

Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur M. Overing
Telefoon 023-5113547
STZ/RP Reg.nr. 2008/65421
Bijlagen
B & W-vergadering van 13 mei 2008

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan St. Joannes de Deo

Bestuurlijke context

In 2005 is een Masterplan Deo vastgesteld waarin de planontwikkeling wordt beschreven voor het voormalig Deoterrein. Om de bouw mogelijk te maken is een bestemmingsplan ontwikkeld. Het ontwerp bestemmingsplan St. Joannes de Deo heeft ter inzage gelegen.

De reacties op het plan zijn verwerkt in de “Zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan St. Joannes de Deo”. De zienswijzennota wordt als bijlage bij het raadsstuk gevoegd.

Voor het plan is wederom veel belangstelling getoond. Er zijn 204 zienswijzen ingediend.

De belangrijkste zienswijzen zijn samen te vatten in zeven 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
- G Participatie en Inspraak

In de bijgevoegde nota (bijlage A) zijn die belangrijkste reacties nader toegelicht. Ook wordt in de nota de vervolprocedure van het bestemmingsplan toegelicht.

Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

Naast het bestemmingsplan worden ook de welstandscriteria voor het Deoterrein voor vaststelling aangeboden. Deze criteria dienen met de Welstands- en Monumentennota als toetsingskader voor het binnenkort in te dienen nieuwbouwplan voor het Deoterrein.

Raadsparaagraaf: Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

B&W-besluit:

1. Het college stelt de raad voor in te stemmen met het bestemmingsplan “St. Joannes de Deo”;
2. Financiële paragraaf: het bestemmingsplan heeft geen financiële consequenties;
3. Het college legt, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht, het bestemmingsplan “St. Joannes de Deo” ter vaststelling voor aan de gemeenteraad;
4. Het college legt, na vaststelling door de gemeenteraad, het bestemmingsplan “St. Joannes de Deo” ter goedkeuring voor aan Gedeputeerde Staten van Noord-Holland;
5. Communicatieparagraaf: de indieners van zienswijzen ontvangen de zienswijzennota en worden uitgenodigd voor behandeling van de zienswijzen in de commissie Ontwikkeling, de vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt door middel van een publicatie in de stadskrant en de staatscourant.

BIJLAGE A: Nota bestemmingsplan St. Joannes de Deo

Nummer B&W nota: STZ/RP/2008/65421

1. Inleiding

In 2005 is door het college het Masterplan Deo vastgesteld waarin de planontwikkeling wordt beschreven voor het voormalig Deoterrein. 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.

- 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.

- Publicatie en ter inzage legging ontwerp bestemmingsplan

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 werd na publicatie als ontwerp bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd.

Het ontwerp bestemmingsplan St. Joannes de Deo is behandeld in de vergadering van de commissie Ontwikkeling van 25 juni 2007. In deze vergadering zijn de resultaten van de inspraak besproken. Degenen die in de inspraakfase op het plan hebben gereageerd zijn voor de vergadering uitgenodigd en in de gelegenheid gesteld mondeling een toelichting op hun inspraakreactie te geven. De raadscommissie heeft ingestemd met het voorstel om het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage te leggen.

Naast het ontwerp bestemmingsplan lag ook een brief van de wethouder ter inzage (gedateerd 28 juni 2007) die naar aanleiding van de behandeling van het ontwerp bestemmingsplan St. Joannes de Deo in de commissie Ontwikkeling van 25 juni 2007 is opgesteld. Hierin wordt het voorstel van de wethouder aangegeven over hoe om te gaan met de adviezen van de commissie Ontwikkeling. De ontwikkelaarscombinatie heeft naar aanleiding van de brief van de wethouder een voorstel gedaan (brief gedateerd 22 november 2007) om het plan op een aantal punten aan te passen. De

ontwikkelaarscombinatie heeft dit voorstel in een informatiemarkt voor commissieleden van de commissie Ontwikkeling toegelicht. Een aantal belanghebbenden heeft op het voorstel van de ontwikkelaarscombinatie gereageerd. De Stuurgroep Deo en de wijkraad Frans Hals. Door belanghebbenden is aangegeven dat zij op grond van de volgende punten het niet eens zijn met het voorstel van de ontwikkelaarscombinatie:

- Verruiming van de parkeergarage moet gevonden worden binnen de in de uitgangspunten vastgestelde bvo.
- De hoeveelheid groen binnen de openbare ruimte is onvoldoende.
- De voorgestelde hoeveelheid m² speelgelegenheid is onvoldoende.
- De rooilijn in de Maerten van Heemskerckstraat geeft veel stof tot discussie. Binnen de voorgestelde herziening wordt geen recht gedaan aan de algemene wens van de omwonenden.

De punten die belanghebbenden hebben aangegeven komen overeen met de zienswijzen die op het ontwerp bestemmingsplan zijn ingediend. Voor een volledig overzicht van de gemeentelijke reactie hierop wordt verwezen naar de hierboven genoemde zienswijzennota en naar de aanpassingen in het bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan is op 2 augustus 2007 gepubliceerd in de Stadskrant en de Staatscourant en heeft van 3 augustus tot en met 13 september 2007 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan St. Joannes de Deo. Voor het plan is wederom veel belangstelling getoond. Er zijn 204 zienswijzen ingediend.

Deze nota is een beknopt overzicht van de belangrijkste zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan St. Joannes de Deo. In § 2 worden de belangrijkste reacties toegelicht. In § 3 wordt de vervolprocedure van het bestemmingsplan toegelicht.

2. Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 3 augustus tot en met 13 september 2007 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan St. Joannes de Deo. Voor het plan is wederom veel belangstelling getoond. Er zijn 204 zienswijzen ingediend.

Alle ingekomen zienswijzen zijn uitvoerig bestudeerd en beantwoord. Een volledig overzicht van de zienswijzen en de verwerking hiervan is opgenomen in een bijlage bij het raadsstuk: "Zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan St. Joannes de Deo". In een apart bijgevoegde bijlage bij het raadsstuk van het bestemmingsplan St. Joannes de Deo is een kopie van alle ingediende brieven opgenomen.

De belangrijkste zienswijzen zijn samen te vatten in een zevental onderwerpen (A t/m G):

A	Stedenbouwkundige aspecten: bebouwingsdichtheid en bouwhoogte
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
G	Participatie en Inspraak

Deze 7 onderwerpen zijn geselecteerd omdat het basale planelementen betreffen of dat het zienswijzen betreft die veelvuldig voorkomen. Vrijwel alle ingediende zienswijzen hebben in meer of mindere mate betrekking op deze onderwerpen.

Hieronder wordt kort ingegaan op deze 7 onderwerpen. Voor een volledig overzicht wordt verwezen naar de genoemde zienswijzennota.

A Veel reacties van omwonenden gaan over het maximaal aantal te bouwen m². Alhoewel het vastgestelde Masterplan Deo voldoet aan het maximale aantal toegestane m² is in het bestemmingsplan enige afwijking toegestaan. De gemeente is van mening dat deze afwijking zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het plan.

Ten eerste is (mede op verzoek van de omliggende wijken) gezocht naar een extra mogelijkheid het parkeren binnen de bouwblokken op te lossen. Hiervoor is inpassend 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. 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 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). De plankaart wordt zo nauwkeurig mogelijk getekend, maar een bestemmingsplan blijft te allen tijden grover dan een bouwplan. Ook de mogelijkheid om met 10 % af te wijken zoals genoemd in artikel 13 van de voorschriften in het bestemmingsplan is een flexibiliteitsbepaling die minimale veranderingen binnenplannen mogelijk maakt. De mogelijkheden voor erfbebouwing zoals opgenomen in de voorschriften blijven gehandhaafd. In elk bestemmingsplan maken we dit mogelijk. Iedere bewoner in Haarlem met een tuin heeft er recht op aanbouwen en erfbebouwing te realiseren binnen de spelregels van het bestemmingsplan. Deze flexibiliteitsbepalingen zijn in een bestemmingsplan nodig om enige vrijheid te bieden voor de exacte situering van bebouwing en het plangebied niet volledig op slot te zetten.

Ten derde kan worden aangegeven dat waar in het ontwerp bestemmingsplan er nog voor was gekozen om voor de bebouwing aan de M. v. Heemskerckstraat een extra verdieping met een kap toe te staan er bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor is gekozen om deze mogelijkheid uit het bestemmingsplan te schrappen. Het bestemmingsplan wordt op dit punt conform het masterplan aangepast en het te realiseren bvo in het plangebied wordt daarmee strikter vastgesteld.

B Al vroeg in het proces van de planontwikkeling zijn bezwaren geuit tegen nieuwbouw direct aan de westkant van de M. v. Heemskerckstraat. Veel omwonenden blijven van mening dat de voorgevelrooilijn moet opschuiven. Dit heeft tot gevolg dat het voorstel van de ontwikkelaarscombinatie wordt gevolgd en het zuidelijk blok (vijf woningen) 1,50 meter wordt verschoven ten opzichte van de rooilijn in het Masterplan St. Joannes de Deo. De consequentie hiervan is, dat de achtertuinen van deze woningen kleiner zullen worden ten voordele van de voortuin. Door de kleinere achtertuin zullen de twee beoogde parkeerplaatsen voor de hoekwoningen komen te vervallen, hetgeen een iets lagere parkeernorm zal veroorzaken.

Om de stedenbouwkundige eenheid enigszins te behouden en geen rafelige rooilijn te laten ontstaan worden de drie woningen naast de “oude” eengezinswoningen in de M. v. Heemskerckstraat (de zuidzijde) in dezelfde rooilijn geplaatst als de nieuwe woningen ten noorden van deze 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. Het onderzoek over de mogelijke verhuizing van basisschool De Ark naar het oude hoofdgebouw is afgerond. Vestiging van basisschool De Ark in het oude hoofdgebouw is niet haalbaar gebleken. De school is echter 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. Met de vestiging van een wijzigingsbevoegdheid op en rond het schoolgebouw is een eventuele uitbreiding van de school op de huidige locatie mogelijk en kan de entree van het plangebied aan de kant van de Velsersstraat aangepast worden.

D Veel omwonenden vroegen voor het plan Deo een visie op ruimte voor spelen. Wij wijzen 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. Verder kan worden opgemerkt dat een bestemmingsplan niet zo gedetailleerd op de speelruimte kan ingaan, omdat de inrichting van het plangebied bij de daadwerkelijke uitvoering van het bouwplan aan de orde komt.

E Ook waren omwonenden van mening dat er meer groen en/of bomen in het plan moeten komen. Vlakbij het Deoterrein zijn de Bolwerken en de groene omgeving van de Kleverlaan gelegen, beide binnen 500 meter loopafstand. Binnen het plangebied van het Deoterrein 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 in het buitengebied.

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 en na 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 zienswijzennota toch op ingegaan.

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.

G Veel omwonenden zijn van mening dat de participatie en inspraak in het kader van het bestemmingsplan niet voldoende zijn geweest.

Voor het bestemmingsplan zijn de regels zoals vastgesteld in de inspraakverordening van toepassing en gehanteerd.

3. Financiële consequenties

Het gebied is na het vertrek van het Kennemer Gasthuis per 14 februari 2007 gesaneerd 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 Deoterrein, mits tijdig uitvoering kan worden gegeven aan het door het college vastgestelde masterplan. Aangezien er een groot aantal zienswijzen tegen het bestemmingsplan is ingediend is de kans op verdere juridische procedures aanzienlijk.

4. Vervolgprocedure

De zienswijzen hebben deels geleid tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan St. Joannes de Deo. Het aangepaste ontwerp bestemmingsplan wordt na publicatie als vastgesteld bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd. Na deze fase wordt het plan ter goedkeuring gezonden aan de provincie Noord-Holland. In deze fase kunnen bedenkingen worden ingediend.

Raadsstuk (in te vullen door griffie)
B&W datum (in te vullen door griffie)
Hoofdafdeling/afdeling STZ/Ruimtelijke Plannen
Registratienummer 2008/65421

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan St. Joannes de Deo

1 Inhoud van het voorstel

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan “St. Joannes de Deo” vast te stellen.

2 Aanleiding + fase van besluitvorming

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 St. Joannes de Deo ter inzage gelegen en er is wettelijk vooroverleg (artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening) over het plan gevoerd. Hierover heeft eind juni 2007 besluitvorming plaatsgevonden in het kader van het ontwerp bestemmingsplan. Vervolgens is het ontwerp bestemmingsplan St. Joannes de Deo begin augustus 2007 ter inzage gelegd. De naar aanleiding hiervan binnengekomen zienswijzen zijn verwerkt in de bij dit raadstuk behorende bijlage: zienswijzennota bestemmingsplan St. Joannes de Deo. Hierop wordt ingegaan in paragraaf 5 van dit raadsvoorstel.

Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

3 Samenvatting voor commissie en/of raad

Het bestemmingsplan St. Joannes de Deo heeft tot doel het opstellen van een actueel juridisch kader om de nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken.

Voor het plan is wederom veel belangstelling getoond. Er zijn 204 zienswijzen ingediend.

De belangrijkste zienswijzen zijn samen te vatten in een zevental onderwerpen (A t/m G):

A	Stedenbouwkundige aspecten: bebouwingsdichtheid en bouwhoogte
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
G	Participatie en Inspraak

Deze 7 onderwerpen zijn geselecteerd omdat het basale planelementen betreffen of dat het zienswijzen betreft die veelvuldig voorkomen. Vrijwel alle ingediende zienswijzen hebben in meer of mindere mate betrekking op deze onderwerpen.

4 Financiële paragraaf

Het gebied is na het vertrek van het Kennemer Gasthuis per 14 februari 2007 gesaneerd 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. Aangezien er een groot aantal zienswijzen tegen het bestemmingsplan is ingediend is de kans op verdere juridische procedures aanzienlijk.

5 Verwerking zienswijzen en ambtelijke wijzigingen

5.1 Verwerking zienswijzen

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan “St. Joannes de Deo” zijn 204 zienswijzen ingediend:

1	S. Poelwijk
2	B.P. Cornelisse
3	A. v.d. Vaart
4	J.Kuijper van der Duijn
5	Fam. Duijn
6	R. Bouman
7	M. Buiten
8	P.K. Heisselaar
9	Beens
10	M. Luthart
11	M.M. Kole-van Amstel
12	W.H. Glas - J.B.M. Smit
13	A. Hoelisma
14	Schmidt/ Uylerburg
15	M.H.C van Roon
16	H. Oudshoorn
17	R.I. Stefels/ M.V. Roosmalen
18	B.V. Kollenburg
19	D. Klaasen

20	Hoogland
21	T. Robbemond
22	J. van Eeden
23	W. Klooster
24	Bakker van de Berg
25	Spee
26	A. Koning
27	Dekker
28	Van de Hoop/ Van Schie
29	B. Thier
30	R. Bolleman
31	M. Bakkers/ G. Frederiks
32	M. Pieters
33	E. Hofman
34	M. Koster
35	F.A. de Jong
36	P. Lavranos
37	S. van Hesteren
38	C. Olivier
39	Swaalf
40	K. Schot
41	E. Bos
42	A.B. Luthart
43	Schotkamp
44	Wibant
45	Van Acker
46	Jansen
47	H. van Tongeren
48	D.R. van Gent
49	C.L. Cassee
50	O. R. Enzler
51	J. van den Broek
52	Van Hulsen
53	T.J.N. Smit
54	O. van Daalen
55	M.S. Kaagman
56	H.Jansen
57	V. Leersum
58	H.M. Lindshom
59	G. Kreuk+T. de Kam
60	Hessels-Jansse
61	H. Klasen
62	C.A. Sluis
63	J.H. Hulsbergen
64	Messink
65	C.E. van de molen
66	C.J. Mooij
67	Leuren/Snijder
68	M. van Schagen

69	Goedhart
70	G.J. van Kampen
71	R. Slagt
72	Twisk
73	H. Meintjes/ J.P. Klinder
74	M. Moolhuijsen
75	Kobesen
76	R.J. Hoff
77	Smolders
78	S. Dol
79	A. de Jong
80	L.E.M. Reupert
81	W. van Kranenburg
82	A.J.L. Bouma
83	L.P. van den Brink
84	W. van der Putte
85	C. Clarijs
86	R. Breugelmans
87	M.J. van Dijk
88	Ridderspoor/ H. van den Raan
89	M. Ootes
90	J.M. Ooteman
91	B. Foossens
92	C.J. Christiaanse
93	M.C.E. Feber
94	J. van de Hoed
95	J. Verkerk- de Jong
96	C.J. Hoenderdos
97	M. Winkel
98	E. Baatje
99	Kwant
100	H. Hansen+L. Woudstra
101	C. Immer
102	R. van de Elof
103	M. Belgers
104	I. van lunenburp
105	J.J.Y. Bont
106	T.Schoondergang
107	M.P. de Vries
108	Pinckaers
109	P. Hoogerheide
110	J.F. Hoogerheide-Hiemstra
111	P. Bosman
112	J.C. Ribbens
113	B. van Beek
114	Kortenoeven
115	C. Sikkema
116	A.A. Wajs+L. Haldenwang
117	van Dam

118	Beumer
119	M. Bos
120	A. Leijs
121	L. Visser
122	J.C.M. van Noort/ C.E.M. Post
123	W. Klabbers/ B. van Ratingen
124	Codder/ Broersen
125	H. Plug
126	D.H. van Offeren
127	B. Spee
128	B. Göktürk
129	Z. Aksoy
130	F.S. van den Bos
131	V.R. Hoffland
132	S. van Balen
133	R.V.E. Vialard
134	R.V. Balen
135	A. Klaasen-Kemp
136	T. van Waard
137	Q. de Klerk
138	F.D. Mesman
139	M. van der Putten
140	B.J. Willemsen
141	D.Federer
142	J.P.M.H. Beunen
143	R. van Tilbergh
144	T.A.M. van Oijen
145	R. Denhoorn
146	E. Sassen
147	G. de Ruiter
148	J.Dorssers
149	W.M.E. Aardema
150	J. Gerritsen
151	M. Aydin-Aksoy
152	D. van Hof
153	I. van Herwerden
154	I. Vissers
155	Z. Aksoy
156	Tekstra
157	Beelen
158	R. de Groot
159	R. Guldemond
160	G.H. Elfrink
161	Fam. Out
162	B. van Rijswijk
163	J. van de Warp
164	A. Dekker
165	R.C. ter Haar Romeny
166	G.S. van de Kamp

167	D. van Wort
168	H.G. ter Haar Romeny
169	B. Saelens
170	P. den Bieman
171	L. van der Luide
172	D. Slotkouver
173	H.A. van de Klinkenberg
174	P. van den Hoven
175	A. Kam
176	N. Güntürk
177	H. van de Bos
178	H.J. Buis
179	S. Hoogenboom
180	P. Odijk
181	F. Hoedeman
182	M. Bosman
183	S. van de Bos
184	M.J. Bijkersma
185	E.M. Deen/ J.G. Teulings
186	L.J. Lambers
187	M.Bakkers/ G. Frederiks
188	A.P. Mulleners b.i.
189	M.H. Janssen
190	P.Voet (namens 86 bewoners)
191	Wijkraad Frans Hals
192	Wijkraad Kleverpark
193	Pieters/ Mulleners
194	J.J. Vos
195	G.J.C. Meerman
196	B.T. Goossens
197	Govaert
198	R. Pluis
199	G.J.C. Meerman
200	J.P.M.H. Beunen
201	B.Rogmans
202	Noordeloos
203	D.J. van den Bos
204	Stuurgroep DEO

Voor de inhoudelijke verwerking van deze zienswijzen wordt verwezen naar de zienswijzennota die als bijlage bij dit raadstuk hoort. Als gevolg van de ingediende zienswijzen is het bestemmingsplan “St. Joannes de Deo” gewijzigd op de volgende punten:

- Zienswijze nr. : 1 t/m 186 en nummers: 190, 191, 192, 194, 195, 196, 197, 199, 200, 201, 203, 204. Met betrekking tot de zienswijzen die het onderwerp bebouwingsdichtheid betreffen. Op de plankaart is de goothoogte van 7 meter voor de nieuwe woningen aan de M. v. Heemskerckstraat aangepast naar een bouwhoogte van 7 meter. Hierdoor is een extra verdieping voor deze woningen niet meer mogelijk. Wel is de bouwhoogte

voor de twee percelen aan de uiteinden van de nieuwe woningen conform het oorspronkelijke plan aangepast tot 10 meter. Hier is een extra verdieping wel mogelijk. Bij de huidige woningen aan de M. V. Heemskerckstraat blijft de goothoogte van 7 meter gehandhaafd.

- Zienswijze nr. : 1 t/m 186 en nummers: 190, 191, 192, 194, 195, 196, 197, 199, 200, 201, 203, 204. Met betrekking tot de zienswijzen die het onderwerp rooilijn aan de Maerten van Heemskerckstraat betreffen. Op de plankaart is het zuidelijk blok (vijf woningen) aan de Maerten van Heemskerckstraat 1,50 meter verschoven, in westelijke richting, ten opzichte van de rooilijn in het Masterplan St. Joannes de Deo. Om de stedenbouwkundige eenheid enigszins te behouden en geen rafelige rooilijn te laten ontstaan worden de drie woningen naast de “oude”eengezinswoningen in de M. v.. Heemskerckstraat (de zuidzijde) in dezelfde rooilijn geplaatst als de nieuwe woningen ten noorden van deze woningen.

5.2 Ambtelijke wijzigingen

De plankaart is ambtelijk gewijzigd op de volgende onderdelen:

- De plangrens van het plangebied aan de Maerten van Heemskerckstraat is aangepast. De plangrens aan de noordzijde van de M. v. Heemskerckstraat is over de kadastrale grens getrokken. De nieuwe woningen aan de noordzijde van de M. v. Heemskerckstraat worden hierdoor iets naar achteren geschoven.
- De grens van wijzigingsbevoegdheid I is rond de woningen oostelijk van basisschool De Ark getrokken. Een goede herinrichting van de entreezone blijft hierdoor mogelijk.
- Bij sommige percelen zijn bouwhoogtes op de hoeken ingetekend. Hierdoor zijn de gekozen hoekaccenten mogelijk. Dit scheidt straks een afwisselend beeld.
- De goothoogte voor het perceel aan de noordzijde van het plan is aan twee zijden aangepast tot 9 meter hoogte.
- De erkers bij het perceel aan de noordzijde van het plangebied zijn op de juiste plaats ingetekend.
- De hoogtescheidingsgrenzen in het perceel aan de noordzijde van het plangebied zijn op de juiste plaats ingetekend.
- De wijzigingsbevoegdheid die aan de westzijde van het oude hoofdgebouw was ingetekend is van de plankaart geschrapt. Verhuizing van basisschool De Ark naar het oude hoofdgebouw is niet meer aan de orde.
- De goothoogte van het smalle perceel aan de zuidzijde van het plangebied is aangepast tot 7 meter. Op de plankaart is op dit perceel de aanduiding kapdoorbreking toegestaan opgenomen.
- In de legenda op de plankaart hebben de volgende aanpassingen plaatsgevonden: wijzigingsbevoegdheid I, II en III is aangepast naar wijzigingsbevoegdheid I en II. Ook zijn de verwijzingen bij bouwvlak 1 en bouwvlak 2 juist opgenomen. In de legenda is de aanduiding kapdoorbreking toegestaan opgenomen.

De planvoorschriften zijn ambtelijk gewijzigd op de volgende onderdelen:

- Artikel 1 lid 1 sub 35 is aangepast in die zin dat de tekst “Ten minste”aan

- de definitie is toegevoegd.
- Artikel 2 Wijze van meten lid 1 sub d. Toevoegen van het woord straatverlichting om straatverlichting op bergingen, muurtjes en dergelijken mogelijk te maken.
 - Artikel 2 Wijze van meten lid 1 sub g. Toevoegen van de zinsnede straatverlichting en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen om straatverlichting op bergingen, muurtjes en dergelijken mogelijk te maken.
 - Artikel 5 lid 3 sub c. Toevoegen van het woord maximaal voor 75 graden en verandering van 3,0 naar 5,0. In het bouwplan komen verschillende kapvormen terug die zorgen voor een afwisselend beeld. De gemeente wil deze variatie in kapvormen mogelijk maken en neemt daarom deze mogelijkheid op in het bestemmingsplan.
 - Artikel 5 lid 3 sub d. Toevoegen van het woord maximaal.
 - Artikel 5 lid 3 sub d nr. 4 (oud). Schrappen van dit sublid.
 - Artikel 5 lid 3 sub d nr. 4 (nieuw). Toevoegen van de zin. “de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak bedraagt minimaal 0,5 meter”.
 - Artikel 5 lid 3 sub e (oud). schrappen van dit sublid.
 - Artikel 5 lid 3 sub e (nieuw).Toevoegen van de volgende regeling;“daar waar de bestemming woondoeleinden (W) op de plankkaart is voorzien van een aanduiding “kapdoorbreking toegestaan” mag binnen het perceel waarin de aanduiding is geplaatst in de dakhelling van een niet aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak één dakopbouw in de kap worden gerealiseerd. De maximale breedte van de dakopbouw bedraagt niet meer dan 50 % van de lengte van de kap gemeten langs de zijde waar de dakopbouw zich bevindt, met een maximum van 3,0 meter. De afstand van de zijkant van de dakopbouw naar de voorgevelrooilijn bedraagt minimaal 3,0 meter. De onderzijde van de kapdoorbreking mag in de dakvoet worden geplaatst. De afstand van de bovenzijde van de kapdoorbreking tot de daknok bedraagt minimaal 1,0 meter. Ook hiermee wordt een afwisselend beeld mogelijk gemaakt.
 - Artikel 5 lid 3 sub h. Schrappen van de zinsnede “en de bouwhoogte t/m mag bedragen”.
 - Artikel 5 lid 4 sub b. Schrappen van dit sublid.
 - Artikel 6 lid 3 sub e. Aanpassing van dit sublid in die zin dat 2,0 is aangepast naar 3,0 meter.
 - Artikel 7 lid 6 en 7. Schrappen van deze twee leden uit het bestemmingsplan. Verhuizing van basisschool de Ark naar het oude hoofdgebouw is niet meer aan de orde.
 - Artikel 8 lid 3 sub c. Toevoegen van het woord maximaal voor 75 graden.
 - Artikel 8 lid 3 sub d. Schrappen van de zinsnede “en de bouwhoogte t/m mag bedragen”.
 - Artikel 9 lid 3 sub c. Toevoegen van het woord maximaal voor 75 graden.

De plantoelichting is ambtelijk gewijzigd op het volgende onderdeel:

- paragraaf 2.4 is tekstueel aangepast in die zin dat de paragraaf in de verleden tijd is opgesteld en met de volgende tekst is aangevuld. Het terrein is sinds 14 februari 2007 gesloopt en gesaneerd door het Kennemer Gasthuis aan de V.O.F. Deo Terrein opgeleverd.

- paragraaf 3.2 is tekstueel aangepast in die zin dat de grond gesaneerd is opgeleverd aan de V.O.F. Deo Terrein. De sanering is met goedkeuring van de gemeente afgerond. De grond is door de gemeente geschikt verklaard voor wonen zonder gebruiksbeperking.
- paragraaf 3.4 is tekstueel aangepast in die zin dat de genoemde data zijn aangepast. De nota is 25 juli 2006 door B&W geaccordeerd en is 14 september 2006 ter bespreking naar de Commissie Ontwikkeling gegaan.
- paragraaf 3.5 is tekstueel aangevuld in die zin dat er ook een tuin van de nieuwbouw grenst aan de zijgevel van Tetterodestraat nummer 1.
- paragraaf 3.5 is tekstueel aangepast in die zin dat de tekst omtrent basisschool de Ark is aangepast naar de actuele situatie waar van vestiging van basisschool De Ark in het oude hoofdgebouw geen sprake meer is.
- paragraaf 3.5 is tekstueel aangepast in die zin dat de tekst omtrent de parkeernorm is aangepast dat de ontwikkelaar poogt de parkeernorm te verhogen, waarbij een streven van 1,35 parkeerplaats per woning of hoger de wens is.
- paragraaf 4.2 is tekstueel verbeterd in die zin dat de goot- en bouwhoogte met maximaal 10 % mag worden verhoogd.

6 **Planning**

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan “St. Joannes de Deo” ter goedkeuring worden voorgelegd aan de provincie Noord-Holland.

Wij stellen de raad voor:

1. De volgende zienswijzen, genoemd in paragraaf 5 en de bijlage van dit raadsstuk ontvankelijk te verklaren:
 - nummers: 1 t/m 204
2. De volgende zienswijzen ongegrond te verklaren met in achtneming van het bepaalde in paragraaf 5 en de bijlage van dit raadsstuk:
 - nummers: 187, 188, 189, 193, 198, 202
3. De volgende zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren met in achtneming van het bepaalde in paragraaf 5 en de bijlage van dit raadsstuk:
 - nummers: 1 t/m 186;
 - nummers: 190, 191, 192, 194, 195, 196, 197, 199, 200, 201, 203, 204
4. Het bestemmingsplan “St. Joannes de Deo” gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen zoals omschreven in paragraaf 5 en de bijlage van dit raadsstuk.

De secretaris

De burgemeester

Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan “St. Joannes de Deo”

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. De volgende zienswijzen, genoemd in paragraaf 5 en de bijlage van dit raadsstuk ontvankelijk te verklaren:
 - nummers: 1 t/m 204;
2. De volgende zienswijzen ongegrond te verklaren met in achtneming van het bepaalde in paragraaf 5 en de bijlage van dit raadsstuk:
 - nummers: 187, 188, 189, 193, 198, 202;
3. De volgende zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren met in achtneming van het bepaalde in paragraaf 5 en de bijlage van dit raadsstuk:
 - nummers: 1 t/m 186;
 - nummers: 190, 191, 192, 194, 195, 196, 197, 199, 200, 201, 203, 204
5. Het bestemmingsplan “St. Joannes de Deo” gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen zoals omschreven in paragraaf 5 en de bijlage van dit raadsstuk.

Gedaan in de vergadering van (in te vullen door de griffie)

De griffier

De voorzitter

Zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan St. Joannes de Deo

Haarlem, april 2008

ZIENSWIJZENNOTA ONTWERP BESTEMMINGSPLAN ST. JOANNES DE DEO

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	3
1.1	Procedure.....	3
1.2	Opzet van de zienswijzennota	5
2	Belangrijkste zienswijzen en beantwoording	6
3	Overzicht andere (meer specifieke) ingediende zienswijzen.....	25
4	Lijst indieners van zienswijzen	35

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.

- **Publicatie en ter inzage legging ontwerp bestemmingsplan**

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 werd na publicatie als ontwerp bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd.

Het ontwerp bestemmingsplan St. Joannes de Deo is behandeld in de vergadering van de commissie Ontwikkeling van 25 juni 2007. In deze vergadering zijn de resultaten van de inspraak besproken. Degenen die in de inspraakfase op het plan hebben gereageerd zijn voor de vergadering uitgenodigd en in de gelegenheid gesteld mondeling een toelichting te geven. De raadscommissie heeft ingestemd met het voorstel om het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage te leggen.

Naast het ontwerp bestemmingsplan lag ook een brief van de wethouder ter inzage (gedateerd 28 juni 2007) die naar aanleiding van de behandeling van het ontwerp bestemmingsplan St. Joannes de Deo in de commissie Ontwikkeling van 25 juni 2007 is opgesteld. Hierin wordt het voorstel van de wethouder aangegeven over hoe om te gaan met de adviezen van de commissie

Ontwikkeling. De ontwikkelaarscombinatie heeft naar aanleiding van de brief van de wethouder een voorstel gedaan (brief gedateerd 22 november 2007) om het plan op een aantal punten aan te passen. De ontwikkelaarscombinatie heeft dit voorstel in een informatiemarkt voor commissieleden van de commissie Ontwikkeling toegelicht. Een aantal belanghebbenden heeft op het voorstel van de ontwikkelaarscombinatie gereageerd.

Het ontwerp bestemmingsplan is op 2 augustus 2007 gepubliceerd in de Stadskrant en de Staatscourant. En heeft van 3 augustus tot en met 13 september 2007 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan St. Joannes de Deo. Voor het plan is wederom veel belangstelling getoond. Er zijn 204 zienswijzen ingediend. In hoofdstuk 2 en 3 van deze zienswijzennota wordt gereageerd op de ingediende zienswijzen.

1.2 Opzet van de nota van antwoord

De belangrijkste zienswijzen zijn samen te vatten in een zevental onderwerpen (A t/m G):

A	Stedenbouwkundige aspecten: bebouwingsdichtheid en bouwhoogte
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
G	Participatie en Inspraak

Deze 7 onderwerpen zijn geselecteerd omdat het basale planelementen betreffen of dat het zienswijzen betreft die veelvuldig voorkomen. Vrijwel alle ingediende zienswijzen 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 G 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 zienswijzen 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 zienswijzen en beantwoording

A	Stedenbouwkundige aspecten: bebouingsdichtheid en bouwhoogte
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
G	Participatie en Inspraak

De belangrijkste zienswijzen zijn samen te vatten in deze zeven onderwerpen (A t/m G). In de tabellen hieronder wordt uit al de brieven de essentie van de vragen en bezwaren over die zeven 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.

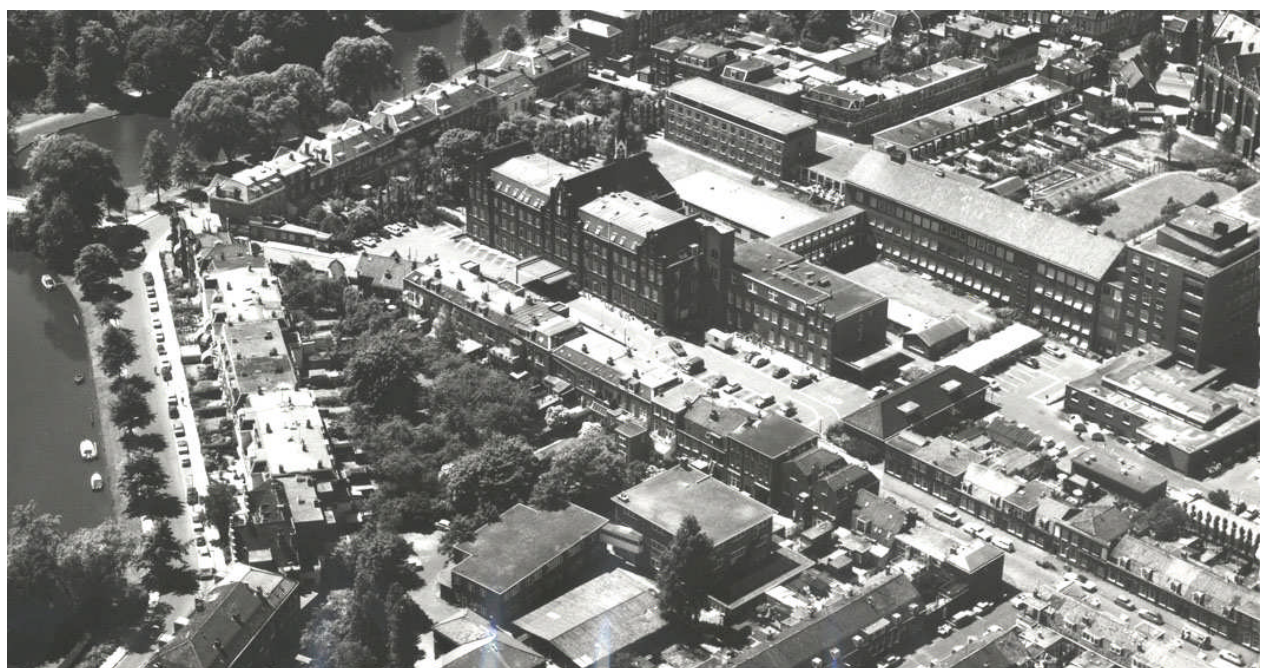
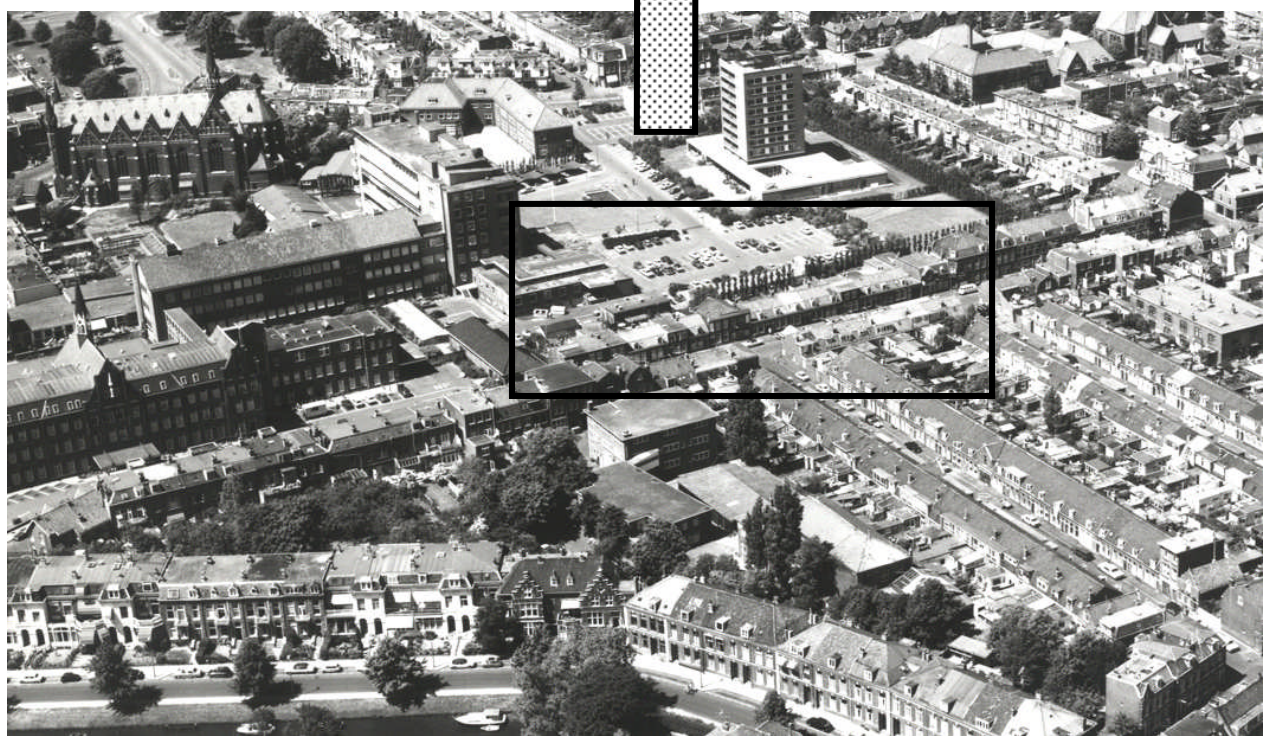
	Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
A	Stedenbouwkundige aspecten: bebouingsdichtheid en bouwhoogte	
	<p>1. In het bestemmingsplan is een groter bruto vloeroppervlak aan bebouwing toegestaan dan de strikte bovengrens van 34.000 m² bvo (inclusief 10 % erfbebouwing, opbouwen, etc. Aan een strikte bovengrens mag niet getornd worden. Nu niet en in de toekomst niet.</p> <p>2. In de Nota van Antwoord (hierna NvA) wordt aangehaald dat ruimtelijke kwaliteit niet in alle aspecten volledig objectief is vast te stellen, subjectiviteit speelt een rol. Gezien de vele reacties op het Masterplan en het voorontwerp bestemmingsplan omtrent de kwaliteitscriteria in relatie tot de bebouingsdichtheid vragen wij ons in de rede af waarom die ‘subjectiviteit’ (die van de insprekers en raadsleden) niet als uitgangspunt mag dienen. Bij subjectiviteit lijkt het ons zaak om een balans te vinden in de in de NvA genoemde ‘ruimteschaarste’ en met z’n allen vastgestelde kwaliteitscriteria.</p> <p>3. In de NvA wordt genoemd dat bij het bepalen van de dichtheidslimiet werd gekeken naar de dichtheid van andere Haarlemse woongebieden, zoals de Frans Halsbuurt (floor/space-index 0,91) om te kijken of de beoogde dichtheid van 1,01 een aanvaardbaar leefklimaat in de weg staat. Bij deze uitleg wordt al niet meer genoemd wat de floor/ space-index van bijvoorbeeld de Kleverparkbuurt is (Noord 0,57 en Zuid 0,69), waardoor je een andere conclusie zou kunnen trekken. De nieuwe woonwijk valt straks ook binnen deze, voor veel mensen aantrekkelijke buurt, en vormt dan gezien de dichtheid een groot contrast.</p> <p>4. Op de plankaart worden bouwvolumes aangegeven. Het bvo wat hieruit kan worden afgeleid is veel hoger dan 34.000 m².</p>	<p><u>A. 1 t/m 14 aspect dichtheid</u></p> <p><i>Op het voorontwerp bestemmingsplan zijn gelijksoortige reacties ingediend. Wij herhalen hier gedeeltelijk ons antwoord uit de Nota van antwoord van 30 mei 2007. Waarbij op sommige punten de reactie is aangevuld.</i></p> <p><u>Begripsbepaling</u></p> <p><i>De dichtheid in-, en de intensiteit van de bebouwing in een stad kan op verschillende manieren worden geobjectiveerd. In dit verband treft men verschillend geaarde kengetallen aan. De meest bekende zijn:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 “floor/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><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></p> <p><i>Het uitgangspunt zoals destijds door de projectgroep voorgesteld en vervolgens door het gemeentebestuur bekrachtigd, is als volgt geformuleerd:</i></p> <p style="text-align: center;"><i>De huidige bebouingsdichtheid - in de zin van de nu aanwezige hoeveelheid vierkante meters bruto</i></p>

Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
<p>5. Het ontbreken van exacte bouwberoeeningen betreffende het bouwvolume en het bruto vloeroppervlak. De gemeenteraad moet hierover exacte berekeningen krijgen van de projectontwikkelaars zodat de gemeenteraad kan controleren of het ontwerp bestemmingsplan voldoet aan de vastgestelde uitgangspunten.</p> <p>6. In de Nota van Antwoord op pagina 7 wordt het verhogen van de parkeernorm als een argument gebruikt om een bovengrondse parkeergarage te maken en de bovengrondse bvo limiet navenant te overschrijden. Wij maken hiertegen ernstig bezwaar, voldoende parkeerruimte is ook een kwaliteitscriterium, in dit geval dwingt dit dus tot een beperking conform uitgangspunt van het bvo voor woningen.</p> <p>7. Berzwaar wordt gemaakt tegen het toestaan van een derde woonlaag aan de Maerten van Heemskerckstraat.</p> <p>8. Het ruime straatprofiel van de Maerten van Heemskerckstraat valt onder de kwaliteitscriteria en moet niet als een subjectiviteit worden afgeserveerd maar zonodig als beperkende factor voor het maximaal acceptabele Bvo gelden. De Maerten van Heemskerckstraat wordt van een open ruime straat veranderd in een pijpenla. Hiermee wordt de straat absoluut niet in haar waarde gelaten.</p> <p>9. Naast de overschrijding van 600 m² voor extra parkeerplaatsen en de 700 m² voor een derde laag op de M.v. Heemskerckstraat is er nog de overschrijding van het bvo hoofdgebouw. Ook daar wordt al een overschrijding van 500 m² gerealiseerd.</p> <p>10. De conclusie is duidelijk; de in het Masterplan voorgestelde bebouwing is ruim boven de strikte bovengrens. Dit ontwerp bestemmingsplan gaat nog eens ruim over de bebouwingsdichtheid van het Masterplan heen, o.a. door alle mogelijke rechtsongelijkheden, vrijstellingen, afrondingen en erfbebouwingen bovenop de strikte bovengrens te stapelen. De gekozen bebouwingsdichtheid wordt bovendien "subjectief" getoetst aan de kwaliteitscriteria die niet zijn vastgelegd.</p> <p>11. In de Nota van Antwoord wordt op blz.6 onder punt A f over de ruimtelijke kwaliteit alleen gesteld, dat het zich op terrein bevindt waar subjectiviteit een rol speelt. Dit is op een shockerende wijze afschepen van een belangrijk criterium. Of in een ruimte voldoende speelmogelijkheden en openbaar groen is bepaalt n.l. ook de ruimtelijke kwaliteit en de ruimtelijke beleving.</p> <p>12. Par 3.3 – Pagina 21 van de toelichting "zijn gemeentelijke uitgangspunten vastgesteld. Voor</p>	<p><i>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> <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. 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 behoef 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). In de tussentijd zijn de woningbouwontwerpen verder uitgewerkt, waardoor de vloeroppervlaktes per blok hier en daar zijn gewijzigd; de indruk bestaat dat vergroting en verkleining van de diverse bvo's elkaar in het totaal in evenwicht houden.</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</i></p>

Samengevate inhoud reactie	Reactie gemeente
<p>het bestemmingsplan is dat vertaald in een stedenbouwkundig programma van eisen. Dit is hieronder opgenomen”.</p> <p>In de vertaling is duidelijk iets misgegaan.</p> <p>13. Par 3.3 – i – Pagina 22. huidige bvo is max bvo Op basis van welke regel is dit bepaald? De voorgestelde 34.000 m² wordt tevens ver overschreden met extra parkeerruimte, een 3^e laag aan de Maerten van Heemskerckstraat, bebouwde erfgrond (schuren e.d.). Tevens hebben wij met behulp van autocad het aantal meters geteld en komen we ook op een hoger aantal m².</p> <p>14. Het geplande wegennet binnen het Deoproject draagt niet effectief bij tot het opheffen van de barrière die het Deoterrein vormde binnen de verbindingen in deze wijken. Het Deoterrein heft de barrière tussen de wijken niet op, maar het is een eiland tussen beide wijken. Opheffen van deze barrière vormde een van de drie uitgangspunten van het Masterplan.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De ontsluiting richting Velsersstraat wordt onlogisch versmald door het nieuwe bouwblok aan de Velsersstraat. • Veel smalle haaks op elkaar staande straatjes vormen eerder een doolhofgevoel dan verbindinglijnen. • Verbinding Maerten van Heemskerckstraat langs het oude hoofdgebouw richting Tetterodestraat loopt op merkwaardige wijze over een grasveld met bomen, alsof je het bos in gestuurd wordt. 	<p><i>(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 het opnemen van extra parkeerplaatsen in het (gesloten) bouwblok de "Abdij". Het toevoegen van parkeerplaatsen ligt in het verlengde van het verzoek van de gemeente en de wijkraden om te streven naar een hogere parkeernorm dan de aanvankelijk 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 betekent 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 niet zichtbaar zullen zijn.</i></p> <p><i>De wijkraden Frans Halsbuurt en Kleverparkbuurt hebben in de reguliere projectgroep aangegeven dat de gekozen oplossing mee zou moeten tellen 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 het maken van 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>Ook 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> <p><i>De plankaart wordt zo nauwkeurig mogelijk getekend, maar een bestemmingsplan blijft te allen tijden grover dan een bouwplan. Ook de mogelijkheid om met 10 % af te wijken zoals genoemd in artikel 13 van de voorschriften in het bestemmingsplan is een flexibiliteitsbepaling die minimale veranderingen binnenplans mogelijk maakt.</i></p>

Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
	<p><i>De in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid van een 3^e bouwlaag aan de Maerten van Heemskerckstraat wordt uit het bestemmingsplan geschrapt. Dit leidt tot een verminderen van de overschrijding van de limiet.</i></p> <p><i>De mogelijkheden voor erfbebouwing zoals opgenomen in de voorschriften blijven gehandhaafd. In elk bestemmingsplan maken we dit mogelijk. Iedere bewoner in Haarlem met een tuin heeft er recht op aanbouwen en erfbebouwing te realiseren binnen de spelregels van het bestemmingsplan.</i></p> <p><i>Verder kan worden opgemerkt dat het uitgangspunt van maximaal 34.000 m² bvo het uitgangspunt blijft (met de hierboven beschreven overschrijding) en dat dit conform de algemeen geldende berekeningsmethode (NEN-norm) bij de afronding van de planontwikkeling wordt onderbouwd.</i></p>
<p>13. De hoogten die de plankaart aangeven zijn hoger dan uit het Masterplan zijn af te leiden. In het plan wordt veel meer dan de vastgelegde 15 % van het bouwoppervlak hoger dan 3 woonlagen. Een verdubbeling van het percentage bebouwing hoger dan drie woonlagen, berekenen de indieners. In de NvA wordt geschreven dat het plan volgens de berekening van de gemeente wel voldoet. Deze berekening zouden we graag zien. In het Masterplan is de berekening namelijk anders uitgelegd, waardoor er veel meer bvo hoger dan drie bouwlagen – 8 a 3 meter – gebouwd gaat worden. Dit wordt duidelijk gesteld in de B&W nota 2001/1691 planbeoordeling Deoterrein Bijlage B blz.15 “het gaat hier om uitgangspunt 12 waarin is aangegeven dat v.w.b. de nieuwbouw de bouwhoogte voor tenminste 85% beperkt zou moeten blijven tot drie bouwlagen. Bedoeld was dat van het nieuw te bebouwen grondoppervlak maximaal 15% - zonder hoogtebeperking – hoger dan 10 meter zou mogen zijn, maar kennelijk is in een aantal gevallen de uitleg gehanteerd dat maximaal 15% - zonder hoogte beperking - hoger dan 10 meter zou mogen zijn, maar kennelijk is in een aantal gevallen de uitleg gehanteerd dat maximaal 15% van de woningen op de vierde bouwlaag of hoger zou mogen liggen (hetgeen heel anders kan uitpakken dan op grond van eerste uitleg).” De 15% boven 3 woonlagen, zou bestaan uit een of meer te handhaven ziekenhuisgebouwen. Zie ook de toelichting bij dit uitgangspunt: “Bebouwingen van 2 a 3 bouwlagen sluit het best aan bij de bebouwingen in de omgeving. Elders is aangetoond dat ook bij een dergelijke beperkte bouwhoogte – onder bepaalde voorwaarden – een vrij hoge dichtheid kan worden bereikt. Dit</p>	<p><u>A. 13 t/ m 16, aspect bouwhoogte</u></p> <p><i>Op het voorontwerp bestemmingsplan zijn gelijksoortige reacties ingediend. Wij herhalen hier gedeeltelijk ons antwoord uit de Nota van antwoord van 30 mei 2007. Waarbij op sommige punten de reactie is aangevuld</i></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 hoogtebeperking 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>Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen blijkt dat het hierboven aangehaalde uitgangspunt op méérdere manieren kan worden uitgelegd. De kern van het probleem zit in de aanduiding van 85 procent; er is namelijk niet aangegeven ten opzichte waarvan dit percentage van toepassing zou zijn. Indieners van zienswijzen hebben kennelijk het bebouwde oppervlak in het plan als basis genomen, terwijl via onze berekening is vastgesteld dat minder dan 15% van het totale bruto vloeroppervlak (15% van 34.000 m² = 5.100 m²) nl circa 4.150 m² op de vierde bouwlaag of hoger wordt gerealiseerd. Aldus voldoet het plan naar onze opvatting</i></p>

Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
<p>wordt in de NvA nog eens aangestipt. Maar er wordt ook gemeld dat het bestemmingsplan het Masterplan Deo volgt wat betreft de bouwhoogte. Op het Masterplan zijn wat betreft de hoogte van de bebouwing veel zienswijzen ingediend. Iedereen dacht dat er nieuwbouw zou komen van maximaal 3 woonlagen. Het hoofdgebouw alleen met 4 bouwlagen neemt die 15% al in, veronderstelde indiener bij het opstellen van dit uitgangspunt Dat de gemeente dit uitgangspunt niet goed heeft bewaakt in het Masterplan en toestaat dat er bebouwing komt van 4 tot 7 woonlagen in het Masterplan en vervolgens in het bestemmingsplan is zeer vreemd.</p> <p>14. Minder sociale woningbouw heeft niet geleid tot minder hoogbouw, wat de bedoeling hiervan was.</p> <p>15. De bebouwing van de Orangerie komt gezien de hoogte, veel te dicht op de bestaande bebouwing van de Schotersingel, waardoor de woonkwaliteit van de huidige bewoners wordt aangetast. Dit zorgt voor een verstoring van het aanzicht van de klassieke gevel gezien vanuit het park en de Staten Bolwerk.</p> <p>16. Het gebouw het Baptisterium mag volgens de plankaart 16 meter en 30% van het volume 19 meter hoog worden. Het Masterplan geeft 4 tot 5 woonlagen aan. Per woonlaag wordt 3 meter gerekend. Dan zou het gebouw 12 meter worden en met een omhoog getilde plint 13 meter. In het bestemmingsplan kan het gebouw dus 5 tot 6 lagen hoog worden, plint inclusief. Een groot verschil.</p>	<p><i>aan het gestelde uitgangspunt.</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. In afwijking daarvan worden in het centrale deel van het plan grotere (bouw)hoogtes mogelijk 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>



	Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
B	Rooilijn aan de Maerten van Heemskerckstraat	
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Het zicht op het hoofdgebouw vanuit de Maerten van Heemskerckstraat wordt door de nieuwe bebouwing ernstig verstoord. Ook vanaf de Schotersingel. Hierdoor vermindert de woonkwaliteit voor de bewoners van de betreffende straat. Door de nieuwbouw in de M. v. Heemskerckstraat op één lijn te leggen met het hoofdgebouw komt de identiteit van deze landmark optimaal tot zijn recht. 2. In het bestemmingsplan staan de gevels van de huizen (de rooilijn) in de M. v. Heemskerckstraat bijna helemaal tot de stoep. Diverse indieners vragen de rooilijn terug te leggen tot aan de rooilijn van het hoofdgebouw, zo behoudt de straat zijn lichte en ruime karakter. 3. Bij de straatbreedte wordt vermeld dat de Maerten van Heemskerckstraat met ruim 13,5 meter bij een groothoogte van max. 7 meter aansprakelijk is van een ruim profiel, vergeleken bij de smalle hooggebouwde straten in de nieuwbouw. Hierbij wordt voorbij gegaan aan het feit van het huidige ruimte die in de M. v. Heemskerckstraat bestaat vanwege de parkeerterreinen van het ziekenhuis. Er kan gesproken worden over woningen met vrij uitzicht. Veel indieners maken bezwaar tegen het verlies hiervan; “ het verlies van ruimte, groen en licht in de straat”. Op de foto’s op blz. 9 van de NvA (zie foto hierboven) valt duidelijk te zien dat de bebouwing in het zuidelijk deel van de straat slechts de uitbouw van het hoofdgebouw was. Er is een grote vrije ruimte tussen hoofdgebouw en mortuarium. In het noordelijk gedeelte t.o. nummer 42 en 57 is de lage bebouwing al 30 jaar verdwenen en kunnen bewoners met recht spreken dat met de nieuwbouw het vrije uitzicht verloren gaat. In de NvA wordt gezegd dat het terugleggen van de rooilijn tot in het verlengde van het hoofdgebouw onmogelijk is; het toch al krappe stratenplan verdraagt dit niet, een nieuw Masterplan zou moeten worden gemaakt. Met alternatieven is aangetoond dat er wel mogelijkheden zijn voor het naar achteren leggen van de rooilijn, de tuinen worden minder groot. Door de overschrijding van de uitgangspunten betreffende dichtheid en hoogte van de bebouwing wringt het plan aan alle kanten en is het nodig aanpassingen te doen. 4. De wethouder geeft in zijn brief, die samen met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage werd gelegd, aan te willen praten met de ontwikkelaar over het verschuiven van het meest zuidelijke 	<p><u>B. 1 t/m 6</u></p> <p><i>Op het voorontwerp bestemmingsplan zijn gelijksoortige reacties ingediend. Wij herhalen hier gedeeltelijk ons antwoord uit de Nota van antwoord van 30 mei 2007. Waarbij op sommige punten de reactie is aangevuld.</i></p> <p><u>Beleidsuitgangspunten</u></p> <p><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 westelijke 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 ongeveer een meter worden teruggelegd. Met ruim 13½ meter is bij een goothoogte van max. 7 meter (op de plankaart van het bestemmingsplan wordt hier dus een bouwhoogte opgenomen van 7 meter door het schrappen van de mogelijkheid voor</i>

Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
<p>bouwblok. Het middelste en noordelijke blok wil hij handhaven. "Het middelste is voor het merendeel bestaand en de vorm van het bouwblok wordt stedenbouwkundig gekunsteld om hierin een aanzienlijke verspringing op te nemen," schrijft hij. Dit is echter een opvatting die verschilt met veel indieners. De verspringing kan de overgang tussen nieuwbouw en oudbouw juist aantrekkelijk maken en ruimte groen en licht in de straat behouden. "Het noordelijk bouwblok handhaven vind hij verdedigbaar, omdat daar tot de jaren '70 huizen stonden en iedereen wel een brede straat wil". De huizen zijn inmiddels al meer dan 30 jaar weg en mensen zijn gehecht geraakt aan het ontstane vrije uitzicht en de ruimte. Mensen zijn hier komen wonen vanwege dit straatbeeld, wat met de voorgestelde nieuwbouw verdwijnt. Bovendien wordt de nieuwbouw veel hoger dan de oorspronkelijke bouw, waardoor de straat benauwd en donker gaat worden net als in het meest noordelijke deel. Bewoners zijn niet tegen de nieuwe bebouwing, iedereen moet wonen, ze willen alleen dat er met hun wensen rekening wordt gehouden en de 1 meter geveltuin vinden ze te weinig om het verlies van licht, ruimte en groen in dit gedeelte van de straat te compenseren. De wethouder schrijft in zijn brief dat door het verspringen van de rooilijn het stedenbouwkundig een rare kartelijn wordt (daar is de subjectiviteit weer). Indieners zijn van mening dat dit het straatbeeld juist kan verlevendigen. Door het verschuiven van de bouwblokken naar achteren komt er ruimte voor echte voortuinen, waar mensen ruimte hebben om er iets van te maken.</p> <p>5. 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 nu een spleet bij de aansluiting van de bestaande woningen in de Maerten van Heemskerckstraat naast nummer 6 en het geveltuinje van de nieuwe woningen, op de hoek met verlengde Soutmanstraat, is daardoor gedeeltelijk in de openbare ruimte gepland. Hier is door de gemeente en ontwikkelaar gereageerd door te zeggen dat hiernaar gekeken zou worden, want het is niet de bedoeling om bouwgrond van de openbare ruimte te nemen. Vervolgens is de plankaart gewijzigd: niet het bouwblok is verschoven t.o.v. de kadastrale grens, maar de kadastrale grens is gewoon verschoven. Het gaat natuurlijk maar om een meter (afronding?), maar net met de meter is aan de wensen van de bewoners van de M. v. Heemskerckstraat tegenmoet gekomen. In de NvA is op blz. 9</p>	<p><i>een 3^e bouwlaag aan de M. v. Heemskerckstraat) 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></p> <ul style="list-style-type: none"> - <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 een dergelijke aanpassing zou zijn dat een geheel nieuw masterplan gemaakt zou moeten worden.</i> - <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 groter 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><i>Verder kan worden opgemerkt dat in de brief van de wethouder van 28 juni 2007 die samen met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage werd gelegd wordt aangegeven dat er gekoerst wordt op een aanpassing van de rooilijn van de nieuwbouw in de M. v. Heemskerckstraat voor wat betreft het meest zuidelijke blok. Dit heeft tot gevolg dat het zuidelijk blok (vijf woningen) 1,50 meter wordt verschoven, in westelijke richting ten opzichte van de rooilijn in het Masterplan St. Joannes de Deo. De consequentie hiervan is, dat de achtertuinen van deze woningen kleiner zullen worden ten gunste van de straatbreedte. Door de kleinere achtertuin zullen de twee beoogde parkeerplaatsen voor de hoekwoningen komen te vervallen, hetgeen een iets lagere parkeernorm zal veroorzaken. Om de stedenbouwkundige eenheid enigszins te behouden en geen rafelige rooilijn te laten ontstaan worden de drie woningen naast de "oude" eengezinswoningen in de M. v. Heemskerckstraat (de zuidzijde) in de zelfde rooilijn geplaatst als de nieuwe woningen ten noorden van deze woningen.</i></p> <p><i>Naar aanleiding van opmerkingen in de projectgroepvergadering is de plangrens van het plangebied aan de Maerten van Heemskerckstraat ambtelijk gewijzigd. De plangrens op de plankaart is aan de noordzijde van de M. v. Heemskerckstraat over</i></p>

	Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
	<p>precies te zien hoe die kadastrale grens loopt. Hopelijk houden de gemeente en de ontwikkelaar hun woord gestand en zal de bebouwing 1 meter vanaf de correcte kadastrale grens geplaatst worden.</p> <p>6. Par 3.5 – pagina 23 “Hiervoor wordt onder meer de rooilijn aan de Maerten van 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 nrs. 11/27 heeft nooit op de in het plan voorgestelde lijn gelegen. Op de 2 foto’s op pagina 10 van het ontwerp bestemmingsplan van 30 mei 2007 is nota bene te zien dat de voorkant van de rooilijn maximaal tot de achterkant van het hoofdgebouw heeft gelegen.</p>	<p><i>de kadastrale grens getrokken. De nieuwe woningen aan de noordzijde van de M. v. Heemskerckstraat worden hierdoor iets naar achteren geschoven.</i></p>

	Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
C	Verhuizing basisschool De Ark naar hoofdgebouw	
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bestemming school in hoofdgebouw is onwenselijk. 2. School zorgt voor meer verkeer in M .v. Heemskerckstraat dus voor veel meer overlast. 	<p><u>C. 1 t/m 2</u></p> <p><i>In het voorontwerp bestemmingsplan was aangegeven dat in de periode dat het bestemmingsplan als voorontwerp ter inzage lag, de gemeente in samenwerking met de ontwikkelaarscombinatie en het schoolbestuur van de Ark zou onderzoeken of het onderbrengen van de Ark in het hoofdgebouw van de Deo haalbaar is.</i></p> <p><i>In het ontwerp bestemmingsplan werd de mogelijkheid tot vestiging van de Ark vastgelegd door middel van continuering van de bestemmingsmogelijkheden van het hoofdgebouw overeenkomstig het voorontwerp.</i></p> <p><i>De school is op dit moment op twee locaties aan de Velsersstraat gevestigd. Het onderzoek over de mogelijke verhuizing van basisschool De Ark naar het oude hoofdgebouw is afgerond. Vestiging van basisschool De Ark daarheen is niet haalbaar gebleken. De school is echter 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. Met de vestiging van een wijzigingsbevoegdheid op en rond het schoolgebouw is een eventuele uitbreiding van de school op de huidige locatie mogelijk en kan de entree van het plangebied aan de kant van de Velsersstraat aangepast worden. Ook de woningen oostelijk van basisschool De Ark zijn voor deze eventuele aanpassing van de entree in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen.</i></p>

	Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
D	Speelruimte voor kinderen	
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Spelen in dit bestemmingsplan krijgt te weinig ruimte, laat staan de invulling hiervan. De speelruimte wordt gecombineerd met te veel functies. 2. Graag zien indieners dat de visie op spelen uitgebreid wordt voor oudere kinderen., 3. Ten tijde van het ziekenhuis vervulden de parkeerplaatsen grenzend aan de Maerten van Heemskerckstraat ook al tientallen jaren een veel gebruikte speel functie voor kinderen uit de buurt. Het verdwijnen van het parkeerterrein, het bouwen van nieuwe woningen aan de straat (meer kinderen) en het versmallen van het straatprofiel zorgen voor enorme achteruitgang van speel mogelijkheden voor de kinderen in de straat en directe omgeving, een achteruitgang die zeker niet wordt opgevangen door het nieuwe bouwplan. Veel te gemakkelijk wordt er alleen maar van uitgegaan dat het ziekenhuis slechts een barrière voor de buurt was terwijl het bv qua spelen en groen een grote rol vervulde. 4. Indiener maakt bezwaar dat in deze dichtst bewoonde wijk van Haarlem geen gericht onderzoek heeft plaats gevonden betreffende spelen. Alleen aan de hand van een dergelijk onderzoek kan bepaald worden in hoeverre het kwaliteitscriterium “spelen” noodzaakt tot een beperking van het maximum bvo conform uitgangspunt. 5. Diverse indieners maken bezwaar tegen de stelling dat het bestemmingsplan de speelgelegenheid niet regelt, daar waar zulk een hoge bouwdichtheid wordt gepland regelt men ook indirect de speel mogelijkheden, simpelweg omdat er nauwelijks ruimte voor over blijft. Dit geldt overigens ook voor het openbaar groen. Voldoende ruimte voor de kwaliteitscriteria spelen en openbaar groen moeten binnen het bestemmingsplan gegarandeerd zijn. 6. Speelplan kinderen alle leeftijden gewenst. Er is een locatie aangewezen voor een speelplek voor kinderen van 0 tot 8 jaar, volgens de uitgangspunten. Vooruitlopend op de wet op de buitenspeelruimte, (in behandeling in de Tweede Kamer), zal er 3% van het totale grondoppervlak aan de formele speelruimte moeten worden ingericht. Onduidelijk is of het volledige oppervlak van het bomenplein gerekend kan worden als formele speelruimte. En de vraag is of dit een fijne speelplek voor kinderen wordt. Het veldje ligt tussen hoge gebouwen(licht?) en er komen 16 bomen te staan , volgens het plan voor de buitenruimte (schaduw). Indiener wil 	<p><u>D. 1 t/m 7</u></p> <p><i>In de eerste plaats moet worden opgemerkt dat de inrichting van de speelruimte in het plangebied niet expliciet in het bestemmingsplan wordt geregeld. Een bestemmingsplan geeft de bestemming(en) 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><i>Aangezien op het voorontwerp bestemmingsplan gelijksoortige reacties zijn ingediend, herhalen wij hier gedeeltelijk ons antwoord uit de Nota van antwoord van 30 mei 2007.</i></p> <p><i>Waarbij op sommige punten de reactie is aangevuld.</i></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 style="padding-left: 40px;"><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 komt er in het plangebied speelgelegenheid 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</i></p>

	Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
	<p>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 voorzieningen getroffen worden om de geluidsoverlast, die kan ontstaan doordat de hoge bebouwing als klankkast gaat werken, terug te dringen. De gemeente zegt hierover in de NvA dat de invulling van het speelplan niet in het bestemmingsplan wordt geregeld. Spelen voor kinderen van 0 – 8 jaar wordt hier gerealiseerd, volgens het speelruimteplan. De wethouder stelt in zijn brief voor om de ontwikkelaar te verzoeken speelruimte voor oudere kinderen op het plein te onderzoeken. Hopelijk kan er een goed speelplan ontwikkeld worden voor kinderen van alle leeftijden.</p> <p>7. Behalve de verlengde Soutmanstraat wordt het gehele terrein als woonerf ingericht, waardoor kinderen vrij kunnen spelen op straat. In het bestemmingsplan zijn de straten echter erg smal geworden, om het parkeren te weren, terwijl er wel autoverkeer mogelijk is. Spelende kinderen en voetgangers hebben daardoor weinig uitwijkruimte bij passerende auto's, fietsers en brommers.</p> <p>8. Speelvoorziening tijdens de bouw kan blijkbaar niet binnen het bestemmingsplan worden afgedwongen, maar het is erg belangrijk dat tijdens de bouw kinderen speelgelegenheid houden.</p> <p>9. Veel te intensieve gebruik van de groen bestemming indien dit ook nog het speelplein voor de geplande school wordt.</p>	<p><i>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><i>Voor de oudere jeugd biedt de omgeving diverse speelmogelijkheden (Bolwerken, en in de nabije toekomst Ripperda).</i></p> <p><u>D. 8</u></p> <p><i>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> <p><u>D. 9</u></p> <p><i>Het onderzoek naar de mogelijke verhuizing van basisschool De Ark naar het oude hoofdgebouw is afgerond. Uiteindelijk is gebleken dat verhuizing daarheen niet haalbaar is.</i></p> <p><i>Het gebruik van de groenbestemming als speelplein is dus niet meer aan de orde.</i></p>

	Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
E	Groen/ Buitenruimte/ Milieu	
	<p>1. De openbare groenvoorziening is slechts 1389 m². Er komt maar 6 m² openbaar groen per woning i.p.v. de norm van 75 m². Er is veel meer nodig voor een gezonde groenbalans. Het groen dreigt nog minder te worden als de school daar gaat spelen.</p> <p>2. De kwantiteit en kwaliteit van het groen in de omliggende wijken rond het Deo-terrein is niet</p>	<p><u>E 1 t/m 4</u></p> <p><i>Op het voorontwerp bestemmingsplan zijn gelijksoortige reacties ingediend. Wij herhalen hier gedeeltelijk ons antwoord uit de Nota van Antwoord van 30 mei 2007.</i></p> <p><u>Beleidsuitgangspunten en toetsing</u></p> <p><i>Over groenvoorzieningen (openbare ruimte) in dit</i></p>

Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
<p>goed genoeg om het gebrek aan groen in het plangebied op te vangen.</p> <p>3. Onvoldoende hard is er vastgelegd hoe de herinrichting van het groen er uit komt te zien.</p> <p>4. Par 3.1 – Pagina 16 van de toelichting onder kopje Structuurplan Haarlem 2020 “de stad moet leefbaar en veilig blijven”.</p> <p>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>5. In het bestemmingplan wordt alleen een groenbestemming aangegeven. Hoeveel bomen er op het terrein komen is niet aangegeven. Indiener wil hier graag een wijziging in zien. Er zijn b.v. bomen geplant op grond die bestemd is voor verkeers- en verblijfsdoeleinden, dat is 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. In de NvA wordt op deze zienswijze gereageerd door te beamen dat “Bomen worden in beginsel niet in een bestemmingsplan vastgelegd, tenzij bomen monumentaal zijn” In het beginsel kan je hierin dus lezen dat het niet gebruikelijk is, maar wel kan.</p> <p>6. In de brief van de wethouder staat: “Ook wil ik dat de ontwikkelaar met een bomenplan komt.” Hij wil helder hebben hoeveel bomen er staan en terug komen op het terrein op het moment dat de gemeenteraad een besluit neemt over het bestemmingsplan. Dit is voor bewoners ook van belang. Indiener vindt dat alle kapvergunningsplichtige bomen (159) op het terrein herplant moeten worden en zoveel mogelijk bomen worden behouden.</p> <p>7. Het in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen aantal bomen klopt niet met de oude situatie. Veel bomen (99) verdwijnen uit de buurt met dit plan. Voor elke boom die gekapt wordt, zal een boom moeten worden teruggeplaatst binnen het plangebied.</p> <p>8. Een bomenplan voor het terrein is noodzakelijk voordat er een beslissing genomen kan worden over dit bestemmingsplan, zoals de wethouder aangeeft in zijn brief van 28 juni 2007.</p> <p>9. Voor de nieuwbouw in de M. v. Heemskerckstraat moeten alle bomen van de 2^e bomenrij gekapt worden. Geen één boom komt terug in de M. v. Heemskerckstraat. De straat</p>	<p><i>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> <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. 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</i></p>

Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
<p>verliest daardoor zijn groene karakter. Door de rooilijn naar achteren te brengen kan de 2^e bomenrij behouden blijven.</p>	<p><i>binnen de Groenbestemming als binnen de bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden het toegestaan om speel- en groenvoorzieningen te realiseren.</i></p> <p><i>f. 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 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><u>E 5 t/m 9</u></p> <p><i>Als uitgangspunt dient ook hier opgemerkt te worden dat de inrichting van het plangebied niet in het bestemmingsplan wordt geregeld.</i></p> <p><i>Een bestemmingsplan geeft alleen de bestemming en het gebruik weer die op een perceel toegelaten zijn. De gemeente legt de hoeveelheid in een plan op te nemen bomen niet als zodanig vast. Binnen diverse bestemmingen in het plangebied zijn bomen toegestaan.</i></p> <p><i>Monumentale bomen worden in een bestemmingsplan vastgelegd in die zin dat de groeiplaats van de boom wordt opgenomen op de plankaart. Dit betreft een dubbelbestemming. Naast de andere geldende bestemming dient deze dubbelbestemming de groeiplaats van de monumentale boom te beschermen. Het voortbestaan van deze bijzondere bomen wordt op deze manier extra gewaarborgd. Bij een bestemmingsplan gaat het om toelatingsplanologie. Dit betekent dat in het kader van het bestemmingsplan niet kan worden</i></p>

Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
	<p><i>afgedwongen dat bomen ook daadwerkelijk geplant worden.</i></p> <p><i>Verder kan nog worden opgemerkt dat over de inrichting van het plan de ontwikkelaar heeft aangegeven dat aan de randen van het plan en voor het hoofdgebouw 36 bomen zijn gehandhaafd. Deze bomen zijn in het plan voor de openbare ruimte van de projectontwikkelaar geïntegreerd. De bomen die eind vorig jaar tijdens de storm met een noodkapvergunning zijn gekapt, zullen in de nieuwe situatie worden terugplaatst. Daarnaast zullen er 66 bomen worden geplaatst in de nieuwe openbare ruimte. Ook zal de ontwikkelaar alle nieuwe bewoners van de eengezinswoningen (met uitzondering van de Verlengde Soutmanstraat) een boom voor de (achter)tuin cadeau doen (acceptatie op vrijwillige basis). Het gaat hierbij om 78 bomen. Het eventueel totaal aantal bomen op het nieuwe Deo-terrein komt hiermee op 180.</i></p> <p><i>De zogenoemde tweede bomenrij aan de Maerten van Heemskerckstraat ter hoogte van het zuidelijk blok kan niet worden behouden. De ruimte is hiervoor te gering. De ontwikkelaar wil wel nadenken over compensatie hiervoor elders in het plan.</i></p>
<p>10. Door extra verkeer zal de luchtkwaliteit afnemen op de M. v. Heemskerckstraat.</p> <p>11. Er moet een gedegen saneringsplan komen voor de bodemvervuiling op het Deo terrein. Tot op heden bestaat hier veel onduidelijkheid over. Wat zijn de risico's voor de bewoners, wie betaalt de sanering, hoe gaat het gebeuren.</p> <p>12. Gezien de hoge grondwaterstand, de toenemende wateroverlast door de regen en de toenemende bestrating is indier van mening dat de huidige geplande maatregelen onvoldoende zijn om wateroverlast in de toekomst te voorkomen.</p>	<p><i>10. In de tot voor kort bestaande situatie was er op het terrein een ziekenhuis gevestigd en aan de zijde van de Maerten 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 Maerten van Heemskerckstraat waren in de bestaande situatie ongeveer 1000 voertuigbewegingen per etmaal (bloedbank en ambulances). In de nieuwe situatie omvat de bouw voornamelijk woningen met 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 Maerten van Heemskerckstraat rijden. Het totaal aantal voertuigbewegingen bedraagt dan maximaal 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. 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</i></p>

	Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
		<p>zal een afname van de concentratie luchtverontreinigende stoffen tot gevolg hebben. Om inzicht te krijgen in de luchtkwaliteit zijn uitgaande van de bestaande situatie berekeningen uitgevoerd (zie bijlage 2 van de toelichting). 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.</p> <p>11. Op het voorontwerp bestemmingsplan is een gelijksoortige reactie ingediend. Wij herhalen hier ons antwoord uit de Nota van Antwoord van 30 mei 2007. 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.</p> <p>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.</p> <p>12. 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 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. Verder heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland aangegeven dat er voldoende rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige belangen in het plangebied. Het Hoogheemraadschap heeft daarom een positief wateradvies afgegeven</p>

	Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
F	Verkeerssituatie/ Parkeren	
		<p>Algemeen:</p> <p>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</p>

Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
	<p><i>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.</i></p>
<p><u>Verkeersontsluiting algemeen</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kans op sluipverkeer door de Frans Halsbuurt, door de Soutmanstraat en Grebberstraat. Men kiest altijd de korste route om de wijk te verlaten. 2. 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. 3. Wellicht is ontsluiting van de nieuwe wijk voor langzaam verkeer mogelijk bij de Heilige Hartkerk (recht van overpad). 4. Veel verkeer in onder andere de M. v. Heemskerckstraat, Soutmanstraat en Grebberstraat. Frans Halsbuurt ontlasten door het verkeer van de nieuwe wijk via de Velsersstraat te leiden. 5. Bezwaar wordt gemaakt tegen het voorgestelde verkeerscirculatieplan. Er wordt afgevraagd of er gedegen onderzoek aan ten grondslag heeft gelegen. 6. De Maerten van Heemskerckstraat is een belangrijke ontsluitingsstraat voor de Frans Halswijk en een veel gebruikte doorgaande fietsroute richting het centrum. Gezien deze functie is het ruimer worden van de straat aan de zuidkant een zeer logische stedenbouwkundige vormgeving. De straat vloeit zo ook mooi over naar Schotersingel en Bolwerken. <p><u>Parkeergarages</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 7. Geen in- en uitrit aan de Jan de Braystraat voor een parkeergarage. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. <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> 2. <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 Velsersstraat uitsluitend als toegang te gebruiken.</i> 3. <i>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 ontsluiting van het Deo terrein en is bovendien particulier terrein.</i> 4. <i>Naast de toegang tot het Deo terrein bevindt zich een basisschool. Om die reden is er voor gekozen de aansluiting op de Velsersstraat uitsluitend als toegang te gebruiken.</i> 5. <i>In het kader van een bestemmingsplanprocedure kan geen bezwaar worden gemaakt tegen een verkeerscirculatieplan. Er kan in deze fase wel een zienswijze worden ingediend op het bestemmingsplan.</i> 6. <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. Zie voor stedenbouwkundige aspecten ons antwoord in hoofdstuk 3 onder A.en B.</i> 7. <i>Een extra in- of uitgang aan de Jan de Braystraat kost extra ruimte wat de gemeente niet vindt</i>

Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
<p>8. Wel in- en uitrit aan de Jan de Braystraat voor een parkeergarage.</p> <p>9. In- en uitgang parkeergarage aan de Velsersstraat.</p> <p>10. De in- en uitrit van de parkeergarage van de Orangerie tast de woonkwaliteit van de omwonenden en met name die van de Schotersingel ernstig aan.</p> <p>11. Tweerichtingenverkeer in het zuidelijke deel van de M. V. Heemskerckstraat is niet wenselijk.</p> <p>12. Diverse indieners vinden het een gemiste kans 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 Maerten van Heemskerckstraat en Saenredamstraat te gaan.</p> <p>13. Het is onacceptabel dat er bomen en parkeerplekken in de M. v. Heemskerckstraat moeten verdwijnen vanwege de parkeergarage van de Orangerie, alleen om wat ruimte te besparen in het plan.</p>	<p><i>opwegen in relatie tot het beperkte belang dat deze garage heeft (i. c. beperkt aantal verkeersbewegingen).</i></p> <p>8. <i>Zie antwoord bij 7.</i></p> <p>9. <i>Naast de toegang tot het Deo terrein bevindt zich een basisschool. Om die reden is er voor gekozen de aansluiting op de Velsersstraat uitsluitend als toegang te gebruiken. 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>10. <i>De parkeergarage van de Orangerie heeft een beperkte omvang. Directe ontsluiting via de M. v. Heemskerckstraat leidt tot minder omrijbewegingen. Daarnaast moet ook de aansluiting op de Velsersstraat niet te hoog worden belast.</i></p> <p>11. <i>Het instellen van tweerichtingsverkeer in de M. v. Heemskerckstraat geldt over een beperkte lengte (circa 50 meter).</i></p> <p>12. <i>De parkeerkelder 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>13. <i>Wij achten het een goede zaak wanneer parkeerplaatsen (in een gebouwde voorziening) aan het oog worden onttrokken zodat de verblijfsfunctie van de openbare ruimte beter tot z'n recht komt.</i></p>
<p><u>Parkeren</u></p> <p>14. De parkeernorm ligt nu op 1,37. dit is een verbetering. Bewoners kunnen echter een parkeervergunning aanvragen om te parkeren in het gehele belanghebbende gebied. In de NvA wordt op dit punt gereageerd: ‘Het beleid is aangescherpt. Bewoners mogen een vergunning aanvragen, maar omdat ze beschikken over een parkeerplaats op eigen terrein geldt direct het hoge tarief voor de tweede vergunning. Deze aanscherping is een verbetering, maar of de parkeerkosten van de vergunning opwegen tegen de kosten van de aankoop van een tweede parkeerplek in de garage, is de vraag. De parkeerdruk in de Frans Halsbuurt is hoog. Belangrijk is dat het parkeren op het Deoterrein zelf wordt opgelost.</p> <p>15. Te weinig parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers van de nieuwe wijk. Moeten opgevangen worden in de omliggende wijk. Dit is niet wenselijk. De parkeerdruk zal te hoog worden. Het Deo-terrein fungeerde reeds tientallen jaren als buffer om de grote parkeerdruk in de wijk op te vangen. Vooral na 17.00 uur als veel</p>	<p><u>F 14 en 15</u></p> <p><i>Op het voorontwerp bestemmingsplan is een gelijksoortige reactie ingediend. Wij herhalen hier gedeeltelijk ons antwoord uit de Nota van Antwoord van 30 mei 2007.</i></p> <p><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><i>Verder kan worden opgemerkt dat in het plan voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte van het nieuwe woongebied.</i></p>

	Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
	<p>parkeerplaatsen vrij kwamen op het Deo-terrein en de mensen uit de buurt van hun werk kwamen. Het nieuwe Deo-project heeft hiermee geen rekening gehouden en vergroot de parkeerdruk in de wijk aanzienlijk. Reeds nu, na de afsluiting van het Deo-terrein zijn de gevolgen al duidelijk zichtbaar. Het toekomstige Deo-project met haar te beperkte parkeervoorzieningen maakt dit nog erger.</p>	

	Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
G	Participatie/ Inspraak	
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Indiener vindt dat eerder ingediende zienswijzen niet serieus zijn genomen. Door het afwijzen van bijna alle zienswijzen is er van inspraak en participatie vrijwel geen sprake geweest. 2. De inspraak- en participatieprocedures waren van een onvoldoende kwaliteit. De kwaliteit van het project moest bewaakt worden door een draagvlak te verwerven bij omwonenden en wijkraden. Indiener heeft zich hier erg voor ingezet, maar kan concluderen dat dit niet helemaal gelukt is. Het opstellen van de uitgangspunten en de raamovereenkomst was een hele klus. Het Kennemer Gasthuis heeft de raamovereenkomst echter nooit ondertekend, waardoor de inbreng van wijkraden en omwonende niet bindend is geworden voor de verkoper van het terrein. Participatie in het Deoproject is altijd moeizaam verlopen. Omwonenden krijgen in juli 2007 maar negen dagen om de Nota van Antwoord te bestuderen voordat ze moeten inspreken bij de commissie Ontwikkeling. De ter visie liggende documenten op het stadhuis en de bibliotheek waren niet compleet. 3. Indiener heeft bezwaar tegen dit ontwerp bestemmingsplan St. Joanes de Deo, vanwege de afwijkingen van de uitgangspunten en de nog steeds aanwezige knelpunten betreffende verkeer, groen en spelen. Nu kan indiener alleen maar concluderen dat Haarlem er een stukje versteend gebied bij krijgt met te hoge gebouwen, te veel gebouwen, te smalle straten, met gebrek aan groen, gebrek aan leefruimte ondanks een mooie ondergrondse parkeeroplossing. Gezien de hoeveelheid ingebrachte bezwaren op het voorontwerp bestemmingsplan, die resulteerden in slechts kleine wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan kunnen we concluderen dat er geen draagvlak is voor dit plan. 	<p><u>G 1 t/m 3</u></p> <p><i>Voor het bestemmingsplan zijn de regels zoals vastgesteld in de inspraakverordening van toepassing en gehanteerd.</i></p> <p><i>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 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.</i></p> <p><i>Zie voor een omschrijving van de tot nu toe gevoerde procedure voor het bestemmingsplan de omschrijving in hoofdstuk 1 paragraaf 1.1 (procedure) van deze nota.</i></p> <p><i>Dat niet overal de wens van de bewoners is gevolgd wil nog niet zeggen dat er niet geluisterd is. Tijdens ruimtelijke processen kunnen plannen worden aangepast.</i></p>

3 Overzicht andere (meer specifieke) ingediende zienswijzen

Hieronder wordt ingegaan op de (delen van) zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan die een specifiek karakter hebben en niet aan de orde zijn geweest bij de behandeling van de belangrijkste zienswijzen (A t/m G) 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 4.

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 183	<ol style="list-style-type: none"> Bestemming kantoorfuncties in hoofdgebouw is onwenselijk en niet volgens de uitgangspunten. De Deo woonwijk heeft hoofdzakelijk woonvoorzieningen. Waarom geen andere functies zoals een supermarkt en bijvoorbeeld een huisarts? Indiener van de zienswijze wil dat de achterom aan de Saenredamstraat gerealiseerd wordt. Niet heien, maar boren. Leuke beeldelementen in het plan zijn verdwenen (torentjes). De gekozen bouwstijl past slecht bij de bestaande bebouwing. Wonen en werken combineren in een woonwijk is niet gewenst. Er dient rekening gehouden te worden met het recht van overpad achter de percelen Schotersingel 105-111 conform de huidige afscheiding en bomenrij. De bebouwing achter Tetterodestraat 7, 9, 11, en 13 komt te dicht op de bestaande bebouwing van de Tetterodestraat, waardoor de woonkwaliteit van de huidige bewoners wordt aangetast. Seniorenwoningen op verdiepingen en eventueel een zorginstantie op begane grond van hoofdgebouw. Kappen van meer dan 20 bomen in de M. v. Heemskerckstraat en achter woningen Schotersingel is onwenselijk. Waarom zoveel bomen kappen om parkeergarage van de Orangerie te realiseren. Een eenvoudige oplossing is een extra tunneltje voor uitgaand verkeer van Orangerie naar Baptiserium. 	<p><i>1. Het bestemmingsplan maakt ook vestiging van kantoorfuncties (alle verdiepingen) en maatschappelijke functies (ook op alle verdiepingen, bijv. zorgvoorziening, kinderopvang, onderwijs) in het hoofdgebouw mogelijk. Deze ruime bestemmingsmethode is ten dienste aan behoud van het gebouw en de haalbaarheid van een herbestemming.</i></p> <p><i>2. Binnen verschillende bestemmingen in het plangebied is een medische functie toegestaan. Hieronder valt ook eventueel een huisarts. Hoofdzakelijk is de nieuwe ontwikkeling van het Deoterrein ook een woonwijk, waarbinnen gestreefd wordt om ook andere functies te vestigen. Daarom zijn verschillende bestemmingen op de plankaart van het bestemmingsplan opgenomen. Voor wat betreft de supermarkt is een gelijksoortige reactie op het voorontwerp bestemmingsplan ingediend. Wij herhalen hier ons antwoord uit de Nota van Antwoord van 30 mei 2007.</i></p> <p><i>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</i></p>

	Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
		<p>wijziging van dit besluit heeft geleid.</p> <p>3. Dit zal voorgelegd worden aan de ontwikkelaar. De daadwerkelijk inrichting van het plangebied wordt niet binnen het bestemmingsplan geregeld.</p> <p>4. Heien en of boren is een zaak die bij de uitvoering van het bouwplan aan de orde komt. Dit is geen bestemmingsplankwestie</p> <p>5. 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.</p> <p>6. Zie antwoord bij 5.</p> <p>7. De nieuwe wijk zal hoofdzakelijk een woonwijk worden. Het heeft binnen Haarlem een zeer centrale ligging. Dit komt in het plan tot uitdrukking door een zekere menging van functies. Naast de hoofdfunctie wonen is er in het plan ruimte voor wijkvoorzieningen: basisschool de Ark en bijvoorbeeld een buurtgezondheidscentrum of dienstverlenende instelling/ kantoor. 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. Het oude hoofdgebouw wordt gehandhaafd en in het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt dit grotendeels te gebruiken voor woondoeleinden en op de begane grondverdieping voor een maatschappelijke functie. Ook maakt het bestemmingsplan het mogelijk om kantoorfuncties en maatschappelijke functies in het hoofdgebouw te laten vestigen. Deze ruime bestemmingsmethode is ten dienste aan behoud van het gebouw en de haalbaarheid van een herbestemming.</p> <p>8. Ongeacht welke bestemming geldend is op het betreffende perceel dient er via de privaatrechtelijk sfeer rekening te worden gehouden met dergelijke rechten. Het bestemmingsplan is niet het geëigende instrument om hiermee rekening te houden.</p> <p>9. Op het voorontwerp bestemmingsplan is een gelijksoortige reactie ingediend. Wij herhalen hier ons antwoord uit de Nota van antwoord van 30 mei 2007. 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)</p>

	Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
		<p>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.</p> <p>10. Zie antwoord bij 7.</p> <p>11. 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). 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.</p>
186	1. Geen concrete plannen voor de Orangerie m.b.t. de hoogte en grootte van het gebouw en de aard van de bebouwing.	1. Een bestemmingsplan is niet het instrument om concrete plannen aan te geven. In de uitwerking van de bouwplannen wordt hier verder op ingegaan.
188	1. Aangegeven wordt door indiener van de zienswijze dat er recht is op planschade. 2. De woningen van de Schotersingel die hun achterom hebben aan de Maerten van Heemskerckstraat zullen dit ook in de toekomst hebben. Hoe wordt dit netjes opgelost?	1. Indien indiener meent recht te hebben op planschade kan er een planschadeclaim worden ingediend. 2. 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.
189	1. Indiener van de zienswijze is eigenaar van een herenkapsalon aan de M. v. Heemskerckstraat 2a en maakt bezwaar tegen het vervallen van parkeerplaatsen voor de kapsalon. Indiener vreest hierdoor klanten te verliezen.	1. 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

	Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
		<p>vervangen door twee ondergrondse garages, het plein en de twee daaraan grenzende woongebouwen en onder het woongebouw.</p> <p>Parkeren op eigen terrein kan bij de hoekwoningen met een straat langs de zijgevel, bij de twee-onder-één-kapwoningen 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).</p>
190	<p>1. Par 1.2 – Pagina 6 van de toelichting “de gemeente Haarlem hanteerde daarbij de door de gemeente Haarlem in Januari 2001.....vastgestelde uitgangspunten voor planontwikkeling. Deze nota van B&W SO/rosv Reg. Nr. 2001/96, B&W besluit 30 Januari 2001 zijn bijlagen I, II en A opgenomen. Op pagina 24 is punt H2 met betrekking tot de beeldvorming beschreven. Het discussiestandpunt van de wijkraad Frans Hals is in alle latere stukken niet meegenomen. (De wijkraad Frans Halsbuurt wijst aanvullende bebouwing in de bestaande rooilijn van de Maerten van Heemskerckstraat af; de straat mag geen te smal profiel krijgen zoals bijvoorbeeld de Saenredamstraat). De rooilijn is 1 meter teruggelegd maar dat is in de praktijk niets waard.</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”.</p> <p>Indiener vindt de 2^e bomenrij aan de M. v. 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 2.5 – Pagina 13 onder kopje Cultuurhistorie “het is belangrijk het hoofdgebouw 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 resterende invulling de kans om de structuur en bebouwing beter te laten aansluiten”. 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</p>	<p>1. In het bestemmingsplan is een aanpassing van de rooilijn van de nieuwbouw in de M. v. Heemskerckstraat voor wat betreft het meest zuidelijke blok opgenomen. Dit heeft tot gevolg dat het zuidelijk blok (vijf woningen) 1,50 meter wordt verschoven, in westelijke richting ten opzichte van de rooilijn in het Masterplan St. Joannes de Deo. De consequentie hiervan is, dat de achtertuinen van deze woningen kleiner zullen worden ten gunste van de straatbreedte. Door de kleinere achtertuin zullen de twee beoogde parkeerplaatsen voor de hoekwoningen komen te vervallen, hetgeen een iets lagere parkeernorm zal veroorzaken.</p> <p>Om de stedenbouwkundige eenheid enigszins te behouden en geen rafelige rooilijn te laten ontstaan worden de drie woningen naast de “oude” eengezinswoningen in de M. v. Heemskerckstraat (de zuidzijde) in de zelfde rooilijn geplaatst als de nieuwe woningen ten noorden van deze woningen.</p> <p>2. Zie voor ons antwoord omtrent groen hoofdstuk 2 bij onderdeel E.</p> <p>3. Zie voor ons antwoord omtrent de rooilijn van de M. v. Heemskerckstraat hoofdstuk 2 onderdeel B. De plannen die indieners gezien hebben zijn de bouwplannen. Dat deze volgens indieners van een zienswijze van een Vinex gehalte zijn is geen bestemmingsplankwestie. Het is aan de Commissie Welstand & Monumenten om bouwaanvragen hierop te toetsen.</p>

	Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
	<p>hoofdgebouw verbroken. Tevens zijn de plannen die indieners gezien hebben van een Vinex gehalte en sluit dit totaal niet aan bij de omliggende bebouwing.</p> <p>4. Par 3.2 – Pagina 17 van de toelichting ‘Maerten van Heemskerckstraat is een 30 km/uur gebied’. De Maerten van Heemskerckstraat is nog geen 30 km gebied.</p> <p>5. Par 3.3 – k – Pagina 22. keuze architectuur “wel wordt een goede harmonie tussen de nieuwbouw en bestaande omgeving verlangd”. In de bestaande plannen is voor wat betreft de bebouwing absoluut geen harmonie. Eerder een keihard contrast. Overigens, voor wat betreft de bestrating leek het dat er wel naar een goede samenhang werd gezocht.</p> <p>6. Par 3.3 – 1 – Pagina 22 ‘wordt tenminste een ‘groenpleintje’ opgenomen dat geschikt is voor spelende kinderen van 0-8 jaar’. Alleen al de formulering spreekt boekdelen. Dit geeft al aan wat voor prioriteit dit punt heeft meegekregen. Is dit waar de speeltuingroep zo hard voor heeft gevochten? Indiener verwacht als buurt in ieder geval veel meer dan dit.</p> <p>7. Par 3.5 – pagina 23 onder het kopje Drie typen woningen “De rijtjeshuizen langs de Maerten van Heemskerckstraat hebben tevens een optie voor een dakopbouw”. Waarom wordt dit niet direct zo gebouwd? Op deze manier ziet de maquette er vriendelijk uit. Maar in werkelijkheid ziet het beeld er veel hoger uit. Dit punt is niet acceptabel.</p> <p>8. Par 3.5 – pagina 25 “Nieuwe zichtlijn vanuit de Maerten van Heemskerckstraat op de Heilige Hartkerk die er voorheen nog niet was”. Als straat behouden indieners liever de zichtlijn op het hoofdgebouw die er nu wel is.</p> <p>9. Par 3.5 – pagina 28 kopje parkeren “één van de parkeerterreinen ligt bij het hoofdgebouw in het zicht van de bewoners van de Maerten van Heemskerckstraat aan de overzijde. De parkeerterreinen worden in het plan grotendeels vervangen door ondergrondse parkeergarages. Volgens indieners van de zienswijze wordt hier gedaan alsof dit een voordeel is. Het voor de bewoners van de Maerten van Heemskerckstraat zichtbare parkeerterrein gaf juist een enorm gevoel van ruimte (70 meter van voorkant tot rooilijn ziekenhuis) en groen (door de vele op het terrein aanwezige bomen).</p> <p>10. Indiener geeft aan dat de uitgang van de parkeergarage aan de Maerten van Heemskerckstraat niet op de plankaart staat aangegeven. Zij zien alleen een ingang.</p>	<p>4. <i>M. v. Heemskerckstraat: voor de 30 km inrichting wordt gedacht aan een tweetal drempels of plateaus.</i></p> <p>5. <i>Dit is geen bestemmingsplankwestie. Het is aan de Commissie Welstand & Monumenten om bouwaanvragen aan dit uitgangspunt te toetsen.</i></p> <p>6. <i>Zie voor ons antwoord omtrent speelruimte voor kinderen hoofdstuk 2 onderdeel D.</i></p> <p>7. <i>De extra optie van een dakopbouw aan de M. v. Heemskerckstraat die op voordracht van de gemeente werd opgenomen en door de ontwikkelaar eventueel aan nieuwe bewoners kon worden aangeboden wordt uit het bestemmingsplan geschrapt.</i></p> <p>8. <i>De nieuwe zichtlijn is in het plan herkenbaar als een straatje in oostwestrichting. Het hoofdgebouw heeft zodanige afmetingen dat het ook na de realisering van de nieuwe woningen zeker zichtbaar is.</i></p> <p>9. <i>De gekozen ondergrondse parkeer oplossing dient twee doelen. Enerzijds is het een oplossing om bij de gegeven woningbouw opgave voldoende parkeerplaatsen te kunnen realiseren. Bovendien bieden ondergrondse parkeergarages de mogelijkheid om de openbare ruimte op maaiveldniveau kwalitatief beter in te richten. Een niet onbelangrijk voordeel betreft het gegeven dat de parkeerplaatsen vanaf de straat niet zichtbaar zullen zijn en hierdoor minder blik op de weg zichtbaar zal zijn.</i></p> <p>10. <i>Op de plankaart staat de in- en uitgang aangegeven.</i></p>
191	<p>1. Indiener van de zienswijze vindt het verdwijnen van de woonblokken bij de hoekwoningen (uitgezonderd het woonblok bij de Tetterodestraat) een kleine verbetering.</p>	<p>1. <i>Hiervan is kennis genomen.</i></p>

	Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
	<p>2. In de voorschriften is in artikel 5 lid 3 sub c de hoogte van een dakopbouw gewijzigd in 3,0 meter in plaats van 5,0 meter. Indiener van de zienswijze vindt dat deze wijziging niet consequent is doorgevoerd, want hij geldt niet voor de bestemming “gemengde doeleinden” en moet daar ook voor gelden.</p> <p>3. In de NvA op blz. 22 reageert de gemeente op een zienswijze uit de M.v.Heemskerckstraat, (indiener vindt dat zijn huis van 1 woonlaag met kap, in het niet valt bij de bouw van 3 hoog in de straat): “ Dat de huizen niet allemaal even hoog zijn draagt bij aan een levendig straatbeeld en lijkt ons in die zin positief.” Wat hier nu gebeurt is dat variatie in hoogte door de gemeente als aantrekkelijk wordt beoordeeld en variatie in gevellijn als rommelig. Meten met twee maten.</p> <p>4. Woonblokken bij de hoekhuizen zijn vervallen. Erfbebouwing is echter toegestaan. Hierdoor kunnen de tuinmuren nu 4 meter (aan/uitbouw) respectievelijk 3 meter (bijgebouw) hoog worden. Het erf kan tot 40 m² bvo bebouwd worden. Het Masterplan schrijft bebouwing van slechts 20m² voor met een breedte van meter bij de garages van de hoekwoningen. Het plan krijgt een prettigere uitstraling als de erfscheiding bij de hoekhuizen 1 meter 80 hoog worden, zoals in het Masterplan hiernaast). Dit geeft naar ons idee een opener, toegankelijker beeld en veilige uitstraling.</p> <p>5. Voor de huizen in de Tetterodestraat (1 t/m 11) is het nog niet duidelijk of het achterom mogelijk is. Hier is wel behoefte aan en aan de projectontwikkelaar en de gemeente kenbaar gemaakt. Op de plankaart heeft de aangrenzende grond de bestemming erf. Is er een achterom , zoals gesteld in de uitgangspunten, te realiseren ? (Recht van overpad mogelijk?).</p> <p>6. Indiener vindt het belangrijk dat er zorgvoorzieningen en seniorwoningen in het hoofdgebouw worden gerealiseerd volgens de uitgangspunten. Mocht de Ark zich gaan vestigen in het gebouw, dan zal deze bestemming op een andere plek gerealiseerd kunnen worden. Het is volgens het bestemmingsplan mogelijk om in het gehele hoofdgebouw kantoren te vestigen. In de NvA wordt genoemd dat dit een aanvulling is op het Masterplan ten dienste aan het behoud van dit gebouw. Nu is er een zelfstandige kantoorgebouw mogelijk, wat niet uitkomt met de uitgangspunten. Hier is de wijkraad geen voorstander van en ziet deze bestemming graag gewijzigd.</p>	<p>2. De hier genoemde maten zijn bedoeld om het realiseren van kappen mogelijk te maken. Aangezien in het plangebied (hoofdgebouw, woningen) een variatie aan kappen mogelijk is en voor de toekomstige ontwikkelingen mogelijk moeten worden gemaakt is een maximale hoogte van een dakopbouw van 5,0 meter boven de hoogst aangegeven goothoogte noodzakelijk om op te nemen in de voorschriften van de verschillende bestemmingen om een juridisch kader te bieden voor deze kappen..</p> <p>Artikel 5 lid 3 van de voorschriften is ambtelijk gewijzigd in die zin dat een kap van 3,0 naar 5,0 meter boven de aangegeven goothoogte mag bedragen. Deze aanpassing is nodig om de woningontwerpen mogelijk te maken. De gemeente is van oordeel dat deze variatie in kappen straks bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van het plangebied en vindt dit belang daarom ook zwaar wegen</p> <p>3. Al heel lang is er in de Maerten van Heemskerckstraat sprake van flink verschillende (bouw)hoogten. Ook wij zijn van oordeel dat dit bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van de straat. Variatie in hoogte en variatie in de straatbreedte is bepaald niet vergelijkbaar en moeten dus niet over één kam worden geschoren.</p> <p>4. De mogelijkheden voor erfbebouwing zoals opgenomen in de voorschriften blijven gehandhaafd. In elk bestemmingsplan maken we dit mogelijk. Iedere bewoner in Haarlem met een tuin heeft er recht op aanbouwen en erfbebouwing te realiseren binnen de spelregels van het bestemmingsplan.</p> <p>5. Dit zal voorgelegd worden aan de ontwikkelaar. De daadwerkelijk inrichting van het plangebied wordt niet binnen het bestemmingsplan geregeld.</p> <p>6. Het bestemmingsplan maakt vestiging van kantoorfuncties (alle verdiepingen) en maatschappelijke functies (ook op alle verdiepingen, bijv. zorgvoorziening, kinderopvang, onderwijs) in het hoofdgebouw mogelijk. Deze ruime bestemmingsmethode is ten dienste aan behoud van het gebouw en de haalbaarheid van een herbestemming.</p>
192	<p>1. Indiener brengt onder de aandacht dat het uitgangspunt om een supermarkt in het plangebied onder te brengen te gemakkelijk is komen te vervallen.</p>	<p>1. Voor wat betreft de supermarkt is een gelijksoortige reactie op het voorontwerp bestemmingsplan ingediend. Wij herhalen hier ons antwoord uit de Nota van Antwoord van 30 mei 2007. In de uitgangspunten planontwikkeling Deo is de</p>

	Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
		<p>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.</p>
193	<ol style="list-style-type: none"> 1. Indiener maakt bezwaar m.b.t. de afstand van de Orangerie tot de tuinen van de woningen aan de Schotersingel. 2. Indiener wilt graag een overzicht van de parkeerplaatsen in het plan. 3. Indieneners geven aan dat de waarde van hun huizen ernstig nadelig worden beïnvloed. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Zie voor ons antwoord omtrent bouwhoogte en bebouwingsdichtheid hoofdstuk 2 onderdeel A. 2. Voor ons antwoord omtrent parkeren zie hoofdstuk 2 onderdeel F. 3. Indien indieners menen recht te hebben op planschade behoort een planschadeclaim tot de mogelijkheden.
191, 194, 202	<ol style="list-style-type: none"> 1. Indiener van de zienswijze maakt bezwaar tegen de bouwmogelijkheid gepland naast Velsersstraat 33. 2. De bebouwing gepland tegen het pand Velsersstraat 33 komt veel te dicht op de bestaande bebouwing van Velsersstraat 35. 	<p><u>1 t/m 2</u></p> <p>De voormalige ingang van het Deoterrein aan de Velsersstraatzijde heeft een breedte van 23 meter, hetgeen in de toekomst nodeloos breed is. Volgens het Masterplan Deo kan deze entree van het gebied versmald worden tot circa 13 meter. Daarmee ontstaat ruimte voor extra bebouwing.</p> <p>Het bestemmingsplan heeft naast de bestemming voor de bebouwing ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor deze entreezone in geval de school kan uitbreiden aan de kant van de bestaande bebouwing. 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 de extra bebouwing – aan de schoolzijde of aan de zijde van Velsersstraat 33.</p>
195	<ol style="list-style-type: none"> 1. Indiener vraagt zich af of er inmiddels sinds de sloop van het ziekenhuiscomplex er zich beschermde diersoorten hebben gevestigd in het plangebied. 2. Aangegeven wordt dat er vlermuizen zitten in het oude hoofdgebouw van de Deo. 3. Indiener van de zienswijze merkt op zich zorgen te maken over de hoeveelheid fijn stof die de bouw van het project gaat veroorzaken. 4. Indiener maakt zich zorgen om de luchtkwaliteit. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wanneer dit het geval is dan heeft de initiatiefnemer een zogenaamde zorgplicht op basis van de Flora – en faunawet. 2. Hiervoor is een ontheffing verleend (zie bijlage 1 van de toelichting). 3. De bouw van het project is geen bestemmingsplankwestie. 4. Zie voor ons antwoord omtrent luchtkwaliteit

	Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
	<p>Indiener vermoedt dat die aanzienlijk zal verslechteren daar er achter de achtertuinen van de Schotersingel alle gebouwen gesloopt zijn en er straks een in- en uitgang van een parkeergarage in de buurt komt.</p>	<p><i>hoofdstuk 2 onderdeel E nr. 10.</i></p>
203, 204	<ol style="list-style-type: none"> 1. Indiener van de zienswijze maakt bezwaar dat er geen gedegen samenhangend specifiek wijkgericht onderzoek heeft plaatsgevonden om een goede kwaliteit van het woon- en leefmilieu van het toekomstige Deo-project en de omliggende wijken te garanderen. 2. Indiener maakt bezwaar tegen het in de Nota van Antwoord op pagina 6 onder a gestelde: "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". Het gaat er niet om of het redelijk is t.o.v. een gezonde stadsontwikkeling. Een ziekenhuis is iets anders als een woonwijk, kinderen in een ziekenhuis liggen in een bed en in een woonwijk spelen ze buiten, om maar een verschil te noemen. 3. In de Nota van Antwoord wordt onder A1 t/m 6 (blz. 5,6,7) nergens beargumenteerd welke normen zijn gesteld aan aspecten (groen/spelen/gezondheid/veiligheid/enz.) die een goede woon- en leefomgeving veiligstellen. 4. Op blz. 25 van de Nota van Antwoord wordt gesuggereerd dat er van de Maerten van Heemskerckstraat een nieuwe zichtlijn op de Heilige Hartkerk komt, dit klopt niet: het zicht slaat dood op het middengebouw. 5. In de raadsvergadering van 5 juli 2007 is een motie van D'66 aangenomen die vraagt om tijdig goed controleerbare gegevens betreffende het in de plannen geplande maximale bvo en bouwvolume. De wethouder heeft in de raadsvergadering toegezegd deze motie uit te voeren. Wij citeren de reactie van de wethouder betreffende deze motie uit de notulen van de raadsvergadering: "Motie 2 gaan wij uitvoeren. Het is belangrijk om in ieder geval duidelijkheid te krijgen over het bouwvolume. Ik heb u in de commissie uitgelegd dat het bestemmingsplan niet altijd duidelijk maakt wat de totale bebouwing is. Maar ik kan u in het kader van de bouwaanvraag natuurlijk een onderbouwing geven van het aantal maximaal te bouwen BVO". Indiener van de zienswijze vraagt nadrukkelijk om het gedegen uitvoeren van deze motie. 6. Door het niet sluiten van de raamovereenkomst is de inbreng van de wijkraden verder teniet gedaan. Indiener maakt bezwaar tegen het op deze wijze nivelleren van de participatie inbreng. Tussen de 	<ol style="list-style-type: none"> 1. <i>In de toelichting van het bestemmingsplan zijn alle onderzoeken die van toepassing zijn opgenomen. Het plan is afgestemd met de diverse ambtelijke disciplines en er is artikel 10 overleg geweest met de diverse (semi)overheden.</i> 2. <i>Het bepalen van de totale omvang van het bruto vloeroppervlak is niet uitsluitend ontleend aan de kwantitatieve gegevens van de ziekenhuisgebouwen. Daarnaast is gekeken naar gebieden elders in Haarlem met een vergelijkbare bebouwingsintensiteit. Deze vergelijking heeft ons de overtuiging gegeven dat het hanteren van een dergelijke intensiteit het realiseren van een kwalitatief aanvaardbaar woonmilieu zeker niet uitsluit.</i> 3. <i>Onderdeel A 1 t/m 6 in de Nota van Antwoord gaat over bebouwingsdichtheid. Net als in deze zienswijzennota gaan de verschillende onderdelen in op verschillende aspecten. De aspecten zijn ook in deze nota op verschillende plaatsen terug te vinden.</i> 4. <i>De bedoelde zichtlijn krijgt gestalte in de oostweststraat die ligt tegenover Maerten van Heemskerckstraat (ingang vroegere Bijbelgenootschap).</i> 5. <i>Het uitgangspunt van maximaal 34.000 m² bvo blijft het uitgangspunt (met de eerder in deze nota beschreven en in het bestemmingsplan opgenomen overschrijding). Dit wordt conform de algemeen geldende berekeningsmethode (NEN-norm) bij de afronding van de planontwikkeling onderbouwd.</i> 6. <i>Dit is geen bestemmingsplankwestie. Voor de gevolgde procedure omtrent het bestemmingsplan zie hoofdstuk 1 paragraaf 1.1 (procedure) en hoofdstuk 2 onderdeel G.</i>

	Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
	<p>gemeente en het Kennemer Gasthuis had volgens de projectopdracht een raamovereenkomst geloten moeten worden.</p> <p>7. Bij publiek/ private samenwerking tussen de lagere overheden (zoals gemeenten) en marktpartijen (projectontwikkelaars) gaat het erom dat gemeenten bij nieuwbouwprojecten hun beleid zo inrichten, dat alle belangrijke leefbaarheidskwaliteiten worden beschermd, aangezien de marktpartijen vooral op winstmaximalisatie gericht zijn en niet rendabele aspecten van een project trachten te minimaliseren.</p> <p>8. Door het niet tekenen van de raamovereenkomst zijn de projectontwikkelaars Am Wonen en de Principaal in feite niet gebonden aan de Uitgangspunten Planontwikkeling Deo. Ook in de realisatieovereenkomst (die mogelijk ook nooit getekend is) zijn de uitgangspunten niet bindend vastgelegd. De enige mogelijkheid voor de gemeente om nu nog de ontwikkeling in de gewenste richting te sturen is een zeer strak geformuleerd bestemmingsplan. Wij maken in dit geval bezwaar tegen een ruim zittend bestemmingsplan en ongewenste bvo flexibiliteit. Beter te krap en later als de kwaliteitscriteria het toelaten iets verruimen, dan geen greep meer op de gewenste ontwikkeling.</p> <p>9. AM Wonen en Principaal hebben zelf de grondprijs ongewenst opgedreven door los van een raamovereenkomst en uitgangspunten een bod te doen op basis van een ver overschrijdend maximum bvo. Als men de grond voor goedkoper gekocht had was met de bouw van minder woningen het project ook rendabel. Het is onterecht om de projectontwikkelaars de gelegenheid te geven het bvo op te voeren als het project niet rendabel is (zoals in de realisatie-overeenkomst is vastgelegd).</p> <p>10. In de realisatie –overeenkomst staat duidelijk, dat de gemeenteraad een ontbindende bevoegdheid bezit (niet B&W). Als de raad het bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk afkeurt volgen er dus geen financiële claims. Hierover moet helder naar de raad gecommuniceerd worden. Wij maken ernstig bezwaar tegen het misleiden van de raad door te stellen dat er hoge claims van de projectontwikkelaars volgen. Daardoor worden de belangen van de burger en de democratie geschaad.</p> <p>11. In de projectopdracht wordt het maken van Beeldkwaliteitsplan als onderdeel van het bestemmingsplan verplicht gesteld. En een paar regels Beeldvorming kan men toch geen Beeldkwaliteitsplan noemen . Bizar zou het zijn om nu aan het eind van de rit alsnog een Beeldkwaliteitsplan toe te voegen. Wij maken ernstig bezwaar tegen deze gang van zaken.</p>	<p><i>7. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn alle onderzoeken die van toepassing zijn opgenomen. Het plan is afgestemd met de diverse ambtelijke disciplines en er is artikel 10 overleg geweest met de diverse (semi)overheden.</i></p> <p><i>8. Dit is geen bestemmingsplankwestie, maar heeft met de uitvoering van het project te maken. Voor ons antwoord omtrent het bvo zie hoofdstuk 2 onderdeel A. Een bestemmingsplan te krap maken en later bijstellen zoals indiener voorstelt is de omgekeerde wereld en zou niet recht doen aan het instrument bestemmingsplan. Voor de gevolgde procedure omtrent het bestemmingsplan zie hoofdstuk 1 paragraaf 1.1 (procedure) en hoofdstuk 2 onderdeel G.</i></p> <p><i>9. Dit is geen bestemmingsplankwestie.</i></p> <p><i>10. Dit is geen bestemmingsplankwestie.</i></p> <p><i>11. In een bestemmingsplan kan geen beeldkwaliteitsplan worden opgenomen. Naast het bestemmingsplan zijn voor het plangebied ook beeldkwaliteitscriteria opgesteld die door de gemeenteraad worden vastgesteld en bij de uitvoering van het project een rol spelen. Bouwplannen dienen hier straks aan te voldoen.</i></p>

	Samengevatte inhoud reactie	Reactie gemeente
	<p>12. Het Deoproject moet volgens de project opdracht aansluiten bij het Kleverparkkwartier dat een toekomstig beschermd rijksgezicht wordt. De uitgangspunten (H2) vastgelegde bepalingen dat het gebied een eigen ruimtelijke karakteristiek mag krijgen gegarandeert wat dit betreft weinig. Blijkens de in de Nota van Antwoord opgenomen zienswijze van de provincie Noord Holland blijkt ook de provincie hierover ontevreden dat “hierover niets word opgemerkt”. De uitgangspunten schieten hier te kort en ontwerpbestemmingsplan navenant.</p>	<p><i>12. Aangezien indiener hier terecht opmerkt dat de provincie Noord-Holland bij het voorontwerp bestemmingsplan had verzocht om in te gaan op-, en te motiveren hoe dit plan in het waardevolle gebied ingepast wordt herhalen wij hier ons antwoord uit de Nota van antwoord van 30 mei 2007 op het verzoek van de provincie.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>

4 Lijst indieners van zienswijzen

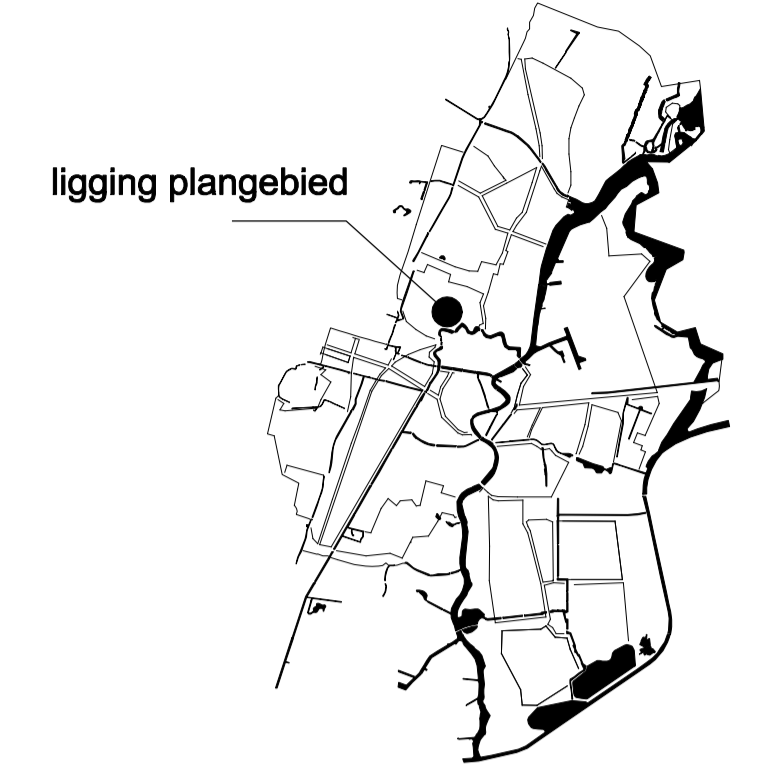
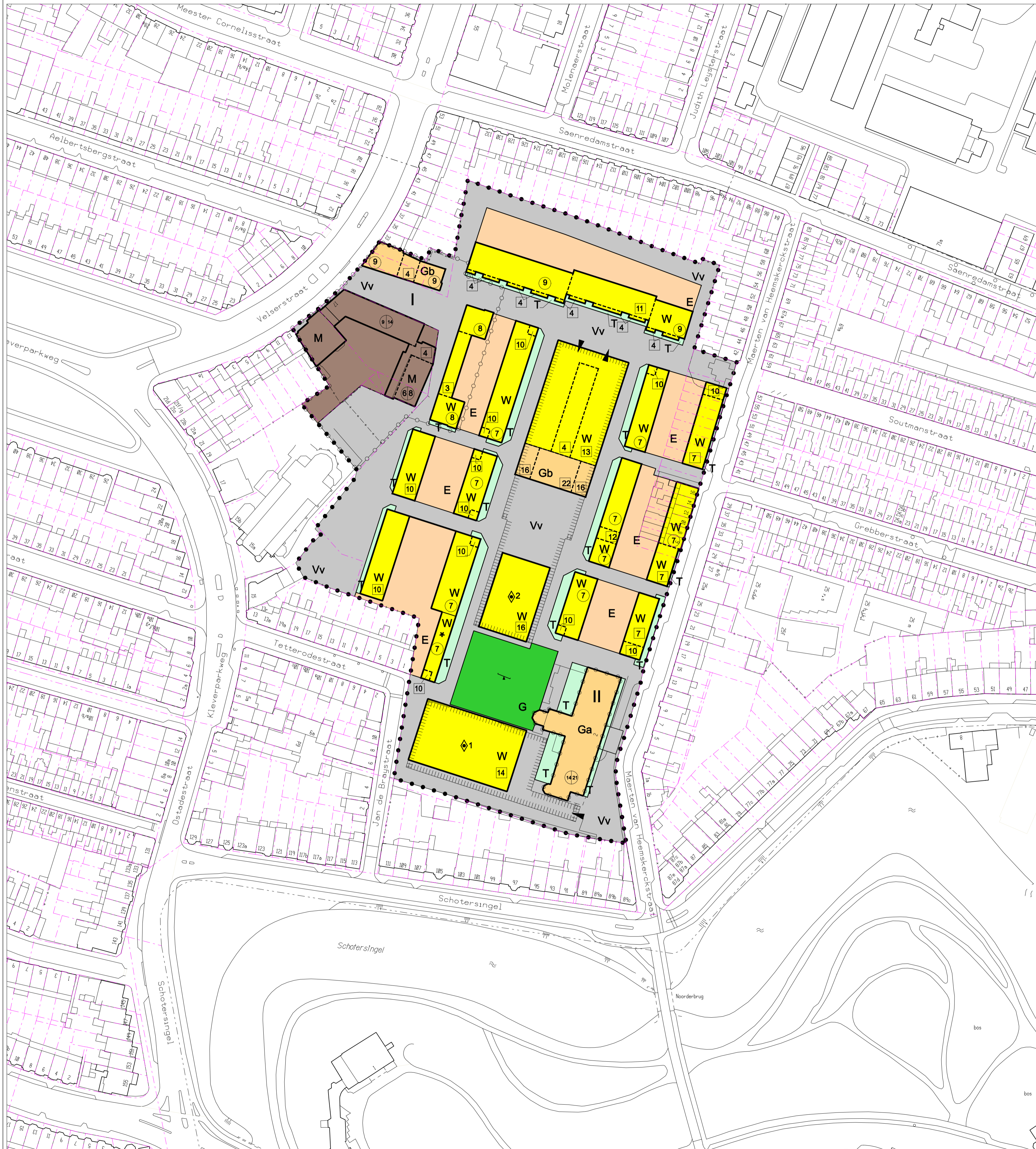
Nr	Naam	Straat + Huisnr	Postcode	Plaats
1	S. Poelwijk			
2	B.P. Cornelisse			
3	A. v.d. Vaart			
4	J.Kuijper van der Duijn			
5	Fam. Duijn			
6	R. Bouman			
7	M. Buiten			
8	P.K. Heisselaar			
9	Beens			
10	M. Luthart			
11	M.M. Kole-van Amstel			
12	W.H. Glas - J.B.M. Smit			
13	A. Hoelisma			
14	Schmidt/ Uylerburg			
15	M.H.C van Roon			
16	H. Oudshoorn			
17	R.I. Stefels/ M.V. Roosmalen			
18	B.V. Kollenburg			
19	D. Klaasen			
20	Hoogland			
21	T. Robbemond			
22	J. van Eeden			
23	W. Klooster			
24	Bakker van de Berg			
25	Spee			
26	A. Koning			
27	Dekker			
28	Van de Hoop/ Van Schie			
29	B. Thier			
30	R. Bolleman			
31	M. Bakkers/ G. Frederiks			
32	M. Pieters			
33	E. Hofman			
34	M. Koster			
35	F.A. de Jong			
36	P. Lavranos			
37	S. van Hesteren			
38	C. Olivier			
39	Swaalf			
40	K. Schot			
41	E. Bos			
42	A.B. Luthart			
43	Schotkamp			
44	Wibant			
45	Van Acker			
46	Jansen			
47	H. van Tongeren			
48	D.R. van Gent			
49	C.L. Cassee			

50	O. R. Enzler			
51	J. van den Broek			
52	Van Hulsen			
53	T.J.N. Smit			
54	O. van Daalen			
55	M.S. Kaagman			
56	H.Jansen			
57	V. Leersum			
58	H.M. Lindshom			
59	G. Kreuk+T. de Kam			
60	Hessels-Jansse			
61	H. Klasen			
62	C.A. Sluis			
63	J.H. Hulsbergen			
64	Messink			
65	C.E. van de molen			
66	C.J. Mooij			
67	Leuren/Snijder			
68	M. van Schagen			
69	Goedhart			
70	G.J. van Kampen			
71	R. Slagt			
72	Twisk			
73	H. Meintjes/ J.P. Klinder			
74	M. Moolhuijsen			
75	Kobesen			
76	R.J. Hoff			
77	Smolders			
78	S. Dol			
79	A. de Jong			
80	L.E.M. Reupert			
81	W. van Kranenburg			
82	A.J.L. Bouma			
83	L.P. van den Brink			
84	W. van der Putte			
85	C. Clarijs			
86	R. Breugelmans			
87	M.J. van Dijk			
88	Ridderspoor/ H. van den Raan			
89	M. Ootes			
90	J.M. Ooteman			
91	B. Foossens			
92	C.J. Christiaanse			
93	M.C.E. Feber			
94	J. van de Hoed			
95	J. Verkerk- de Jong			
96	C.J. Hoenderdos			
97	M. Winkel			
98	E. Baatje			
99	Kwant			
100	H. Hansen+L. Woudstra			
101	C. Immer			

102	R. van de Elof			
103	M. Belgers			
104	I. van Iunenburp			
105	J.J.Y. Bont			
106	T.Schoondergang			
107	M.P. de Vries			
108	Pinckaers			
109	P. Hoogerheide			
110	J.F. Hoogerheide-Hiemstra			
111	P. Bosman			
112	J.C. Ribbens			
113	B. van Beek			
114	Kortenoeven			
115	C. Sikkema			
116	A.A. Wajs+L. Haldenwang			
117	van Dam			
118	Beumer			
119	M. Bos			
120	A. Leijs			
121	L. Visser			
122	J.C.M. van Noort/ C.E.M. Post			
123	W. Klabbers/ B. van Ratingen			
124	Codder/ Broersen			
125	H. Plug			
126	D.H. van Offeren			
127	B. Spee			
128	B. Göktürk			
129	Z. Aksoy			
130	F.S. van den Bos			
131	V.R. Hoffland			
132	S. van Balen			
133	R.V.E. Vialard			
134	R.V. Balen			
135	A. Klaasen-Kemp			
136	T. van Waard			
137	Q. de Klerk			
138	F.D. Mesman			
139	M. van der Putten			
140	B.J. Willemsen			
141	D.Federer			
142	J.P.M.H. Beunen			
143	R. van Tilbergh			
144	T.A.M. van Oijen			
145	R. Denhoorn			
146	E. Sassen			
147	G. de Ruiter			
148	J.Dorssers			
149	W.M.E. Aardema			
150	J. Gerritsen			
151	M. Aydin-Aksoy			
152	D. van Hof			
153	I. van Herwerden			

154	I. Vissers			
155	Z. Aksoy			
156	Tekstra			
157	Beelen			
158	R. de Groot			
159	R. Guldemond			
160	G.H. Elfrink			
161	Fam. Out			
162	B. van Rijswijk			
163	J. van de Warp			
164	A. Dekker			
165	R.C. ter Haar Romeny			
166	G.S. van de Kamp			
167	D. van Wort			
168	H.G. ter Haar Romeny			
169	B. Saelens			
170	P. den Bieman			
171	L. van der Luide			
172	D. Slotkouver			
173	H.A. van de Klinkenberg			
174	P. van den Hoven			
175	A. Kam			
176	N. Güntürk			
177	H. van de Bos			
178	H.J. Buis			
179	S. Hoogenboom			
180	P. Odijk			
181	F. Hoedeman			
182	M. Bosman			
183	S. van de Bos			
184	M.J. Bijkersma			
185	E.M. Deen/ J.G. Teulings			
186	L.J. Lambers			
187	M.Bakkers/ G. Frederiks			
188	A.P. Mulleners b.i.			
189	M.H. Janssen			
190	P.Voet (namens 86 bewoners)			
191	Wijkraad Frans Hals			
192	Wijkraad Kleverpark			
193	Pieters/ Mulleners			
194	J.J. Vos			
195	G.J.C. Meerman			
196	B.T. Goossens			
197	Govaert			
198	R. Pluis			
199	G.J.C. Meerman			
200	J.P.M.H. Beunen			
201	B.Rogmans			
202	Noordeloos			
203	D.J. van den Bos			
204	Stuurgroep DEO			

Bestemmingsplan: St. Joannes de Deo



LEGENDA

BASISKAART

- topografische gegevens en bestaande bebouwing
- kadastrale gegevens

AANDUIDINGEN

- plangrens
- wijzigingsbevoegdheid I en II
- bestemmingsgrens
- bouwgrens
- hoogtescheidingsgrens
- maximale goothoogte in meters
- maximale bouwhoogte in meters
- maximale goothoogte voor / achter in meters
- speelterrein
- In- en/of uitgang parkeergarage
- bouwvlak 1 (zie art. 5 lid 3 sub f bebouwingsvoorschriften)
- bouwvlak 2 (zie art. 5 lid 3 sub g bebouwingsvoorschriften)
- kapdoorbreking toegestaan (zie art. 5 lid 3 sub e)

BESTEMMINGEN

- Art. 05 Woondoelinden
- Art. 06 Erf
- Art. 07 Tuin
- Art. 08 Gemengde doeleinden a
- Art. 08 Gemengde doeleinden b
- Art. 09 Maatschappelijke doeleinden
- Art. 10 Groenvoorzieningen
- Art. 11 Verkeers- en verblijfsdoeleinden

DUBBEL BESTEMMINGEN

- Art. 12 Ondergrondse parkeergarage

STEDENBOUW EN ONTWERP HAARLEM

Bestemmingsplan:
St. Joannes de Deo

getekend: Eltjo van Wijk
 hoofd S&O: Herman Wals
 hoofd RP: Hans vd Straaten
 datum: 24-04-2008
 schaal: 1 : 1000
 tekening nummer: 613bp001

Plankeet: afdeling Stedenbouw en Ontwerp, Gedempte Oude Gracht 45a-47, Postbus 611, 2003 PB Haarlem. Telefoon: 023-6113989. Fax: 023-6113999

bestemmingsplan St. Joannes de Deo

Toelichting

April 2008

vastgesteld d.d.

goedgekeurd d.d.

Gemeente Haarlem
Hoofdafdeling Stadszaken

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	14
3	UITGANGSPUNTEN HERONTWIKKELING	16
3.1	Beleidskaders	16
3.2	Milieubeleid	18
3.3	Stedenbouwkundig programma van eisen	22
3.4	Welstandscriteria	23
3.5	Beschrijving en verantwoording van de ontwikkeling	24
4	PLANBESCHRIJVING	32
4.1	Juridische planopzet	32
4.2	Hoofdopzet plankaart	34
5	OVERLEG EN UITVOERBAARHEID	36
5.1	Participatie	36
5.2	Resultaten inspraak en overleg ex art 10 Besluit op de ruimtelijke ordening	36
5.3	Economische uitvoerbaarheid	37
5.5	Algemene handhavingparagraaf	38

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 ontginningsspatroon. Dat zijn dat met name de oost-west straten buiten het huidige plangebied, zoals de Wouwermanstraat en de Tetterodestraat. In het plangebied zijn die oost-west straten niet aanwezig.

Nieuwe bebouwing buiten de stadssingels

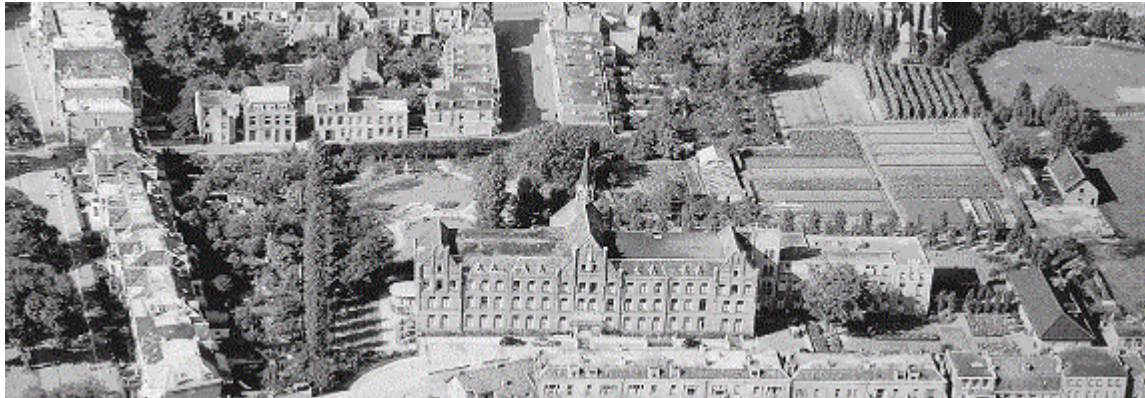
In de tweede helft van de 19de eeuw ontstaat een grote behoefte aan woningen. Voor het bouwen daarvan is binnen de stadssingels van Haarlem geen ruimte meer. Zo komt rondom de oude stad aan alle kanten nieuwe bebouwing tot stand. Deze ontwikkeling is aanvankelijk niet gepland; de oude agrarische verkaveling 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 ingrepen 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 was geen openbare ruimte (privé-grond van het ziekenhuis). Gezien de openbare functie van het ziekenhuis was het terrein wel toegankelijk en kon (bijv. het entreegebied nabij de Velsersstraat) als zodanig beleefd worden als onderdeel van de openbare ruimte van deze wijk. Het terrein is sinds 14 februari 2007 gesloopt en gesaneerd door het Kennemer Gasthuis aan de V.O.F. Deo Terrein opgeleverd. Waar in de tekst gesproken wordt over de huidige situatie zijn we uitgegaan van de situatie toen het plangebied nog een ziekenhuis terrein was. 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 bouw bureau 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 aangetroffen. 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 Wijkmeer 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 habitatrictlijn 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 beleidsspeerpunten: ‘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

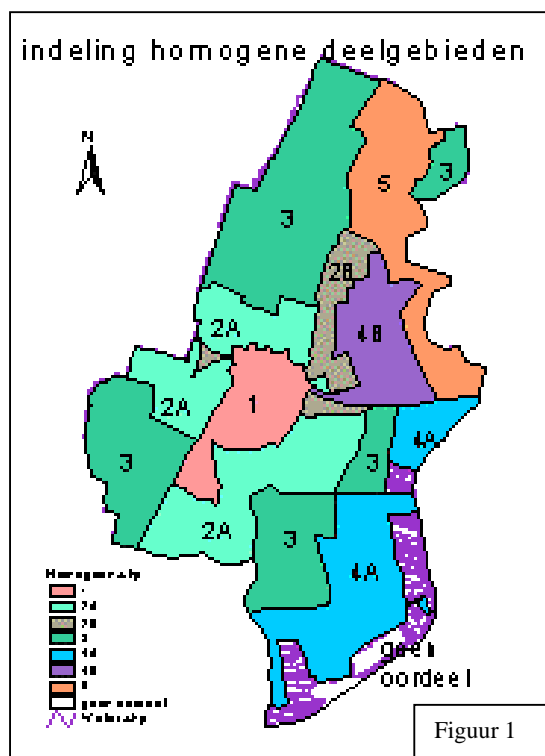
Het bestemmingsplangebied De Deo is gelegen direct te westen van een noordelijke uitloop van de Haarlemse Strandwal. De bodemopbouw bestaat uit veen op strandwalzand. Onder het strandwalzand is het pleistocene zand aanwezig op een diepte van meer dan 10 meter. Het veen wordt in de boorprofielen niet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

Het Kennemer Gasthuis heeft per 14 februari 2007 de grond gesaneerd opgeleverd aan de V.O.F. Deo Terrein. De sanering is met goedkeuring van de gemeente afgerond. De grond is door de gemeente geschikt verklaard voor wonen zonder gebruiksbeperking.

Stof	Arseen	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 milieuzonering 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 bedrijfscategorie 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 zoneringlijst. 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 nieuwbougebied 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 25 juli 2006 door B&W geaccordeerd en op 14 september 2006 ter bespreking naar de Commissie Ontwikkeling gegaan. Na de commissiebehandeling zijn de criteria 6 weken ter inzage gelegd en daarna worden ze 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

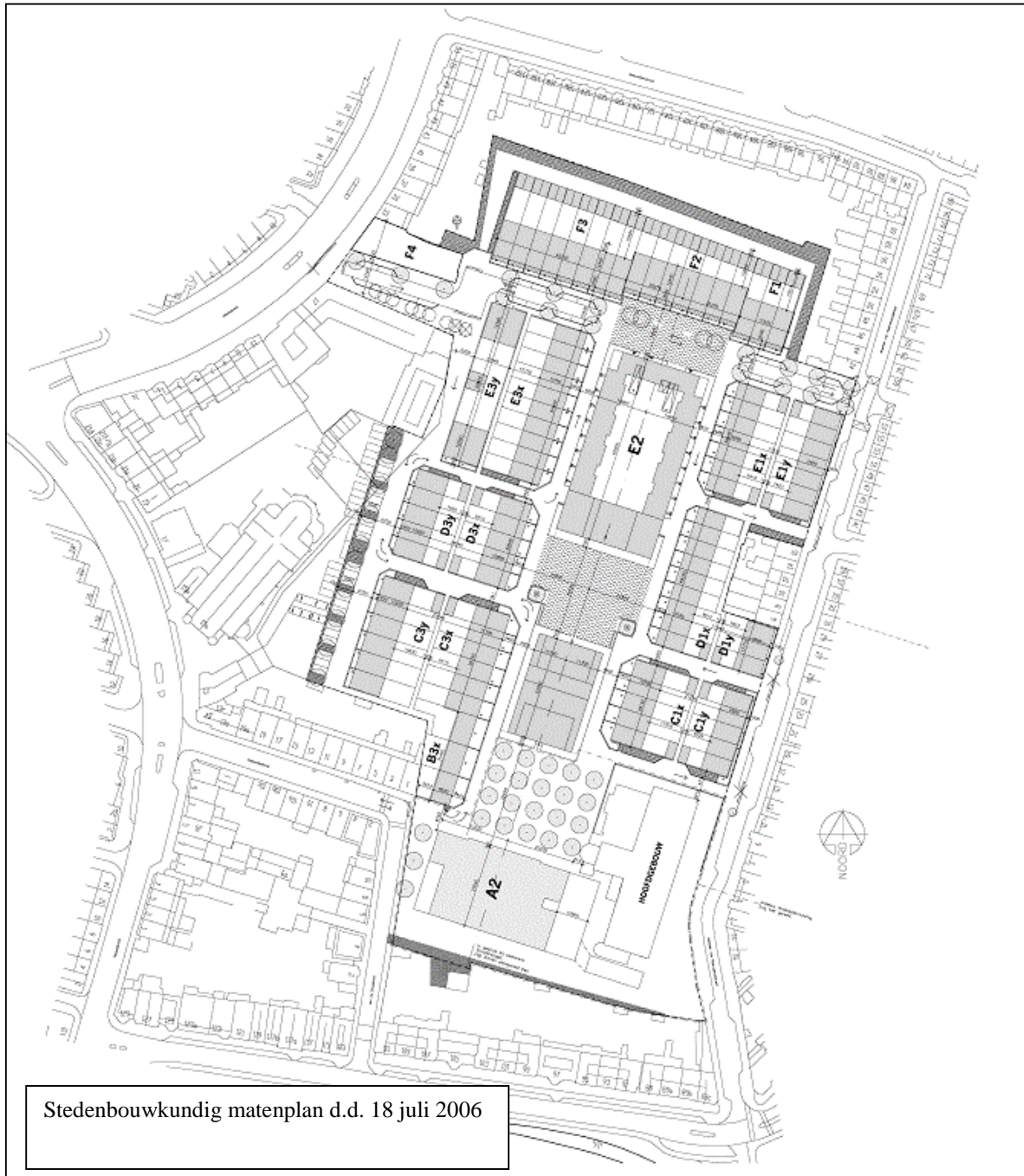
Inleiding

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 en er grenst een tuin van de nieuwbouw aan de zijgevel van Tetterodestraat nummer 1 (westzijde van de woning).

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.



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 logiesverstreckende 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 had 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 het ontwerp bestemmingsplan werd de mogelijkheid tot vestiging van de Ark vastgelegd door middel van continuering van de bestemmingsmogelijkheden van het hoofdgebouw overeenkomstig het voorontwerp. Inmiddels is het onderzoek omtrent de vestiging van basisschool De Ark in het oude hoofdgebouw afgerond en gebleken is dat vestiging van basisschool De Ark in het oude hoofdgebouw niet haalbaar is.

Uitbreiding en vestiging van de school op een unilocatie blijft gewenst en daarom blijft in het bestemmingsplan de wijzigingsbevoegdheid bij de entreezone aan de Velsersstraat gehandhaafd. 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. Verder wordt de grens van het wijzigingsbevoegdheidsgebied rond de

woningen ten oosten van basisschool De Ark getrokken, waardoor een herindeling van de entreezone aan de Velsersstraat goed mogelijk blijft. Hieronder en in de voorschriften wordt op hoofdlijnen beschreven wat er binnen dat wijzigingsbevoegdheidsgebied mag.

Wat mag is ten eerste dus consolidatie van het huidig gebruik. Huidig gebruik zijn maatschappelijke doeleinden en verkeersdoeleinden (bedoeld als entreezone naar het plangebied en voor parkeren bij de voormalige Heilige Hartkerk).

De wijzigingsbevoegdheid 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 op het huidige schoolterrein, 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, onderwijsvoorzieningen).

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. 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. Het gebied krijgt 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. De ontwikkelaar poogt de parkeernorm te verhogen, waarbij een streven van 1,35 parkeerplaats per woning of hoger de wens is. In de huidige situatie staan de auto's verdeeld over 3 parkeerterreinen. Eén van de parkeerterreinen ligt bij het hoofdgebouw aan de Maarten van Heemskerckstraat. Deze ligt in het zicht van de bewoners van de woningen aan de overzijde van de Maarten 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, wat kan leiden tot problemen met 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 hoofdopzet 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 'rechttrekken' 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 plankaart 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 naast maatschappelijke doeleinden ook 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 0,50 m 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.

Goothoogte/ Bouwhoogte

De (bestaande) goothoogte/ bouwhoogte van gebouwen is op de plankaart aangegeven (via vrijstelling mag de bestaande goothoogte/ bouwhoogte met maximaal 10 % 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 2008 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 waren 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 14 februari 2007 gesaneerd 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 ^e lid onderdeel c		0800-22 333 22	1

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.

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 dier- en plantensoorten (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

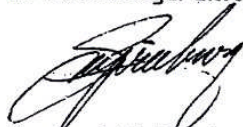
Het kan zijn dat u het met deze beslissing niet eens bent. U kunt dan (net als andere belanghebbenden) binnen zes weken na de verzenddatum van deze brief, bezwaar maken. U doet dit door een brief te sturen aan Dienst Regelingen, afdeling Juridische Zaken, Postbus 1191, 3300 BD Dordrecht. Uw bezwaarschrift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

Stichting Kennemergasthuis
Boerhaavelaan 22
2035 RC HAARLEM
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 terrein 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 weggevlogen 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 2011

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


Drs. Ing. S.N.J. Greeburg



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. Beklagerecht

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

voorschriften
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, trappenhuizen, interne verkeersruimten, magazijnen, dienstruimten 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:**
- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
 - b. 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:**
Ten minste één 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. **Maaiveld:**
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:**
- a. 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 gedeut 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 druiplijn, 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, straatverlichting 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/ straatverlichting**
de hoogte gemeten tussen de onderkant van de voet en het hoogste punt van de antenne – installatie, straatverlichting en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, 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 nauwkeurigheidsgraad 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 zoneringlijst (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 maximaal 75° en de voor- en achtergevelrooilijnen een extra verdieping met een kap worden gemaakt die maximaal 5,0 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. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak bedraagt minimaal 0,50 meter.
- e. daar waar de bestemming woondoeleinden (W) op de plankaart is voorzien van een aanduiding “kapdoorbreking toegestaan” mag binnen het perceel waarin de aanduiding is geplaatst in de dakhelling van een niet aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak één dakopbouw in de kap worden gerealiseerd. De maximale breedte van de dakopbouw bedraagt niet meer dan 50 % van de lengte van de kap gemeten langs de zijde waar de dakopbouw zich bevindt, met een maximum van 3,0 meter. De afstand van de zijkant van de dakopbouw naar de voorgevelrooilijn bedraagt minimaal 3,0 meter. De onderzijde van de kapdoorbreking mag in de dakvoet worden geplaatst. De afstand van de bovenzijde van de kapdoorbreking tot de daknok bedraagt minimaal 1,0 meter.
- 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 mag bedragen.

4. Vrijstellingen

- a. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 (gebruiksbepalingen) 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 toetsen bij de toepassing van de onder a 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 hoofdbebouwning 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 3,0 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 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 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.

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 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 “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 maximaal 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 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 II”, 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 maximaal 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 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 “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 benzineverkooppunten, 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”.