendien is met de corporaties afgesproken dat men bij iedere woning verplicht is een parkeerplaats af te nemen. Destijds waren er 2200 ziekenhuisgerelateerde verkeersbewegingen per etmaal. In de nieuwe situatie met 180 woningen komt dit in het meest ongunstige geval uit op 900. De helft hiervan maakt gebruik van de Maerten van Heemskerckstraat. Dit betekent dat het verkeer ten opzichte van de oude situatie afneemt.</i>
58	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bouwdeel C3 en D3 worden 10 meter hoog. Dit is hoger dan de eengezinswoningen in de Tetterodestraat. Voorstel: niet hoger bouwen dan die eengezinswoningen. 2. door zoveel woningen te bouwen, slibben wegen meer dicht. Tetterodestraat en Jan de Brayestraat worden doorgaande wegen/drukke. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Blokken C3 en D3 worden tot bijna 10 meter hoog, met een plat dak. In het aangrenzende deel van de Tetterodestraat hebben alle huizen twee verdiepingen, plat afgedekt. Volgens het daar geldende bestemmingsplan mag daarop een derde (kap)- verdieping worden gebouwd, zoals verderop in die zelfde straat ook al veelvuldig is gebeurd. Zo zijn wij van mening dat nieuwbouw en bestaande bouw in voldoende mate op elkaar aansluiten.</i> 2. <i>Extra woningen leidt tot meer auto's. Maar in het geval van deze ontwikkeling neemt het aantal autobewegingen juist af. In de situatie toen het ziekenhuis er stond waren er veel meer autobewegingen en was de gemiddelde druk op de omliggende wegen dus hoger. In hoofdstuk 3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is dit beschreven.</i>
70	In de Grebberstraat en M. van Heemskerckstraat wordt toegestaan een verdieping op het huis te zetten, waarom in de nieuw te bouwen wijk niet? M. van Heemskerckstraat is net als de rest van de buurt altijd smal geweest en zijn de huizen voor 70% hoog. Zie goothoogte Bijbelgenootschap en de rij onder- en bovenhuizen in deze straat.	<i>Het toestaan van een extra verdieping is een rechtstreeks antwoord op de veel voorkomende wens om een huis te vergroten. De huizen in genoemde straten zijn beduidend kleiner dan de woningen in het nieuwe gebied die verder ook in veel gevallen aan een smallere straat zullen staan. Bovendien wordt het maken van opbouwen bij de nieuwbouwwoningen in veel gevallen als ongewenst gezien om daarmee het architectonische beeld gaaf te houden. Voor wat betreft de hoogte van de nieuwbouw aan de Maerten van Heemskerckstraat menen wij dat in de rooilijn tot 7 meter mag worden gebouwd, en dat</i>

	Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
		<i>daarboven – ten opzichte van de voorgevel terugliggend – een derde bouwlaag kan worden toegestaan. Zie ook ons antwoord in hoofdstuk 2 onder A.</i>
71	<ol style="list-style-type: none"> 1. Drempel (verkeers) in de Saenredamstraat vervangen door plantenbakken. 2. Ondergrondse afvalbakken niet gewenst in verband met zwerfafval. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Plantenbakken kunnen een remmende werking hebben, maar worden vanuit beheersmatig oogpunt niet wenselijk geacht. Daarnaast zijn deze versmallingen ook belemmerend voor fietsverkeer.</i> 2. <i>Het invoeren van ondergrondse afvalbakken is beleid waar de gemeente in ander verband al voor gekozen heeft. Het bestemmingsplan laat dit daarom toe.</i>
76	Vuilcontainers in nieuw plan plaatsen; niet in bestaande bebouwing.	<i>Het invoeren van ondergrondse afvalbakken is beleid waar de gemeente in ander verband al voor gekozen heeft. Het bestemmingsplan laat dit daarom toe.</i>
84	De gemeente zegt tegen de bewoners dat het masterplan/bestemmingsplan in overleg met de wijkraden is vastgesteld. Dit suggereert instemming met het plan en medeverantwoordelijkheid. Op veel punten heeft de wijkraad kritiek en dit ook ten gehore gebracht. Helaas is veel niet gehonoreerd.	<i>Wij verwijzen naar ons antwoord bij brief 1 t/m 213 en brief 215 van hoofdstuk 3 in deze nota van antwoord.</i>
108	<ol style="list-style-type: none"> 1. Eén richting maken van de Schotersingel. 2. Bomen planten op dak parkeergarage. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. <i>de Schotersingel blijft een belangrijke rol houden in de ontsluiting van het Deo-terrein. Om die reden is instellen van eenrichtingverkeer hier onwenselijk. Meer hierover staat in onze antwoorden in hoofdstuk 2 onder F.</i> 2. <i>Het plaatsen van kleine bomen in plantenbakken is in principe mogelijk, maar dat is een uitwerking waar het bestemmingsplan niets in regelt. Grotere bomen kunnen alleen als er plantgaten gemaakt worden die als een soort kolommen in de parkeergarage staan. Dit kost parkeerruimte. We laten het aan de ontwikkelaar over of en hoe er boombeplanting op het parkeergaragedek kan komen.</i>
213	<p>Indiener maakt bezwaar tegen de ingang parkeergarage aan de M. van Heemskerckstraat. 50 parkeerplaatsen, dat is al snel 200 autobewegingen per dag, dit terwijl er nog nooit een auto langs onze achtertuinen heeft gereden. Het verweer dat de ingang naast het hoofdgebouw ligt en de rest onder de grond is voor ons niet voldoende. Geluid van auto's hoor je erg ver, zeker als ze aan het optrekken zijn vanuit de garage. Voorkeur voor ingang aan de Jan de Braystraat.</p> <p>Wij stellen ernstige vraagtekens t.a.v. de afstand van de gevelrooilijn van de bebouwingen tot onze erfgrenzen.</p>	<i>De antwoorden op vragen over verkeer, parkeergarages, redenen voor de plek van in- en uitgangen en over bebouwingsdichtheid zijn opgenomen in hoofdstuk 2 (onder F) van deze nota van antwoord. Wij verwijzen naar dat hoofdstuk.</i>
214	Brief 214 (wijkraad Frans Hals) is een uitgebreide brief met veel onderwerpen. Voor zover het vragen betreft worden deze hieronder (kort) genoemd met voor een aantal vragen een verwijzing naar de plek in deze nota waar antwoorden gegeven zijn.	
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Graag het torentje weer terug op het hoofdgebouw plaatsen. 	<i>Deze vraag zal voorgelegd worden aan de ontwikkelaar. Het bestemmingsplan biedt wel de mogelijkheid voor terugkomst van het torentje.</i>
	<ol style="list-style-type: none"> 2. supermarkt 	<i>Zie hoofdstuk 3, onder brief 1 t/m 213</i>

	Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
	3. hoogten, rooilijn M. van Heemskeekstraat, typologie en segmenteringen woningen, basisschool De Ark, bebouwingsdichtheid, parkeren, buitenspeelruimte.	<i>Zie hoofdstuk 2</i>
	4. Het is belangrijk dat er zorgvoorzieningen en seniorenwoningen in het hoofdgebouw worden gerealiseerd. De wijkraad is er geen voorstander van om basisschool de Ark in het hoofdgebouw onder te brengen. 5. Het is volgens het bestemmingsplan mogelijk om in het gehele gebouw kantoren te vestigen. Hier is de wijkraad geen voorstander van en ziet deze bestemming graag gewijzigd.	<i>Het bestemmingsplan blijft de mogelijkheid open houden voor verhuizing van de Ark naar het hoofdgebouw (Zie hoofdstuk 2 onder F). Als daar geen gebruik van wordt gemaakt kan teruggevallen worden op de aangegeven gemengde doeleinden bestemming: grotendeels te gebruiken voor woondoeleinden en de begane grondverdieping voor een maatschappelijke functie. Via een wijzigingsbevoegdheid kan wonen op de begane grond mogelijk gemaakt worden. In aanvulling op het Masterplan Deo maakt het bestemmingsplan ook mogelijk in het hoofdgebouw kantoorfuncties (alle verdiepingen) en maatschappelijke functies te vestigen (ook op alle verdiepingen, bijv. zorgvoorziening, kinderopvang, onderwijs). Deze ruime bestemmingsmethode is ten dienste aan behoud van het gebouw en de haalbaarheid van een herbestemming.</i>
215	1. Indiener geeft een andere voorkeur aan qua tot op heden ingenomen regierol van de gemeente. Voorts geeft indiener aan dat de wijze waarop de keuze tot een projectontwikkelaar is gekomen niet aansluit bij de raamovereenkomst van okt. 2001.	<i>Wij nemen deze opmerkingen voor kennisgeving aan en verwijzen naar paragraaf 1.2 van de toelichting van het VO bestemmingsplan 'Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan'. De actualisering van het bestemmingsplan dient ertoe gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken. De gemeente wil meewerken aan een omzetting van het ziekenhuisterrein in een hoogwaardig woonmilieu. Dit is uitvoerig toegelicht in de plantoelichting. Voor die nieuwe invulling heeft de gemeente een procedure gevolgd. Kort gezegd komt dit neer op het volgende: Het KG heeft in 2001 in samenspraak met de gemeente Haarlem en het College Sanering Ziekenhuisvoorzieningen een ontwikkelingscompetitie uitgeschreven. Hierop volgend zijn marktpartijen uitgenodigd om een globaal stedenbouwkundig plan op te stellen en een financieel bod uit te brengen. Het KG beoordeelde de plannen op financiën. De gemeente Haarlem beoordeelde (via een ingestelde projectgroep) de plannen op kwaliteit en hanteerde daarbij door de gemeente Haarlem in januari 2001 vastgestelde uitgangspunten voor de planontwikkeling. Het KG heeft – als particulier eigenaar - het terrein verkocht aan de ontwikkelaarscombinatie AM Wonen en De Principaal. De gemeentelijke uitgangspunten voor de planontwikkeling zijn in september 2001 en december 2004 op een aantal punten aangepast en vormden de onderlegger voor het Masterplan Deo (in 2005 door het college vastgesteld).</i>
	2. Indiener geeft aan dat gevolg van een en ander is dat er een bouwplan is ingediend dat het b.v.o. overschrijdt (44.000 m ² i.p.v. 34.000 m ²).	<i>Zie ons antwoord in paragraaf 2.1 onder A.</i>
	3. Indiener constateert in het voortraject beperkte aandacht voor bestaande leefsituatie in de wijk en de impact die het project op de woonomgeving heeft.	<i>Alle aspecten die van belang zijn voor de ontwikkeling van dit bouwplan zijn opgenomen in het vastgestelde masterplan Deo en waar nodig nader toegelicht in het bestemmingsplan. Wij verwijzen naar deze twee</i>

	Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
		<i>documenten voor de door ons relevant geachte (voor)onderzoeken. Met name in paragraaf 3.5 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op aansluiting op de buurt, functies voor de buurt, groen, parkeeroplossingen, 30 km/h inrichtingen en een overzicht van verbeteringen van de leefbaarheid.</i>
	4. Indiener reageert inhoudelijk op de in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen stedenbouwkundig programma van eisen (paragraaf 3.3).	<i>Het in de toelichting opgenomen stedenbouwkundig programma van eisen is een rechtstreekse vertaling voor het bestemmingsplan van de in 2001 vastgestelde gemeentelijke uitgangspunten voor het Deo-plan. Dit zijn dus geen nieuwe gegevens. De inhoudelijke vraagpunten zijn verder besproken in 2.1 van deze antwoordnota.</i>
216	Indiener staat niet negatief tegenover woningbouw op het deo-terrein, maar wil beschermen dat er een goed leefklimaat komt en het project geen negatieve uitstraling heeft op bestaande wijken. Indiener meent dat de dichtheid van de bewoning leidt tot onveilige en overlastgevendende verkeerssituatie, verhoogde parkeerdruk, te weinig openbaar groen, verdwijnen van bomen, te beperkte speelmogelijkheden voor diverse leeftijdsgroepen. Voorts worden genoemd afnemend veiligheidsgevoel in de wijk door niet behaalde kwaliteit van het plan (wel veel mensen erbij, maar geen goede leefkwaliteiten) en ontbreken van een kwalitatief goed buurtcentrum (en wel een sterke groei van de wijk).	<i>De punten dichtheid, verkeerssituatie, parkeren, groen, bomen en speelmogelijkheden zijn beantwoord in hoofdstuk 2. Verwijzend naar die antwoorden menen wij dat de voorgestelde ontwikkeling van het Deoterrein een grote kwaliteitsverbetering voor de buurt is en het veiligheidsgevoel in de wijk eerder toeneemt, in vergelijking tot de grootschalige, redelijk anonieme situatie dat het ziekenhuis nog aanwezig was. Dit sloot het omliggende gebied af en het nieuwe plan opent juist naar de buurt: meer toegangen, doorgaande verbindingen, meer sociale controle 's avonds, meer <u>openbaar</u> groen, minder autobewegingen, minder auto's op straat (ondergronds). Een buurtcentrum is een vraag van een andere orde omdat dit niet alleen het Deoterrein aangaat maar de gehele wijk Frans Hals en Kleverpark. In het vastgestelde Masterplan Deoterrein is nooit uitgegaan van het realiseren van een buurtcentrum op dit terrein.</i>
217	<p>1. Indiener verzoekt om voor de begane grond van het hoofdgebouw wonen toe te staan.</p> <p>2. Indiener geeft aan dat de drie appartementengebouwen op een plint staan, die een tiental centimeters boven het maaiveld uitkomen. De appartementen zijn boven op deze verhoogde plint beoogd. Op de plankaart staat alleen de bestemming "wonen" binnen de bebouwingsvlakken op maaiveldniveau aangegeven. Is binnen de nu gestelde kaders van het bestemmingsplan de gewenste "verhoogde" plint te realiseren?</p> <p>3. De bouwhoogte voor het middelste appartementengebouw (C2) ligt niet op maximaal 16 meter, maar zou maximaal 17 meter dienen te zijn.</p> <p>4. De grondgebonden woningen aan het plein hebben aan de pleinzijde een 1 meter hogere goot</p>	<p>1. <i>In het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt het hoofdgebouw grotendeels te gebruiken voor woondoeleinden en de begane grondverdieping voor een maatschappelijke functie. Via een wijzigingsbevoegdheid kan wonen op de begane grond mogelijk gemaakt worden.</i></p> <p>2. <i>Zeer nauwkeurig beschouwd kan worden onderkend dat de parkeerkelder net iets boven het maaiveld uitsteekt. De maat van deze 'plint' (10 tot 20 cm) is echter ook heel goed te vergelijken met een trottoir; een trottoir wordt ook niet als bouwwerk beschouwd.</i></p> <p>3. <i>Het grootste deel van gebouw C2 heeft een dakvlak op 14m80 met een iets doorstekende muur die misschien net de 15 meter boven maaiveld passeert. De in de plankaart vermelde bouwhoogte van 16 meter is dus royaal voldoende. De dak(lift)opbouw die daar nog boven uitsteekt valt in het gedeelte waar 19 meter hoog is toegestaan.</i></p> <p>4. <i>De genoemde verhoging past binnen de in het bestemmingsplan aangegeven maten.</i></p>

	Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
	<p>dan op de plankaart is aangegeven. Deze hoogte dient ter onderscheid en markering van het plein.</p> <p>5. De grondgebonden woningen aan de “Verlengde Soutmanstraat” hebben erkers. Op de plankaart staan deze erkers over de gehele hoogte van de woningen ingetekend en zijn daarmee van invloed op het bouwvolume. De erkers beslaan echter alleen de hoogte van de begane grond.</p> <p>6. Het nieuwe speelterrein is vooralsnog niet aangegeven. De speeltoestellen komen los op het zogenoemde “bomenplein” te staan.</p> <p>7. Indiener beveelt aan om per bouwblok de maximale goothoogte en bouwhoogte op te nemen. Dit vergroot de inzichtelijkheid voor een ieder van het al dan niet toegestane.</p> <p>8. In § 3.2 geluidshinder staat dat in de nieuwe situatie sprake is van ca 724 voertuigbewegingen per dag. In de nieuwe situatie is echter sprake van 181 woningen plus (vooralsnog) circa 25 appartementen in het hoofdgebouw. Hiermee komt het aantal woningen op 206. Overeenkomstig de berekening in het bestemmingsplan zal het aantal voertuigbewegingen op maximaal 824 per etmaal uitkomen. De berekening van 900 voertuigbewegingen per etmaal (incl. bezoekers voorzieningen) lijkt daarmee in orde.</p> <p>9. § 3.3: SpvE, punt h. De parkeernorm is 1,2 voor het totale plangebied.</p> <p>10. §3.3: SpvE, punt i. Het max. toegestane bebouwingsoppervlak is 34.000 m2 (bvo). Indiener stelt deze bovengrens niet ter discussie. Indiener wijst er op dat een eventuele overschrijding van dit max. bebouwingsoppervlak ter verhoging van de ruimtelijke kwaliteit of ten algemene nut (bijv. gemeentelijke verzoek om de beoogde parkeernorm van 1.2 te verhogen) niet onmogelijk moet worden gemaakt.</p> <p>11. §3.3: SPvE, punt j: wat is de bandbreedte van het uitgangspunt dat ten minste 85 % van de bouwhoogte beperkt blijft tot drie bouwlagen.</p> <p>12. §3.5 (3 typen woningen). De beschrijving t.a.v. de verschijningsvorm en verscheidenheid qua gevelbeeld ervaart indiener als dwingend. De keuze hierin ziet indiener als een samenspel tussen stadsarchitect en supervisor voor het project. Tegelijkertijd zijn de welstandscriteria richtinggevend. Indiener vindt een dergelijke, rigide omschrijving als hier is gebruikt niet op zijn plaats.</p> <p>13. §3.5 (functioneel programma). De tabel is niet up-to-date. De invulling voor het hoofdgebouw,</p>	<p>5. <i>Wij beschouwen het in het algemeen als ongewenst om in een bestemmingsplan bebouwingsgrenzen al te gedetailleerd aan te geven; een zekere flexibiliteit is – zowel tijdens de voorbereiding van de bouw, alsook later in verband met aanpassingen van een woning – in onze ogen een goede zaak.</i></p> <p>6. <i>Het bestemmingsplan regelt niet de inrichting van een speelterrein, de aanduiding wijst erop dat binnen deze groenbestemming spelen mogelijk is (zie ook antwoord in hoofdstuk 2 onderD.)</i></p> <p>7. <i>Wij hanteren als regel, zoals dat ook bij de meeste andere gemeenten het geval is, dat ofwel een goothoogte ofwel een bouwhoogte wordt aangegeven. Het vermelden van beide maten maakt het kaartbeeld drukker en daarmee minder inzichtelijk. De plankaart en de voorschriften (waarin bijv. dakhellingen vermeld staan) samen bepalen wat er gebouwd kan worden.</i></p> <p>8. <i>De berekening zowel inclusief als exclusief hoofdgebouw zal in de toelichting opgenomen worden.</i></p> <p>9. <i>De parkeernorm zoals vastgelegd in de uitgangspunten is 1,2 parkeerplaats per woning en zal gelden in het hele plangebied.</i></p> <p>10. <i>Zie onze beantwoording in hoofdstuk 2 onder A.</i></p> <p>11. <i>Zie onze beantwoording in hoofdstuk 2 onder A.</i></p> <p>12. <i>Wij delen deze mening niet. Paragraaf 3.5 in de toelichting van het bestemmingsplan is bedoeld om de ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt te beschrijven en te verantwoorden. De beschrijving geeft de gedachten weer die in het bouwplan vorm zullen krijgen, maar geven nog voldoende ruimte voor uitwerking of variatie.</i></p> <p>13. <i>De optie voor de invulling van het hoofdgebouw als school is beschreven in diezelfde § 3.5. Mocht</i></p>

	Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
	<p>inclusief parkeren, is niet opgenomen.</p> <p>14. §3.5 (verkeer en parkeren). De tekst is onjuist. De parkeernorm is 1.2. De gemeente heeft verzocht om de parkeernorm, mits mogelijk en naar beoordeling van de ontwikkelaar, zo dicht mogelijk naar de “wensnorm” van 1.4 te brengen.</p> <p>15. §4.1: juridische planopzet. Ten aanzien van de bestemming “gemengde doeleinden” vraagt indiener of ook (kleinschalige) detailhandel en daghoreca kan worden opgenomen. Vanuit het gezichtspunt van de gewenste levendigheid in het gebied, kunnen detailhandel en daghoreca hiervoor zorgen. Indiener vraagt om het standpunt hieromtrent te heroverwegen.</p> <p>16. Artikel 2: wijze van meten, lid 2. Aandacht wordt gevraagd voor de relatie tussen dit artikel en de plankaart. De erkers zijn geregeld in dit artikel. Hiermee kan het bouwvolume op de plankaart naar de mening van indiener worden teruggebracht.</p> <p>17. Artikel 5: woondoeleinden, lid 3c. In dit artikel wordt aangegeven dat de dakhelling minimaal 40° mag bedragen. De tweekappers hebben echter een dakhelling van 30° en worden hierdoor niet mogelijk. Indiener ziet dit graag gewijzigd.</p> <p>18. Artikel 7: tuin, lid 3. in het ontwerp voor de openbare ruimte zijn lantaarnpalen op de erfafscheidingen in de voortuinen gepland. Indiener vraagt zich af of deze mogelijkheid</p>	<p><i>dit niet doorgaan dan wordt teruggevallen op de door de ontwikkelaar uitgewerkte optie voor 25 appartementen. De bijbehorende parkeerplaatsen voor de appartementen worden in de parkeerkelder van blok A2 opgelost. De tabel wordt met deze optie aangevuld.</i></p> <p>14. <i>Ten tijde van de start van het project is door de gemeente de op dat moment algemene norm van 1,2 parkeerplaats per woning als minimum gesteld. Vervolgens zag de ontwikkelaar om verschillende redenen mogelijkheden de norm wat verder op te trekken; hetgeen door gemeente en buurt is gewaardeerd. In de tekst van de toelichting zal de nuancering worden opgenomen.</i></p> <p>15. <i>In 3.5 staat reeds aangegeven dat detailhandel op het Deoterrein niet gewenst is: “Het plangebied is gelegen naast het buurtwinkelcentrum Kleverparklaan / Van Ostadstraat en in de nabijheid van het centrum. In aansluiting hierop is het wenselijk naast wonen andere functies toe te laten die een aanvulling kunnen vormen op het voorzieningenniveau van het buurtcentrum. Vooral sociaal maatschappelijke functies, dienstverlenende functies of een kantoor met baliefunctie passen in de voorgestelde planopzet. De vestiging van detailhandel wordt daarbij niet wenselijk geacht, dit kan namelijk afbreuk doen aan de bestaande detailhandelsstructuur in de stad.”</i> <i>Daghoreca is een andere situatie. De vestiging van een daghorecabedrijf op het voormalig Deoterrein is niet concurrerend met de horeca aan de Kleverparkweg. Wij stemmen in met de verruiming van de bestemming gemengde doeleinden voor het toestaan van daghoreca. Daghoreca is gericht op het (hoofdzakelijk) overdag verstrekken van dranken en etenswaren. Hierbij valt ondermeer te denken aan koffie-/theehuis, ijssalon, lunchroom, croissanterie, dagcafé, dagrestaurant en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstrekkende functies.</i></p> <p>16. <i>Zie ons antwoord bij 217 onder 5.</i></p> <p>17. <i>De dakhelling is in de voorschriften aangepast tot 30 graden.</i></p> <p>18. <i>in artikel 7: tuin, lid 3 staat: “Op gronden met de bestemming “Tuin (T)” mogen uitsluitend worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen</i></p>

	Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
	expliciet moet worden omschreven in dit artikel.	<i>dan 3,0 meter." Lantaarnpalen vallen onder bouwwerken, geen gebouwen zijnde en mogen dus tot een hoogte van 3,0 meter worden opgericht.</i>
218	<ol style="list-style-type: none"> 1. De afstand tussen ingang Velsersstraat en Tetterodestraat is te groot voor voetgangers en fietsers. Het inrichten van een aantrekkelijk woongebied vergt een extra langzaam verkeersroute daar tussenin, ten oosten van de H. Hartkerk. 2. Indiener verzoekt tot inzage in de welstandscriteria. 3. Verzoek tot terugplaatsing van de dakruiter op het Deo hoofdgebouw. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. <i>De door indiener voorgedragen plek voor een extra langzaam verkeersroute betreft privegrond. In het kader van het bestemmingsplan worden daar geen regelingen voor opgenomen. Het bestemmingsplan zal evenwel een (toekomstige) verbindingroute niet onmogelijk maken, aangezien de aanpalende terreindelen als verkeers- en verblijfsdoeleinden zijn bestemd.</i> 2. <i>De welstandscriteria kunnen worden ingezien bij de gemeente (via loket BWL, hoek Zijlweg).</i> 3. <i>Deze vraag zal voorgelegd worden aan de ontwikkelaar. De kosten voor het terugplaatsen worden niet in het bestemmingsplan geregeld. Het bestemmingsplan biedt wel de mogelijkheid voor terugkomst van het torentje.</i>
219	<p>Indiener woont in een hoekwoning naast de voormalige ingang Deo, Velsersstraat 33. Het bestemmingsplan laat nieuwe bebouwing toe direct grenzend aan de woning. De voordelen van de hoekwoning (vrije ligging aan de achterzijde, zon en beschikking over in- en uitrit via het Deoterrein) worden teniet gedaan door die nieuwe bebouwing. Tevens is de hoekwoningfunctie (gezien het bouwvolume en de situering) teloorgegaan, waarbij de privacy op geen enkele manier gewaarborgd is. De goothoogte van de nieuwe bebouwing direct grenzend aan de woning is 9 meter. De bouwhoogte is nog hoger. Indiener vindt dit onaanvaardbaar, hetgeen tevens geldt voor de bouwhoogte van het tussengedeelte, waarvan de goothoogte op 4 meter is gesteld.</p> <p>De gemeente c.q. de projectontwikkelaar heeft geen rekening heeft gehouden met eerdere opmerkingen daarover (nu geplande gebouw met dit volume past beter aan de schoolzijde).</p>	<p><i>De voormalige ingang van het Deoterrein aan de Velsersstraatzijde heeft een breedte van 23 meter, hetgeen geen functie meer heeft voor de nieuwe situatie. Deze zou uitgaande van het Masterplan Deo versmald worden tot gemiddeld 13 meter, zodat ruimte ontstaat voor extra bebouwing.</i></p> <p><i>Het bestemmingsplan laat toe dat school De Ark verplaatst wordt naar het hoofdgebouw Deo. De haalbaarheid hiervan lijkt reëel (zie antwoord in hoofdstuk 2 hierover, onder.C.). Het bestemmingsplan dwingt dit echter niet af. Als de school gevestigd blijft op de huidige plek zullen uitbreidingsmogelijkheden – op basis van het voorliggende bestemmingsplan – zeer beperkt zijn.</i></p> <p><i>Het pand Velsersstraat 33 heeft een blinde zijgevel waar direct tegenaan gebouwd kan worden. De voorgestelde nieuwbouw naast nr. 33 bestaat uit drie delen: een deel direct grenzend aan nr. 33, een deel naast de tuin van nr. 33 en een deel voorbij het perceel van nr. 33. Het bouwdeel direct tegen het pand nr. 33 markeert de nieuwe entree van dit nieuwe woongebied en kan daarom een wat grotere goothoogte krijgen: 9 meter. Het bouwdeel dat aan de tuin van nr. 33 grenst wordt wat meer terugliggend gebouwd om de ontsluiting van de tuin op het deoterrein mogelijk te blijven maken. Het bouwdeel naast de tuin krijgt niet een goothoogte maar een <u>maximale</u> bouwhoogte van 4 meter. Het bouwdeel voorbij het perceel van nr. 33 pakt de draad weer op als begeleidende, hogere bebouwing naar de nieuwe woonwijk en kan ook een goothoogte krijgen van 9 meter.</i></p> <p><i>Het bestemmingsplan heeft een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor deze entreezone in geval de school verplaatst wordt naar het Deo hoofdgebouw. In dat geval ontstaat een nieuwe situatie omdat dan het huidige pand kan worden uitgebreid of vervangen door nieuwbouw. Dan kan opnieuw gekeken worden naar de inrichting van deze entreezone en de precieze plek voor</i></p>

	Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
		<i>de extra bebouwing – aan de schoolzijde of aan de zijde van Velsersstraat 33.</i>
222	<ol style="list-style-type: none"> 1. Locatie Tetterodestraat 1 heeft een poortraam, waaraan niet gebouwd kan worden. Op de kaart is direct aan het huis gebouwd, op de maquette echter niet. Wat gaat er gebeuren? Verzoek de poort door te laten lopen aan de zijkant van het huis. 2. De geplande huizen evenwijdig aan de Tetterodestraat 1 zijn erg hoog (hoger dan gepland) waardoor er geen zon meer in de tuin komt. 3. Indiener maakt bewaar tegen type architectuur. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Realiseren van de actuele bouwplannen houdt in dat het ‘poortraam’ komt uit te kijken op de tuin van het aangrenzende nieuwe hoekhuis. Volgens het bestemmingsplan mag het betreffende erf echter volledig worden bebouwd (in één laag); mocht zo iets gebeuren dan zou het ‘poortraam’ verdwijnen. Om die reden is het niet logisch de mogelijkheid te bieden dat de gehele erf van het hoekhuis kan worden bebouwd. Op dit punt is wijziging van de plankaart gewenst. Het doortrekken van het achterpad kan als oplossing worden gezien. De twee tuinen van de nieuwbouw worden dan wel tenminste een meter minder diep.</i> 2. <i>De hoogte van de betreffende gevels varieert van circa 6 tot 11 meter. Deze huizen zullen daarmee uitsluitend wat vroege ochtendzon uit de tuinen van nrs 1 en 3 wegnemen.</i> 3. <i>Wij verwijzen naar ons antwoord bij brief 127 t/m 200 van hoofdstuk 3 in deze nota van antwoord.</i>
224	<ol style="list-style-type: none"> 1. bezwaren omtrent rooilijn/zichtlijn, groen, 2^e bomerrij in M. v. Heemskerckstraat , speelgelegenheid, verkeer- en parkeren, 3^e bouwlaag M. van Heemskerckstraat, Ark in Hoofdgebouw. 2. Beoogde bouwstijl past niet in deze wijk. 3. bezwaar dat in de M. v. Heemskerckstraat ondergrondse vuilcontainers zijn gepland in een deel van de straat buiten het plangebied. 4. § 3.3 onder i, “Huidige bvo is max. bvo”. Op basis van welke regel is dit bepaald? 5. §3.5 – pag. 25 “Achterzijde van het hoofdgebouw is d.m.v. een wijzigingsbevoegdheid beperkte uitbreiding van het gebouw mogelijk”. Dit gaat ten koste van de toch al zo schaarse groen en speelruimte. 6. §3.5 – pag. 25 onderste alinea “de rooilijnen van een eventuele bestemmingswijziging zullen bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid bepaald worden”. De ontwikkelaar heeft op deze manier vrij spel in het bepalen van de rooilijn. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Wij verwijzen voor deze onderwerpen naar de beantwoording in hoofdstuk 2 van deze antwoordnota.</i> 2. <i>Wij verwijzen naar ons antwoord bij brief 127 t/m 200 van hoofdstuk 3 in deze nota van antwoord.</i> 3. <i>Al enige tijd wordt er aan gewerkt om de Haarlemse woonwijken te voorzien van ondergrondse vuilcontainers. De planning van deze containers is een op zich zelf staand proces en behoort niet bij de bestemmingsplanprocedure.</i> 4. <i>Het maximum van 34.000 m² b v o is niet tot stand gekomen op basis van een bepaalde regel. Door de verhouding tussen dat aantal vierkantemeters en het oppervlak van het Deo-terrein te vergelijken met dichtheden elders is vastgesteld dat de dichtheid op het Deo-terrein niet hoger zou mogen zijn. In onderdeel A van paragraaf 2 is hierover een uitvoeriger uiteenzetting te vinden.</i> 5. <i>Aan de achterzijde van het hoofdgebouw (aan de noordwestzijde) is reeds een bestaande aanbouw. De huidige aanbouw wordt op de nieuwe plankaart niet bestemd, maar het grondoppervlak dat deze aanbouw inneemt is gelijk aan de beperkte uitbreiding van het gebouw aan de achterzijde die wel mogelijk wordt gemaakt. Er is dus per saldo geen sprake van afname van groenen/of speelruimte.</i> 6. <i>De zinsnede heeft betrekking op het gebied aangegeven als wijzigingsbevoegdheid I (voormalige hoofdingang Deo en huidige locatie Ark). De partij die deze plek herontwikkeld heeft daarmee geen vrij spel. De toelichting van het</i>

	Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
	<p>7. §5.1 – pag. 33 Participatie. Wij vinden de mogelijkheid tot participatie in de praktijk tegenvallen.</p> <p>8. De uitgang van de parkeergarage aan de Maerten van Heemskerckstraat op de kaart ontbreekt, alleen een ingang is zichtbaar.</p>	<p><i>bestemmingsplan geef aan dat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de voorkeur uitgaat naar een gewijzigde stedenbouwkundige indeling en dat de <u>ruimtelijke context van de locatie voornamelijk wordt gevormd door de omliggende bebouwing.</u> Dat is dus al een gegeven waar rekening mee gehouden moet worden. Ook wordt al een maximale <u>goothoogtemaat aangegeven</u>: voor de zijde aan de Velsersstraat 9 meter en in het overige deel 11 meter. Voorts is aangegeven dat bij herontwikkeling van de locatie rekening gehouden dient te worden met <u>algemene kwaliteitseisen</u>: privacy, bezonning, sociale differentiatie en inpassing in het stedelijke patroon zowel functioneel als fysiek. Dit houdt in dat toekomstige ontwikkelingen getoetst zullen worden op: gebruik (bestemming), bouwhoogte, bebouwingspercentage, woningtypologie, privacy, bezonning en parkeeroplossing .In de <u>voorschriften</u> van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de gemeente toetst of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van: straat- en bebouwingsbeeld, de verkeerssituatie ter plaatse en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Tot slot is bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid <u>voorzien in een inspraakprocedure</u> (zie voorschriften van het bestemmingsplan, bijv. art 9 lid 7).</i></p> <p>7. Wij verwijzen naar ons antwoord bij brief 1 t/m 213 van hoofdstuk 3 in deze nota van antwoord.</p> <p>8. In de legenda van de plankaart is aangegeven dat het op de kaart vermelde symbool staat voor ‘in- en uitgang parkeergarage’.</p>
225, 226	Buiten de termijn van de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan zijn twee reacties binnengekomen. In feite zijn deze daarom niet-ontvankelijk (nrs. 225 en 226 in de lijst in hoofdstuk 5). De inhoud van deze reacties is evenwel dusdanig dat de beantwoording terug te vinden in hoofdstuk 2 van deze nota van antwoord.	

4 Reacties en beantwoording naar aanleiding van wettelijk vooroverleg ex art. 10 Bro

In dit hoofdstuk zijn de reacties naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg (artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening) opgenomen. De gemeentelijke reactie op de art 10-reactie is *cursief* weergegeven.

In een apart bijgevoegde bijlage bij deze nota is een kopie van de letterlijke inhoud van alle ingediende brieven opgenomen.

1. Rijkswaterstaat

§ 3.1 Beleidskaders

- Nota Ruimte

Rijkswaterstaat geeft aan dat in § 3.1 “Beleidskaders” van de toelichting het hoofddoel van het beleid van de Nota Ruimte niet duidelijk naar voren komt en aan de beschrijving van de Nota Ruimte zou moeten worden toegevoegd.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak, dat Nederland ter beschikking staat. Het ruimtelijk beleid van het rijk zal worden gericht op vier algemene doelen:

- De versterking van de internationale concurrentiepositie;
- Het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- Het borgen van de veiligheid.

Het plan moet zoveel mogelijk een bijdrage leveren aan de realisering van dit beleid.

Verder wordt door Rijkswaterstaat opgemerkt dat in de beschrijving in de toelichting wordt aangegeven dat de Nota Ruimte onder andere het rijksbeleid met betrekking tot verkeer en vervoer integreert. Dit is niet juist. De Nota Mobiliteit bevat het rijksbeleid voor verkeer en vervoer. Dit geldt ook voor de Vierde Nota Waterhuishouding. De beleidsdoelen van deze nota's worden hieronder samengevat:

- Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit geeft de volgende beleidsdoelen aan:

- Het verbeteren van de internationale bereikbaarheid;
- Het verbeteren van de interne en onderlinge bereikbaarheid van de nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden;
- Een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen als essentiële voorwaarde voor economische ontwikkeling;
- Het inzetten op proces- en technologie-innovatie ter realisering van de beleidsdoelen.

De uitgangspunten bij het realiseren van deze beleidsdoelen zijn betrouwbare reistijden, vlotte en veilige verkeersafwikkeling binnen de (inter)nationale wettelijke en beleidsmatige kaders van milieu en leefomgeving.

- Vierde Nota Waterhuishouding

Het beleid, dat in deze nota is opgenomen, heeft tot doel duurzame en veilige watersystemen in stand te houden of tot stand te brengen. Dit beleid vormt ook de basis voor de watertoets, die het Besluit op de Ruimtelijke Ordening voor alle ruimtelijke plannen voorschrijft.

Voor dit plan is paragraaf 3.1 “Het water in de stad” van belang.

Rijkswaterstaat adviseert om deze paragraaf van de toelichting aan te passen.

Reactie gemeente:

De door Rijkswaterstaat voorgestelde aanvullingen worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

§ 3.5 Beschrijving en verantwoording van de ontwikkeling

- Verkeer en parkeren

Overzicht verbeteringen leefbaarheid

Rijkswaterstaat geeft in dit kader aan dat in deze onderdelen in de toelichting aangegeven wordt dat het de bedoeling is dat voor de wegen binnen het plangebied met uitzondering van de straat in het verlengde van de Soutmanstraat een maximumsnelheid moet worden vastgesteld van 15 km/u. De uitvoeringsvoorschriften BABW inzake verkeerstekens, gepubliceerd in de Staatcourant 1997, nr. 239, pagina 16, laten deze maximumsnelheid echter niet toe. In paragraaf 4 “Voorschriften voor de afzonderlijke borden” is met betrekking tot Bord A1 maximumsnelheid bepaald, dat binnen de bebouwde kom geen andere maximumsnelheden mogen worden vastgesteld dan 70, 30 km/u. een uitzondering is gemaakt voor gevarenpunten waar 30, 20 km/u mag worden vastgesteld. Rijkswaterstaat neemt aan dat deze laatste situatie niet in het plangebied zal optreden.

Reactie gemeente:

In het plangebied wordt geen 15 km/ u ingesteld in de zin dat er borden komen met 15 km/ u er op. Wel zal een deel van het gebied worden ingericht als (woon)erf. Dit heeft een aparte status. Snelheid is dan formeel stapvoets.

- Oppervlaktewater

Rijkswaterstaat merkt op dat in de toelichting wordt aangegeven dat er geen compensatie noodzakelijk is voor een toename van het verhard oppervlak die kleiner dan 500 m2 is. Afhankelijk van het aantal gevallen, waarvoor dit naar uw oordeel geldt, kan deze benadering aanzienlijke gevolgen hebben voor de waterhuishouding en uiteindelijk tot wateroverlast leiden. Zeker nu uit de toelichting blijkt dat de grondwaterstanden toch al vrij hoog zijn, adviseert Rijkswaterstaat in het belang van een goede waterhuishouding ook de effecten van de toename van verhard oppervlak onder de 500 m2 te onderzoeken en in beeld te brengen.

- Grondwater

Rijkswaterstaat merkt op dat in dit onderdeel van de toelichting de beschrijving van de kwaliteit van het grondwater in het plangebied ontbreekt.

- Watertoets

Tot slot wordt door Rijkswaterstaat opgemerkt dat de in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening voorgeschreven watertoets nog niet heeft plaatsgevonden. Het is de bedoeling van de wetgever, dat de watertoets plaatsvindt voorafgaand aan de planontwikkeling, zodat alle wateraspecten in de planontwikkeling kunnen worden meegenomen. Ook het resultaat van het geohydrologisch onderzoek zal in de watertoets moeten worden meegenomen.

Het resultaat van de watertoets zal in het plan samengevat moeten worden beschreven en het advies van het hoogheemraadschap met betrekking tot de watertoets zal als bijlage bij het plan moeten worden gevoegd. Rijkswaterstaat adviseert het plan voor de ter visie legging van het ontwerp op dit punt aan te passen.

Reactie gemeente:

Het Hoogheemraadschap van Rijnland (zie nr. 6 in dit hoofdstuk) geeft in haar reactie op het voorontwerp aan dat er voldoende rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige belangen in het plangebied. Zij geven daarom een positief wateradvies af met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan St. Joannes de Deo. De reactie van het Hoogheemraadschap wordt als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd.

In de plantoelichting (3.2 milieubeleid, onder bodem) is aangegeven dat ‘de vorige eigenaar (KG) de gronden gesaneerd en bouwrijp oplevert aan de nieuwe eigenaar. Daartoe zal een aantal ondergrondse olietanks gesaneerd worden.’ De kwaliteit van de grond en het grondwater zijn dan geschikt voor de functie wonen.

2. Provincie Noord – Holland

De provincie geeft aan dat in de bijlagen van het voorontwerp bestemmingsplan geen watertoets is bijgevoegd. Er wordt op gewezen dat bij de goedkeuring van het bestemmingsplan de watertoets wel moet zijn uitgevoerd en bijgevoegd.

Reactie gemeente:

De reactie van het Hoogheemraadschap van Rijnland op het voorontwerp bestemmingsplan is als bijlage bij het plan toegevoegd. Zij hebben een positief wateradvies afgegeven met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan St. Joannes de Deo.

De provincie geeft aan dat het plangebied onder toekomstig beschermd rijksgezicht valt vanuit het Monumenten Selectie Project. Hierover wordt in het bestemmingsplan niets opgemerkt. Tevens wordt niet ingegaan op de inpassing van dit plan in dit waardevolle gebied. De provincie verzoekt om hier alsnog op in te gaan en te motiveren hoe dit plan in het waardevolle gebied ingepast wordt.

Reactie gemeente:

Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan het Beschermd stadsgezicht Haarlem (aanwijzing 1991). Het andere gebied rondom het plangebied maakt deel uit van een groot gebied dat mogelijk ook als - uitbreiding van het - beschermd stadsgezicht zal worden aangewezen. Men kan zich voorstellen dat het plangebied Deo, als nieuw eigentijds woongebied, buiten die uitbreiding zou worden gehouden. Tegelijkertijd realiseren wij ons dat ook binnen het bestaande beschermde gezicht gebieden zijn gelegen die betrekkelijk recent zijn gereconstrueerd en mede daardoor niet als beschermenswaardig kunnen worden beschouwd. Bij het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan zijn wij er feitelijk van uitgegaan dat het Deo-gebied in de toekomst deel zal uitmaken van het Beschermd stadsgezicht Haarlem, maar dat het onderdeel Deo daarbinnen geen bijzondere waarde wordt toegekend.

Om inzicht te krijgen in de luchtkwaliteit zijn, uitgaande van de bestaande situatie, berekeningen uitgevoerd met het Car model. Uit de resultaten van deze berekeningen blijkt dat er geen overschrijding is van de normen uit het Besluit Luchtkwaliteit. Aangezien in de nieuwe situatie de verkeersintensiteit zou moeten afnemen zal dan ook voldaan worden aan de normen. De exacte gegevens en berekeningen ontbreken echter. De provincie verzoekt dan ook deze ter verduidelijking in de bijlagen op te nemen.

Reactie gemeente:

De berekeningen zullen aan het ontwerp bestemmingsplan toegevoegd worden.

3. ProRail

ProRail geeft aan dat het voorontwerp bestemmingsplan St. Joannes de Deo geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

De gemeente heeft hiervan kennis genomen.

4. NUON

NUON geeft aan dat zij akkoord is met het voorontwerp bestemmingsplan. Verder geeft NUON aan dat zij in elk geval zowel een gas- als een elektriciteitsstation wil stichten en dat daarmee rekening wordt gehouden in het definitieve ontwerp.

De gemeente heeft hiervan kennis genomen.

5. KPN

KPN verzoekt rekening te houden met de volgende belangen:

- Het creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbare grond, in bermen en open verhardingen;
- Het handhaven van de bestaande tracés;
- Het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting;
- Het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeekasten van KPN;
- Het vrijhouden van straalverbindingsspaden van KPN van hoge objecten.

Reactie gemeente: Bij werkzaamheden zullen deze belangen worden meegenomen. Het plangebied ligt niet onder een straalverbindingsspad.

6. Hoogheemraadschap van Rijnland

Het Hoogheemraadschap van Rijnland geeft aan dat na bestudering van het voorontwerp bestemmingsplan naar de mening van het Hoogheemraadschap er voldoende rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige belangen in het plangebied. Zij geven daarom een positief wateradvies af met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan St. Joannes de Deo.

De gemeente heeft hiervan kennis genomen.. Het positief wateradvies wordt opgenomen als bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan.

7. Ministerie van Defensie, Commando DienstenCentra

Door het Ministerie van Defensie wordt aangegeven dat het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

De gemeente heeft hiervan kennis genomen.

8. Gasunie

Door de Gasunie wordt opgemerkt dat er geen leidingen of stations van de Gasunie in het plangebied aanwezig zijn.

De gemeente heeft hiervan kennis genomen.

9. Kamer van Koophandel

De Kamer van Koophandel merkt op dat het voorontwerp bestemmingsplan St. Joannes de Deo geen aanleiding geeft tot het maken van op- of aanmerkingen.

De gemeente heeft hiervan kennis genomen.

10. Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten

De Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten geeft aan dat de voorziene uitbreiding van het beschermde stadsgezicht Haarlem Noord niet nader is genoemd in de toelichting. Het plangebied is gelegen binnen het cultuurhistorisch en stedenbouwkundig zeer waardevolle gebied ten noorden van de Bolwerken, ontwikkeld eind 19e eeuw, begin 20e eeuw. Verzocht wordt om dit alsnog te doen. Voor het overige geeft het plan geen aanleiding tot het maken van nadere opmerkingen.

Reactie gemeente: zie ons antwoord bij reactie nr. 2 (provincie Noord-Holland).

11. VAC Haarlem

Het VAC geeft aan positief te zijn over de te realiseren zichtlijnen naar respectievelijk de Heilige Hartkerk en het oude Deo-gebouw, niet alleen uit schoonheidsoverwegingen, maar zeker ook door het bereiken van verbindende lijnen tussen de tot nu toe gescheiden woonwijken. Wel zou gebouw 1, indien mogelijk, iets meer naar het zuiden gesitueerd moeten kunnen worden, om de mooie zichtlijnen te optimaliseren.

Om het karakter van de wijk te behouden vindt de VAC het van belang dat de bouwstijlen goed op elkaar aansluiten.

Reactie gemeente:

Wij waarderen de positieve opvatting over de zichtlijnen. Het is niet duidelijk wat met gebouw 1 bedoeld wordt. Als hiermee het gebouw Orangerie wordt bedoeld (pand tussen Deo-gebouw en Jan de Braystraat) dan is de ligging bepaald door enerzijds behoud zichtlijn en anderzijds voldoende afstand tot de woningen aan de Schotersingel.

Een bestemmingsplan geeft alleen de bestemmingen, hoogten en de bouwvlakken weer en regelt niet de daadwerkelijke inrichting van het plangebied. De commissie Welstand en Monumenten heeft geen opmerkingen gemaakt voor wat betreft de verschillende bouwstijlen.

De VAC is positief over de gehanteerde verhoogde parkeernorm en het ondergronds parkeren, waardoor er meer speel- en recreatieruimte in de wijk zal ontstaan. Wel betekent dit dat er op het plein geen bomen geplant kunnen worden. De VAC geeft de suggestie mee om te bekijken of de ondergrondse parkeergarage mogelijk onder de nieuwe wooneenheden aangelegd zou kunnen worden, zodat er bomen op het plein kunnen komen.

Reactie gemeente:

Wezenlijke veranderingen voor wat betreft de parkeeroplossingen zijn in dit stadium van de planvoorbereiding niet meer mogelijk. Er is wel rekening gehouden met twee bomen op het noordelijk plein en het zuidelijk groenplein krijgt meer bomen omdat daaronder geen parkeergarage komt.

Daar de straten in de omliggende wijken vrij smal zijn, zal eenrichtingsverkeer een noodzaak worden. De VAC tekent hierbij aan dat, bij eventuele vestiging van de school de Ark in het hoofdgebouw, dit extra verkeer met zich mee zal brengen. De speelruimte voor de school moet openbaar zijn, zodat ook de buurt hier optimaal van kan genieten.

Reactie gemeente:

De verplaatsing van de Ark leidt in bepaalde mate tot een ander verkeersregime in de M. van Heemskerckstraat. Indien de school verhuist naar het hoofdgebouw ontstaat ook een nieuwe situatie op de huidige plek en zal het voorstel voor verkeerscirculatie opnieuw worden bekeken. Dit gebeurt dus niet in het kader van het bestemmingsplan, maar van het verkeerscirculatieplan. Het nieuw aan te leggen schoolplein kan na schooltijd speelruimte bieden voor de buurt en tegelijk kan het nieuwe openbaar groenpleintje overdag een rol hebben als speelterrein voor de basisschoolkinderen.

Wat betreft de bebouwing in de Maerten van Heemskerckstraat wordt de volgende suggestie meegegeven. Er zijn wooneenheden getekend tot 10 meter hoog. Voorgesteld wordt om de goothoogte niet hoger dan 6,5 meter te laten zijn en de optionele dakopbouwen achter op de woningen te plaatsen. Dit om te voorkomen dat de bewoners van de toch vrij smalle Maerten van Heemskerckstraat tegen gevels van 10 meter aan moeten kijken.

Reactie gemeente:

Voor de bebouwing aan de Maerten van Heemskerckstraat is door de gemeente gekozen voor een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Het bouwplan gaat tot 2 bouwlagen met een plat dak. In het bestemmingsplan wordt ruimte geboden voor een extra laag. De gemeente neemt wel als wijziging op dat voor de nieuwbouw de 3e bouwlaag 1 meter terugliggend moet worden

geplaatst. Met andere woorden, in het ontwerp bestemmingsplan komt te staan dat in de rooilijn tot 7 meter hoog mag worden gebouwd en daarboven – ten opzichte van de voorgevel terugliggend – is een derde bouwlaag toegestaan. Voor de bestaande bebouwing aan de Maerten van Heemskerckstraat wordt aangesloten bij vergunningen die in het verleden al verleend zijn voor de Maerten van Heemskerckstraat in het kader van dakopbouwen.

12. NS Commercie

NS Commercie merkt op dat het voorontwerp bestemmingsplan St. Joannes de Deo geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Gelet op de ligging van het plangebied ten opzichte van NS- gronden zijn er geen belangen van NS Commercie in het geding.

De gemeente heeft hiervan kennis genomen.

13. VROM – Inspectie

De VROM – Inspectie geeft aan dat in het kader van het artikel 10 overleg het voorontwerp bestemmingsplan ST. Joannes de Deo uit het oogpunt van rijksbeleid geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

De gemeente heeft hiervan kennis genomen.

14. PWN Waterleidingbedrijf Noord – Holland

PWN geeft aan dat ter veiligstelling van de in het plangebied te leggen c.q. aanwezige leidingen verzoekt PWN vooral ook die voorwaarden in acht te nemen die openbare nutsbedrijven nu eenmaal moeten stellen om hun taak in het algemeen belang te kunnen uitoefenen. Een zeer belangrijke voorwaarde is die van het beschikbaar stellen van voldoende ruimte in openbare grond voor het ondergronds verkeer. Deze ruimte dient vrij te zijn van bomen en stekelige beplanting, terwijl de overige beplanting van dien aard dient te zijn dat ons leidingnet te allen tijde goed bereikbaar blijft. De PWN stelt het op prijs dat, voordat tot uitvoering wordt overgegaan, in overleg wordt getreden met de PWN.

Reactie gemeente:

Bij werkzaamheden zullen deze belangen worden meegenomen.

Het PWN – distributienet ten behoeve van de te realiseren nieuwbouw wordt ontworpen op de drinkwatervraag. Vervolgens wordt in overleg met de brandweer (gemeente) bestudeerd of het verzoek om bluswater (op de diverse locaties in het plan) in het ontwerp kan worden ingepast. In de gevallen dat dit niet kan worden gehonoreerd, dient de brandweer (gemeente) naar een alternatieve bluswatervoorziening uit te zien. De PWN attendeert erop dat alternatieven in een zeer vroeg stadium ontwikkeld dienen te worden zodat er voldoende financiële middelen voor vrijgemaakt kunnen worden.

Reactie gemeente:

Bij werkzaamheden zullen deze belangen worden meegenomen.

Verder vraagt de PWN aandacht voor het standaarddocument VANN. Dit document is door de nutsbedrijven in Noord – Holland opgesteld ten behoeve van de aanleg van voorzieningen in nieuwbouwingebieden.

Reactie gemeente:

De gemeente Haarlem conformeert zich niet aan het huidige VANN document. Momenteel werkt de gemeente Haarlem samen met enkele andere gemeenten en de Vereniging Noord-Hollandse Gemeenten (VNGH) aan een alternatieve overeenkomst. Deze overeenkomst is nog niet gereed.

Als laatste wordt door de PWN aangegeven dat in het belang van de volksgezondheid de in het plangebied gelegen gronden geen gevaarlijke stoffen mogen bevatten, die na leidingaanleg in het drinkwater terecht kunnen komen.

Reactie gemeente:

In een bestemmingsplan wordt niet voorgeschreven hoe een verontreiniging wordt gesaneerd. De procedures van de Wet bodembescherming moeten gevolgd worden. Het is aan de initiatiefnemer om een keuze voor de saneringsvariant te bepalen.

De verontreinigingen zijn voor zover bekend niet beoordeeld als spoedeisend. Dat betekent dat in de huidige situatie geen milieuhygiënische risico's zijn. Milieuhygiënische risico's zijn verspreiding van verontreiniging, ecologische risico's en humane risico's. Omdat er geen milieuhygiënische risico's zijn hoeft er in de huidige situatie niet gesaneerd te worden.

5 Lijst indieners van inspraakreacties

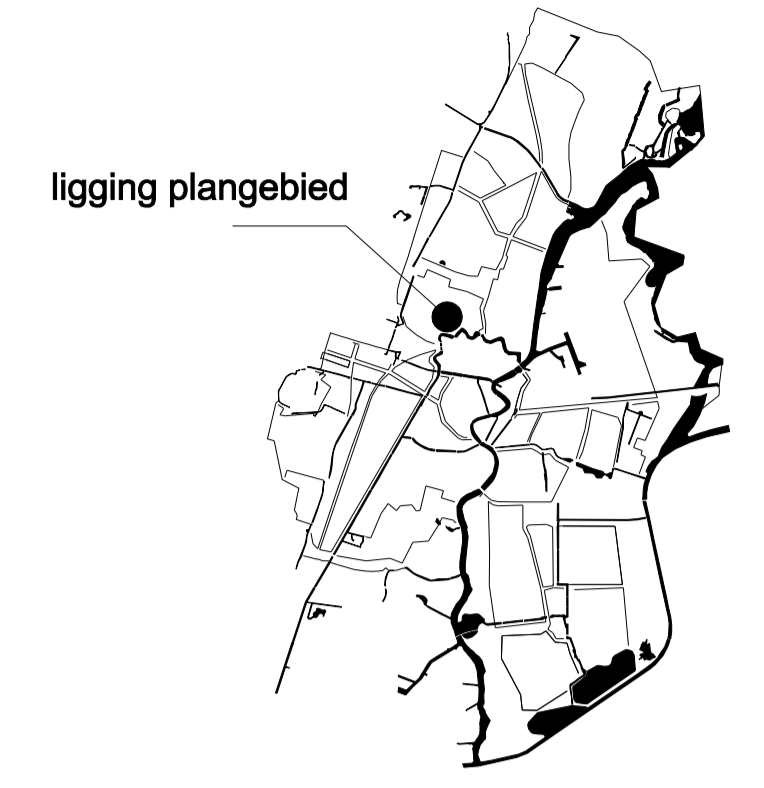
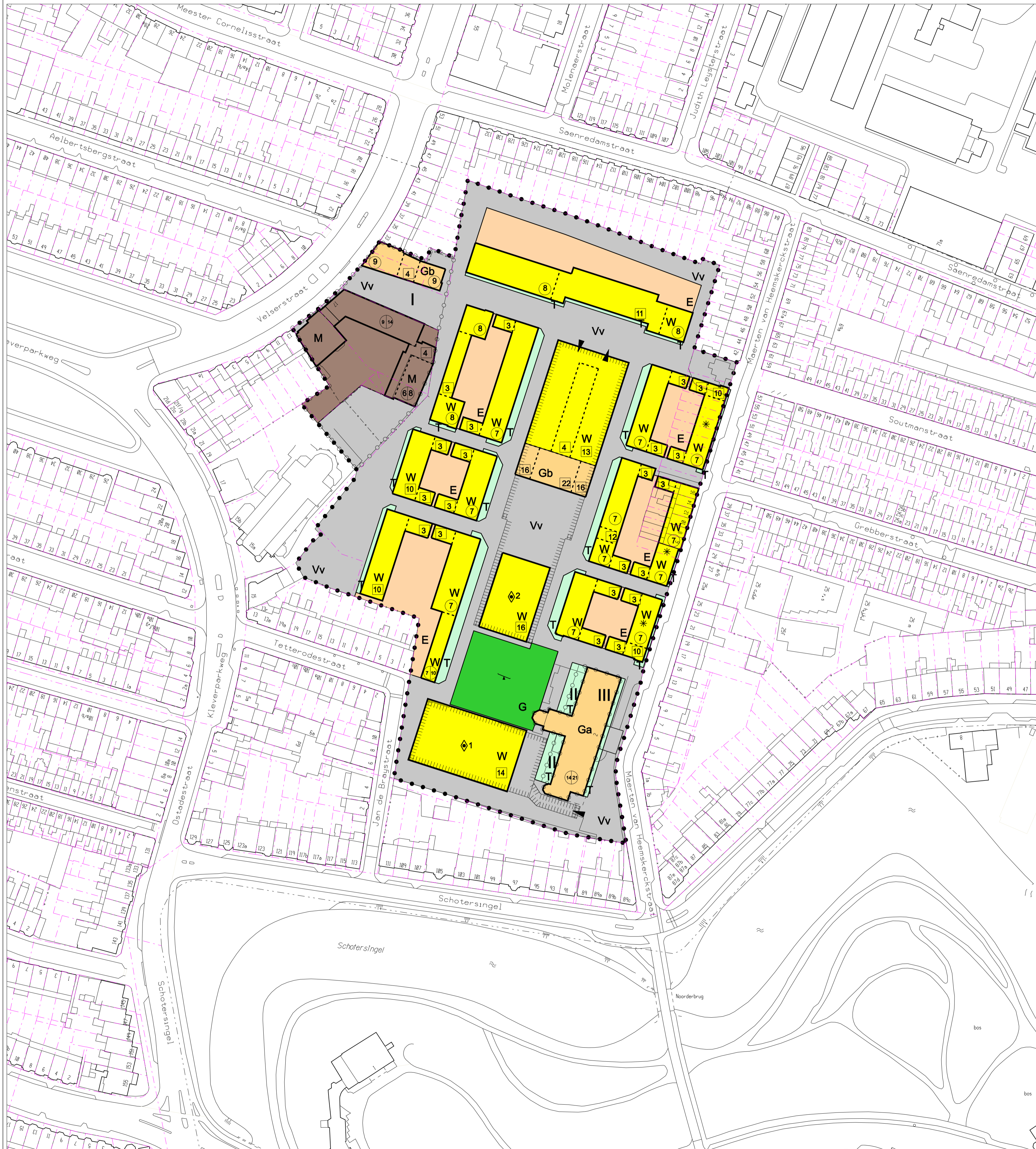
Nr	Naam	Straat + Huisnr	Postcode	Plaats
1	W. van Kranenburg	Aelbertsbergstraat 26	2023 CP	Haarlem
2	M. Morup	M. van Heemskerckstraat 65	2021 ZH	Haarlem
3	Goldman	Soutmanstraat 4	2021 ZD	Haarlem
4	S. Poelwijk	Grebberstraat 47	2021 ZA	Haarlem
5	Wilma Klabbers/ Bart van Ratingen	Tetterodestraat 9	2023 XK	Haarlem
6	Fam. Dirkwager	Grebberstraat 32	2021 ZB	Haarlem
7	N. P. Kortenoeven	Schotersingel 111	2023 AA	Haarlem
8	H. Klasen	Schotersingel 111	2023 AA	Haarlem
9	W. I. Sengers	Berckheijdestraat 9 rd	2021 EP	Haarlem
10	P. Bakker	Tetterodestraat 1	2023 XK	Haarlem
11	M. Ootes	Tetterodestraat 3	2023 XK	Haarlem
12	R. Slagt	Tetterodestraat 6	2023 XN	Haarlem
13	S. v. d. Berg	Velserstraat 17	2023 BG	Haarlem
14	A.E. Hoogland – Hoogerbrugge	Saenredamstraat 103	2021 ZP	Haarlem
15	D. van Wort	Aelbertsbergstraat 35	2023 CL	Haarlem
16	H. Jonkhoff	Schotersingel 79	2023 AA	Haarlem
17	P. Lavranos	Saenredamstraat 81	2021 ZP	Haarlem
18	M. Aardema	Soutmanstraat 5	2021 ZC	Haarlem
19	F. L. M. M. v. d. Weiden	Velserstraat 45	2023 EA	Haarlem
20	M. Buiten	M. van Heemskerckstraat 51	2021 ZG	Haarlem
21	P. K. Heijselaar	M. van Heemskerckstraat 51	2021 ZG	Haarlem
22	W. Klooster	M. van Heemskerckstraat 59	2021 ZH	Haarlem
23	E. Akker	Schotersingel 87	2021 GD	Haarlem
24	C. J. Zwart	M. van Heemskerckstraat 73	2021 ZH	Haarlem
25	T. Robbemon	Saenredamstraat 130	2023 ZZ	Haarlem
26	I. Van Lunenburg	Saenredamstraat 114	2023 ZZ	Haarlem
27	Louter	Velserstraat 1	2023 EA	Haarlem
28	J. Immer	Saenredamstraat 116	2023 ZZ	Haarlem
29	Warmerdam	Saenredamstraat 113	2023 ZW	Haarlem
30	J. C. de Veth	M. van Heemskerckstraat 81	2021 ZH	Haarlem
31	A.M.B van Dijk- van Hoften	Velserstraat 66	2023 EE	Haarlem
32	M. de Ruijgt	Saenredamstraat 98	2023 ZX	Haarlem
33	Van Hulssen/ Meijer	Grebberstraat 27	2021 ZA	Haarlem
34	Dhr. M. van der Zee	M. van Heemskerckstraat 47	2021 ZG	Haarlem
35	D. van Roon	M. van Heemskerckstraat 57	2021 ZG	Haarlem
36	Kroon van Diest	Ostadestraat 12	2023 XM	Haarlem
37	E. Feber – De Booy	Saenredamstraat 108	2023 ZX	Haarlem
38	J.J.T. Bont	M. van Heemskerckstraat 77	2021 ZH	Haarlem
39	A.C.M. van Dijk	Velserstraat 66	2023 EE	Haarlem
40	R. en M. Stefels/Van Roosmalen	M. van Heemskerckstraat 41	2021 ZG	Haarlem
41	P. Mulleners	Schotersingel 95	2023 AA	Haarlem
42	T.J.N. Smit	Saenredamstraat 112	2023 ZZ	Haarlem
43	L. van Rooijen	Saenredamstraat 96		Haarlem
44	W. van der Putte	Saenredamstraat 109	2023 ZW	Haarlem
45	M. Timmerman	Jan de Brayestraat 2 zwart	2023 AE	Haarlem
46	A. Klunder	M. van Heemskerckstraat 15	2021 ZE	Haarlem
47	G.E. Langbroek	Jan de Brayestraat 2 zwart	2023 AE	Haarlem
48	J. Verkerk	Saenredamstraat 121	2023 ZW	Haarlem
49	F. de Jong	M. van Heemskerckstraat 1A	2021 ZE	Haarlem
50	Fam. Snoek	Aelbertsbergstraat 46	2023 CP	Haarlem
51	B. Vlugt & A. Hoppenbrouwers	Tetterodestraat 11	2023 XK	Haarlem
52	W. Jannenga	Grebberstraat 20	2021 ZB	Haarlem
53	M.P. de Vries	Tetterodestraat 17	2023 XK	Haarlem
54	T. Vlugt	Tetterodestraat 17	2023 XK	Haarlem
55	Schrama	Tetterodestraat 7	2023 XK	Haarlem

56	Van Grabiël	M. van Heemskerckstraat 61	2021 ZH	Haarlem
57	L. v.d. Linde	M. van Heemskerckstraat 9 zwart	2021 ZE	Haarlem
58	M. Borst & B. Braun	Tetterodestraat 19A zwart	2023 XK	Haarlem
59	J. Dekker	M. van Heemskerckstraat 9 rood	2021 ZE	Haarlem
60	R. Vialard	M. van Heemskerckstraat 9 rood	2021 ZE	Haarlem
61	R. Bolleman	M. van Heemskerckstraat 63	2021 ZH	Haarlem
62	A. Dekker	M. van Heemskerckstraat 25	2021 ZG	Haarlem
63	Kwant & Van Nunen	M. van Heemskerckstraat 29 rd/zw	2021 ZG	Haarlem
64	G. de Jong	Grebberstraat 36	2021 ZB	Haarlem
65	Mevr. Bos	Berckheydestraat 19 rood	2021 ES	Haarlem
66	P.J.W.M. Bosman	Velserstraat 41	2023 EA	Haarlem
67	J.J.A. van Eeden	Saenredamstraat 82	2021 ZV	Haarlem
68	Hulsbergen	Soutmanstraat 50	2021 ZD	Haarlem
69	Ooteman	Saenredamstraat 118	2023 ZZ	Haarlem
70	C.E. van de Molen	Grebberstraat 41	2021 ZA	Haarlem
71	R.S. Hoff	Saenredamstraat 122	2023 ZZ	Haarlem
72	R. Bouwman	Soutmanstraat 47	2021 ZC	Haarlem
73	D. Klaassen	M. van Heemskerckstraat 11	2021 ZE	Haarlem
74	Blokzijl	Soutmanstraat 2	2021 ZD	Haarlem
75	R. Matamoros	Grebberstraat 7	2021 ZA	Haarlem
76	G.J. van Kampen	Saenredamstraat 124	2023 ZZ	Haarlem
77	C.P. Noordermeer	Saenredamstraat 132	2023 ZZ	Haarlem
78	J.N. Jansen	Velserstraat 47	2023 EA	Haarlem
79	P.J. Korevaar	Soutmanstraat 44	2021 ZD	Haarlem
80	B. van Kollenburg	M. van Heemskerckstraat 1 rood	2021 ZE	Haarlem
81	J. van der Meer	Aelbertsbergstraat 65	2023 CM	Haarlem
82	Hansen & Woudstra	M. van Heemskerckstraat 31	2021 ZG	Haarlem
83	J. Gerritsen	M. van Heemskerckstraat 17	2021 ZE	Haarlem
84	K. Schot	M. van Heemskerckstraat 53	2021 ZG	Haarlem
85	E. Deen & J. Teulings	Schotersingel 103	2023 AA	Haarlem
86	T. Breugelmans	Saenredamstraat 120	2023 ZZ	Haarlem
87	P. Francière	Saenredamstraat 73	2021 ZP	Haarlem
88	N. Angenent	M. van Heemskerckstraat 17	2021 ZE	Haarlem
89	E. van Leersum	Saenredamstraat 60	2021 ZT	Haarlem
90	J. Kuiper – v.d. Duin	Saenredamstraat 52	2021 ZT	Haarlem
91	A. Kuijper	Saenredamstraat 52	2021 ZT	Haarlem
92	A.R.M. Wibaut	Saenredamstraat 79	2021 ZP	Haarlem
93	J.J. Vos	Velserstraat 35	2023 EA	Haarlem
94	M.H.C. van Roon	Saenredamstraat 97 zwart	2021 ZP	Haarlem
95	M.H. Snijder	Velserstraat 43	2023 EA	Haarlem
96	P. van Staveren	M. van Heemskerckstraat 50 zwart	2021 ZZ	Haarlem
97	J. van den Broek	M. van Heemskerckstraat 23	2021 ZG	Haarlem
98	Bakkers	M. van Heemskerckstraat 83	2021 ZH	Haarlem
99	L. van Bree	M. van Heemskerckstraat 54	2021 ZL	Haarlem
100	R. Botman & J. Emanuels	Aelbertsbergstraat 14	2023 CP	Haarlem
101	Fam. Broersen	Aelbertsbergstraat 24	2023 CP	Haarlem
102	H.A.J. Stolte	Soutmanstraat 36	2021 ZB	Haarlem
103	B. v.d. Berg	M. van Heemskerckstraat 43	2021 ZG	Haarlem
104	M. van der Does & F. Nieuwmeijer	Soutmanstraat 46	2021 ZD	Haarlem
105	C.J. Hoenderdos	M. van Heemskerckstraat 7 zwart	2021 ZE	Haarlem
106	R. Pluis	Schotersingel 89B	2023 AA	Haarlem
107	H. Meintjes	M. van Heemskerckstraat 15	2021 ZE	Haarlem
108	O. van Nispen tot Pannerden	Schotersingel 87A	2021 GD	Haarlem
109	L.J. Lambers	Schotersingel 87D+E	2021 GD	Haarlem
110	Van Acker/Veselaj	Velserstraat 37	2023 EA	Haarlem
111	N.C. Toornvliet	Berckheidestraat 4	2021 ES	Haarlem
112	H. van Tongeren/ R. van Tongeren	Jan de Braystraat10	2023 AZ	Haarlem
113	M. van Schagen	M. van Heemskerckstraat 61	2021 ZH	Haarlem
114	A. Dekkers – Topper	M. van Heemskerckstraat 25	2021 ZG	Haarlem

115	L.C.M. Ruepert-Rieu	Velsersstraat 11	2023 EA	Haarlem
116	G.S. van de Kamp	Aelbertsbergstraat 18	2023 CP	Haarlem
117	D. van Kekerem	Aelbertsbergstraat 23 zwart		Haarlem
118	A.J.L. Bouma	Grebberstraat 33	2021 ZA	Haarlem
119	C. Mooij	Saenredamstraat 106	2023 ZX	Haarlem
120	M.D. Klabbers/C.J.J. Kleinjan	M. van Heemskerckstraat 1B	2021 ZE	Haarlem
121	R. Breugelmans	Aelbertsbergstraat 32	2023 CP	Haarlem
122	M.J. van Dijk	Aelbertsbergstraat 30	2023 CP	Haarlem
123	J. Hogeweg & J. Hug	M. van Heemskerckstraat 45	2021 ZG	Haarlem
124	Fam. Slimi	M. van Heemskerckstraat 56 zwart	2021 ZL	Haarlem
125	Schmidt/Uylenburg	Saenredamentstraat 102	2023 ZX	Haarlem
126	I. Kooijman	M. van Heemskerckstraat 3	2021 ZE	Haarlem
127	M. J. Bosman	Hoofmanstraat 12 A	2013 DR	Haarlem
128	J. P. M. H. Beunen	Schotersingel 89	2023 AA	Haarlem
129	C. M. C. van der Bosch	Schotersingel 89	2023 AA	Haarlem
130	A. Leijns	M. van Heemskerckstraat 77	2021 ZH	Haarlem
131	A. Koning	Grebberstraat 50	2021 ZB	Haarlem
132	B. Vlugt/ A. Hoppe – Brouwers	Tetterodestraat 11	2023 XK	Haarlem
133	S. van Hesteren	Saenredamstraat 67	2021 ZP	Haarlem
134	R. Denhoorn	Grebberstraat 38	2021 ZB	Haarlem
135	Hes	Tetterodestraat 10 B	2023 XN	Haarlem
136	Immink	Tetterodestraat 10 B	2023 XN	Haarlem
137	C. Kalf	Grebberstraat 20	2021 ZB	Haarlem
138	J. van der Vlies	Grebberstraat 26	2021 ZB	Haarlem
139	R. C. ter Haar Romeneij	M. van Heemskerckstraat 13	2021 ZE	Haarlem
140	G. de Ruiter	Grebberstraat 34	2021 ZB	Haarlem
141	P. Hoogerheide	Grebberstraat 42	2021 ZB	Haarlem
142	J. F. Hoogerheide – Hiemstra	Grebberstraat 42	2021 ZB	Haarlem
143	M. van Balen – Christiaans	M. van Heemskerckstraat 6	2021 ZK	Haarlem
144	B. Saelens	M. van Heemskerckstraat 8	2021 ZK	Haarlem
145	D.E. Philippens	M. van Heemskerckstraat 54	2021 ZH	Haarlem
146	T. van Waard	Grebberstraat 6	2021 ZB	Haarlem
147	M. Sas	M. van Heemskerckstraat 33	2021 ZG	Haarlem
148	J. Jongejan	M. van Heemskerckstraat 42 rd	2021 ZL	Haarlem
149	Schotkamp	M. van Heemskerckstraat 79	2021 ZH	Haarlem
150	J. Thomson	M. van Heemskerckstraat 75	2021 ZH	Haarlem
151	H. M. Lindstrom	Saenredamstraat 82 B rd	2021 ZV	Haarlem
152	A. Hoekstra	M. van Heemskerckstraat 67 zw	2021 ZH	Haarlem
153	E. Baatje	M. van Heemskerckstraat 67 B	2021 ZH	Haarlem
154	R. Oort	M. van Heemskerckstraat 50 rd	2021 ZL	Haarlem
155	R.T. van Waard	Grebberstraat 6	2021 ZB	Haarlem
156	M. C. van der Putten	Grebberstraat 24	2021 ZB	Haarlem
157	G.A. van der Putten	Grebberstraat 24	2021 ZB	Haarlem
158	R. L. M. Loos	Grebberstraat 14	2021 ZB	Haarlem
159	Y. Chinnawong	Grebberstraat 14	2021 ZB	Haarlem
160	L. Schippers	Meidoornplein 19	2023 NK	Haarlem
161	R. de Werd	M. van Heemskerckstraat 48 zw	2021 ZL	Haarlem
162	A. Geijnsen – Bussemaker	M. van Heemskerckstraat 56 zw	2021 ZL	Haarlem
163	T.A. Geijnsen	M. van Heemskerckstraat 56 zw	2021 ZL	Haarlem
164	J. Stam	M. van Heemskerckstraat 46 rd	2021 ZL	Haarlem
165	M. Dierdorp	Soutmanstraat 27	2021 ZC	Haarlem
166	C. Sikkema	Tetterodestraat 19	2023 XK	Haarlem
167	Van Lieshout	Soutmanstraat	2021 ZD	Haarlem
168	Elfrink	Soutmanstraat	2021 ZD	Haarlem
169	Out	Soutmanstraat 12	2021 ZD	Haarlem
170	M. Haank	Soutmanstraat 16	2021 ZD	Haarlem
171	S.S. A. van Eeden	Saenredamstraat 82	2021 ZV	Haarlem
172	J. van der Warp	Soutmanstraat 28	2021 ZD	Haarlem
173	M. P. de Vries	Tetterodestraat 17	2023 XK	Haarlem

174	I. Gunmurk	Soutmanstraat 41	2021 ZC	Haarlem
175	Sweijen	Grebberstraat 28	2021 ZB	Haarlem
176	M. Leijdeckers	Grebberstraat 4	2021 ZB	Haarlem
177	K. Schot	M. van Heemskerckstraat 53	2021 ZG	Haarlem
178	R. L. Erkelens	M. van Heemskerckstraat 35	2021 ZG	Haarlem
179	S. M. Kramer	M. van Heemskerckstraat 35	2021 ZG	Haarlem
180	A.B. Luthart	M. van Heemskerckstraat 53	2021 ZG	Haarlem
181	R. Poelwijk	Grebberstraat 47	2021 ZA	Haarlem
182	F. Hoedeman	M. van Heemskerckstraat 49	2021 ZG	Haarlem
183	M. Koster	Grebberstraat 48	2021 ZB	Haarlem
184	J. Palm	Tetterodestraat 10 c	2023 XN	Haarlem
185	Palm – Evers	Tetterodestraat 10 c	2023 XN	Haarlem
186	F. Postma	M. van Heemskerckstraat 56 rd	2021 ZL	Haarlem
187	R. van de Pavert	M. van Heemskerckstraat 60 rd	2021 ZL	Haarlem
188	Fam. B. T. Goossens	Schotersingel 89 c	2023 AA	Haarlem
189	P. Franciere	Saenredamstraat 73	2021 ZP	Haarlem
190	M. van Andel	Soutmanstraat 35	2021 ZC	Haarlem
191	A.E. van Stijn	Soutmanstraat 37	2021 ZC	Haarlem
192	P. van Bieman	M. van Heemskerckstraat 8	2021 ZK	Haarlem
193	M. Spee – Vonek	M. van Heemskerckstraat 14	2021 ZK	Haarlem
194	D. Ruijter	M. van Heemskerckstraat 44 rd	2021 ZL	Haarlem
195	H. Slimi	M. van Heemskerckstraat 46 zw	2021 ZL	Haarlem
196	B. Spee	M. van Heemskerckstraat 14	2021 ZK	Haarlem
197	S. Luthart	M. van Heemskerckstraat 53	2021 ZG	Haarlem
198	M. Feenstra	Soutmanstraat 27	2021 ZC	Haarlem
199	Rous	Soutmanstraat 29	2021 ZC	Haarlem
200	W. Pols	Soutmanstraat 34	2021 ZD	Haarlem
201	E. Deen & J. Teulings	Schotersingel 109		Haarlem
202	Dhr A.A. Wats & Mevr. L. Haldenwang-Wats	Schotersingel 93	2023 AA	Haarlem
203	M.D. Klabbers/ C.J.J. Kleinjan	M. van Heemskerckstraat 1B	2021 ZE	Haarlem
204	H. Janssen	M. van Heemskerckstraat 2A	2023 ZJ	Haarlem
205	E. Akker	Schotersingel 87	2021 GD	Haarlem
206	B.v. Kollenburg	M. van Heemskerckstraat Irood	2021 ZE	Haarlem
207	B.Govaert /A. Mejia Cuarsas / J.Ramos	Schotersingel 99	2023 AR	Haarlem
208	J.P. Beunen/ C.M.C. vd Bosch/ B.M.S. Beunen	Schotersingel 89	2023 AA	Haarlem
209	Mevr. P. Bijlsma	Schotersingel 85	2021 GD	Haarlem
210	M. Timmerman & Langbroek	Jan de Brayestraat 2zwart	2023 AE	Haarlem
211	Fam. Rogmans – van der Bosch	Schotersingel 105	2023 AA	Haarlem
212	I. Spook & D. van Offeren	Schotersingel 89A	2023 AA	Haarlem
213	G.J.C. Meerman; ook namens een aantal mensen van de Schotersingel en M. van Heemskerckstraat	Schotersingel 97zwart	2023 AA	Haarlem
214	Wijkraad Frans Hals	Postbus 2279	2002 CG	Haarlem
215	Stuurgroep de Deo / D.J. vd Bos	M. van Heemskerckstraat 13	2021 ZE	Haarlem
216	Werkgroep Deo, Leny van der Berg	Tetterodestraat 1	2023 XK	Haarlem
217	AM Wonen	Orlyplein 10, Postbus 20556	1001 NN	Amsterdam
218	Stichting LAS / T. Vermeij	Houtmarkt 61	2011 AL	Haarlem
219	S.G. Noordeloos	Velserstraat 33	2023 EA	Haarlem
220	L. Akker	Schotersingel 87	2021 GD	Haarlem
221	R. Slagt	Tetterodestraat 6	2023 XN	Haarlem
222	P. Bakker en H.W.M vd Berg	Tetterodestraat 1	2023 XK	Haarlem
223	J.C.M. van Noort	Schotersingel 91	2023 AA	Haarlem
224	P. Voet, Woordvoeder M. van Heemskerckstraat	M. van Heemskerckstraat 19	2021 ZE	Haarlem
225	Wijkraad Kleverpark	Postbus 2149	2002 CC	Haarlem
226	B. Tiel	Saenredamstraat 87	2021 ZP	Haarlem

Ontwerp bestemmingsplan: St. Joannes de Deo



LEGENDA

BASISKAART

- topografische gegevens en bestaande bebouwing
- kadastrale gegevens

AANDUIDINGEN

- plangrens
- wijzigingsbevoegdheid I, II en III
- bestemmingsgrens
- bouwgrens
- hoogtescheidingsgrens
- maximale goothoogte in meters
- maximale bouwhoogte in meters
- maximale goothoogte voor / achter in meters
- speelrein
- In- en/of uitgang parkeergarage
- bouwvlak 1 (zie art. 5 lid 3 sub d bebouwingsvoorschriften)
- bouwvlak 2 (zie art. 5 lid 3 sub e bebouwingsvoorschriften)
- * afwijkende dakopbouw

BESTEMMINGEN

- Art. 05 W Woandoeleinden
- Art. 06 E Erf
- Art. 07 T Tuin
- Art. 08 Ga Gemengde doeleinden a
- Art. 08 Gb Gemengde doeleinden b
- Art. 09 M Maatschappelijke doeleinden
- Art. 10 G Groenvoorzieningen
- Art. 11 Vv Verkeers- en verblijfsdoeleinden

DUBBEL BESTEMMINGEN

- Art. 12 Ondergrondse parkeergarage

Sector: Stedelijke Ontwikkeling		afdeling: Beleid.
Ontwerp bestemmingsplan:		
St. Joannes de Deo		
vastgesteld bij raadsbesluit:		medewerker: Eitjo van Wijk
goedgekeurd bij besluit G.S.:		hoofd ROW: Hans van der Straaten
		hoofd Beleid: Tonny Lepeltak
		datum: 05-06-2007
		schaal: 1 : 1000
		tekening nummer: 613bp001
Plankaart, bureau Ruimtelijk Ontwerp, Brinkmann Grote Markt, Postbus 741, 2003 RS Haarlem. Telefoon: 023-5113515. Fax: 023-5113458.		