

# Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Dhr. K.W. Glas
Telefoon 5113544 E-mail: kglas@haarlem.nl
STZ/RP Reg.nr. 2009/123151
bijlagen
B & W-vergadering van 14 juli 2009

## Onderwerp

Conceptontwerpbestemmingplan Belcanto

### DOEL:

Het vaststellen van bestemmingsplannen is ingevolge artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening een bevoegdheid van de raad. Het college is op grond van artikel 160, lid 1, onder b, van de Gemeentewet belast met de voorbereiding van de beslissingen van de raad. Ook uit het Protocol actieve informatieplicht (artikel 2) volgt dat het college hiermee belast is.

Het aanbieden van het conceptontwerpbestemmingsplan ten behoeve van het wettelijk vooroverleg en participatie met de betrokken wijkraden is onderdeel van de voorbereiding, zodoende is het college bevoegd hieromtrent beslissingen te nemen.

---

### B&W

1. Het college stemt in met het conceptontwerpbestemmingsplan Belcanto.
2. Het college stemt in met vrijgave van het concept-ontwerpbestemmingsplan ten behoeve van het wettelijk vooroverleg conform art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening en de participatie met betrokken wijkraden;
3. Het besluit heeft geen financiële consequenties
4. Het besluit van het college wordt ter informatie voorgelegd aan de commissie Ontwikkeling.

# COLLEGE BESLUIT

**Onderwerp:** Conceptontwerpbestemmingplan Belcanto

## **Inleiding**

Het plangebied van bestemmingsplan Belcanto ligt centraal in het stadsdeel Schalkwijk. Het gaat om het gebied gelegen tussen de Kennedylaan, de Amerikaweg, de Antillenweg, de zuidzijde van het belastingkantoor en de Europaweg. De in het plangebied aanwezige kantoorbebouwing en bedrijfsruimtes zijn vrijgekomen voor herontwikkeling. In lijn met de gebiedsvisie Schalkwijk Midden hebben marktpartijen een stedenbouwkundige visie opgesteld die de basis vormt voor de herontwikkeling van dit gebied. Het vigerend bestemmingsplan is verouderd en maakt deze nieuwe ontwikkelingen niet mogelijk. Om die reden is een actueel bestemmingsplan nodig dat conform het opgestelde ruimtelijk beleid voor dit gebied de beoogde herontwikkeling mogelijk maakt.

Dit conceptontwerpbestemmingsplan is de eerste fase om te komen tot een vastgesteld plan. Conform het Besluit ruimtelijke ordening wordt het concept voorgelegd aan de vaste overlegpartners (o.a. Rijk en provincie). Tevens zal het concept worden voorgelegd aan het Kennemer Gasthuis, de direct omliggende wijkraden en bedrijven.

## **Besluitpunten college**

1. Het college stemt in met het conceptontwerpbestemmingsplan Belcanto;
2. Het college stemt in met vrijgave van het conceptontwerpbestemmingsplan ten behoeve van het wettelijk vooroverleg conform art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening en de participatie met betrokken wijkraden;
3. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
4. Het besluit van het college wordt ter informatie voorgelegd aan de commissie Ontwikkeling.

## **Beoogd resultaat**

Het conceptontwerpbestemmingsplan wordt vrijgegeven voor het wettelijk vooroverleg.

## **Argumenten**

### *Meerjarenplan Bestemmingsplannen*

De gemeente Haarlem actualiseert conform het door de gemeenteraad op 15 maart 2007 vastgestelde Meerjarenplan Bestemmingsplannen alle verouderde plannen. In de planning van dit Meerjarenplan was de start van het bestemmingsplan Schalkwijk Midden voorzien in 2008. Inmiddels is de gebiedsvisie gereed en vormt de basis voor het nieuw te maken bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan Belcanto wordt in verband met de concrete voornemens van marktpartijen om dit gebied te herontwikkelen opgesteld vooruitlopend op het grote bestemmingsplan Schalkwijk Midden.

Bij het opstellen van dit grotere plangebied wordt ernaar gestreefd Belcanto weer op te nemen in het totale plangebied (als consoliderende eenheid). Op deze manier kan de gemeente enerzijds meewerken met een ontwikkeling die geïnitieerd wordt

door de markt, zonder dat die ontwikkeling vertraging oploopt door bijvoorbeeld onderzoeken die voor het grotere gebied nodig zijn. Anderzijds wordt door het opnemen van ontwikkellocaties in grotere plannen voorkomen dat een lappendeken aan bestemmingsplannen ontstaat, iets wat met het Meerjarenplan Bestemmingsplannen juist is tegengegaan.

#### *Gebiedsvisie Schalkwijk Midden*

Op 11 juni jongstleden heeft de raad de gebiedsvisie Schalkwijk Midden vastgesteld. Belangrijk doel van de gebiedsvisie is het benoemen van ruimtelijke veranderingen die eraan bij kunnen dragen dat van het stadsdeel Schalkwijk een samenhangend geheel wordt gemaakt, in plaats van een samenstel van aparte woonwijken, wegen en tussenzones.

#### **Kantttekeningen**

De volgende onderzoeken en procedures zijn al in gang gezet en worden tijdens de ontwerpfase verder uitgewerkt:

- a. Windhinderonderzoek;
- b. Verkeersonderzoek voor geheel Schalkwijk, zoals afgesproken bij de vaststelling van de Gebiedsvisie Schalkwijk Midden;
- c. Het dubbelgebruik van het parkeerterrein van het Kennemer Gasthuis;
- d. De anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar;
- e. Welstandscriteria.

#### *Sociale woningbouw*

De inzet van het coalitieakkoord is dat het totale nieuwbouwwolume voor 1/3<sup>de</sup> bestaat uit sociale woningbouw. Uit oogpunt van een gedifferentieerd woningaanbod, de hoge financieringskosten van het project en doorstroming van bewoners in Schalkwijk wordt in Belcanto gemotiveerd afgeweken van het coalitieakkoord op dit punt.

#### *Masterplan*

In opdracht van de ontwikkelaars heeft het bureau Rijnboutt Van der Vossen Rijnboutt een masterplan opgesteld. Het masterplan is gerealiseerd binnen de kaders die in de gebiedsvisie zijn opgenomen. Hierbij dient bij opgemerkt te worden, dat het hier niet om een gemeentelijk beleidsdocument gaat. Het heeft feitelijk geen enkele status, maar wordt meegestuurd ter illustratie. Het masterplan kan nog op onderdelen gewijzigd worden.

#### **Uitvoering**

- Na instemming met het conceptontwerpbestemmingsplan wordt gestart met het wettelijk vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening en de direct omliggende wijkraden en voorzieningen worden betrokken. Waar nodig wordt het plan aangepast als gevolg van deze reacties en mogelijke ambtelijke aanpassingen.
- Daarna wordt het aangepaste plan als ontwerpbestemmingsplan wederom aangeboden en na instemming door de Commissie Ontwikkeling vrijgegeven voor de terinzagelegging. Tijdens de terinzagelegging kan door een ieder mondeling of schriftelijke zienswijzen worden ingediend en wordt tevens een informatieavond georganiseerd.

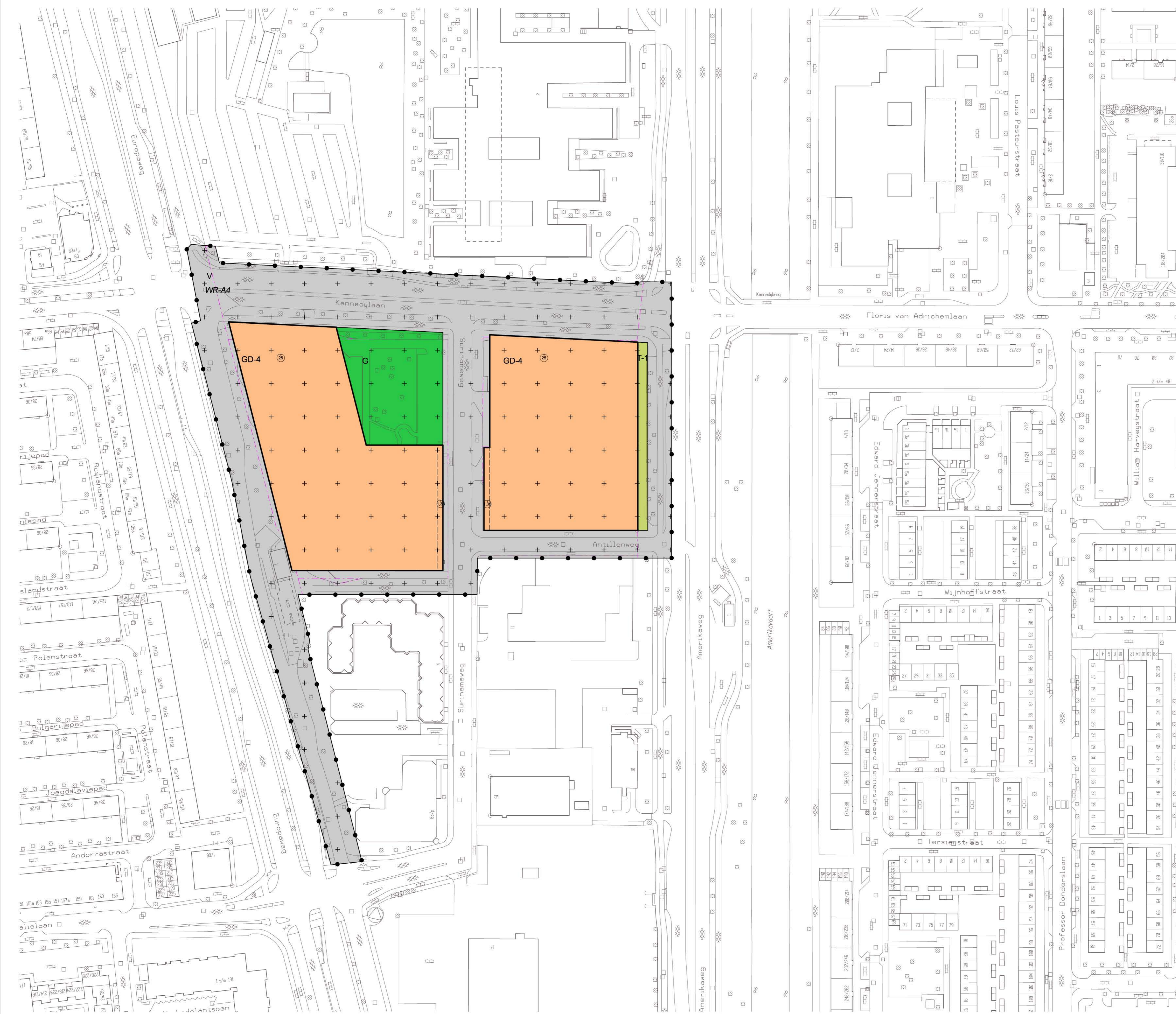
- Na verwerking van deze zienswijzen en mogelijke ambtelijke aanpassingen besluit de raad over de vaststelling van het bestemmingsplan.
- Na vaststelling van het bestemmingsplan met inachtneming van eventueel door de raad aangebrachte wijzigingen ten opzichte van het ontwerp wordt het bestemmingsplan wederom ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn). Belanghebbenden die een zienswijze bij de raad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan een belanghebbende beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de raad van State tegen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp voor zover die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zijn aangebracht.
- Het inwerking getreden bestemmingsplan dient vervolgens als basis voor de af te geven bouwvergunningen.

### **Bijlagen**

- a. conceptontwerpbestemmingsplan Belcanto;
- b. verbeelding (plankaart);
- c. masterplan.

Het college van burgemeester en wethouders

# Bestemmingsplan Belcanto



## PLANGRENS

Grens plangebied

## BESTEMMINGEN

### ENKELBESTEMMINGEN

- Art. 03 Gemengd 4
- Art. 04 Groen
- Art. 05 Verkeer
- Art. 06 Tuin 1

### DUBBEL BESTEMMINGEN

- Art. 07 Waarde - archeologie 4

### MAATVOERINGSAAUDDIJDINGEN

Maximale bouwhoogte

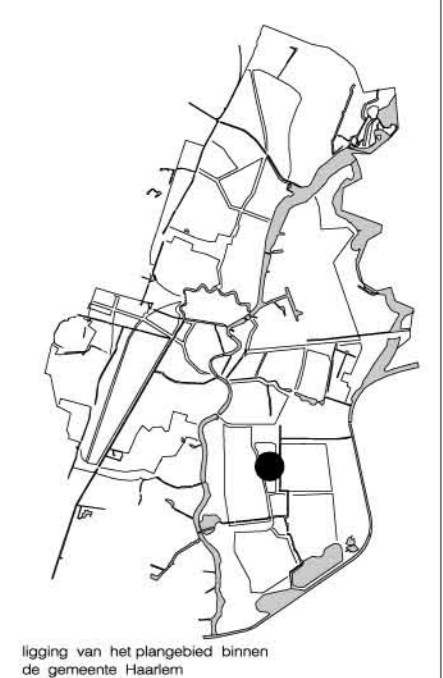
### MAATVOERINGEN

aanduiding maatvoeringsvlak

## VERKLARINGEN

### TOPOGRAFIE

- Topografische ondergrond
- Kadastrale ondergrond



## STEDENBOUW EN ONTWERP HAARLEM

Ontwerpbestemmingsplan:

**Belcanto**

vastgesteld bij raadsbesluit:  
goedgekeurd bij besluit G.S.



getekend: Eltjo van Wijk  
hoofd S&O: Herman Wals  
hoofd RP: Hans vd Straaten  
datum: 29-06-2009  
schaal: 1 : 1000  
tekening nummer: 90805c

# Belcanto

vastgesteld d.d. ....

Gemeente Haarlem

Hoofdafdeling Stadszaken

6 juli 2009

# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>1 INLEIDING</b>	<b>5</b>
1.1 Begrenzing van het plangebied	5
1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan	6
1.3 Doel van het bestemmingsplan	6
1.4 Geldende planologische regelingen	6
1.5 Bestemmingsplanprocedure	7
1.6 Leeswijzer plantoelichting	7
<b>2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>9</b>
2.1 Korte historische schets	9
2.2 Ruimtelijke structuur	9
2.3 Functionele structuur	9
2.4 Openbare ruimte	10
<b>3 BELEIDSKADER</b>	<b>11</b>
3.1 Uitvoeringsplan Schalkwijk 2000+	11
3.2 Structuurplan Haarlem 2020	11
3.3 Gebiedsvisie Schalkwijk Midden	12
3.4 Masterplan Water Schalkwijk 2000+	17
3.5 Haarlems Verkeers- en Vervoerplan	18
3.6 Woonvisie Haarlem	19
<b>4 PLANBESCHRIJVING</b>	<b>21</b>
<b>5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>25</b>
5.1 Milieuzonering	25
5.2 Geluid	25
5.3 Luchtkwaliteit	26
5.4 Bodemkwaliteit	27
5.5 Externe veiligheid	28
5.6 Milieueffectrapportage	28
5.7 Beperkingengebied Schiphol	28
5.8 Duurzame stedelijke ontwikkeling	29
5.9 Waterhuishouding	30
5.10 Natuurwaarden	31
5.11 Archeologie en cultuurhistorie	32
<b>6 JURIDISCHE ASPECTEN</b>	<b>35</b>
6.1 Inleiding	35
6.2 Inleidende bepalingen	35
6.3 Bestemmingsbepalingen	36
6.4 Algemene bepalingen	38
6.5 Handhavingssparagraaf	40
<b>7 UITVOERBAARHEID, OVERLEG EN INSpraak</b>	<b>43</b>
7.1 Financiële uitvoerbaarheid	43
7.2 Uitkomst watertoets	43
7.3 Uitkomsten overleg	44
7.4 Rapportering inspraak	44
<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING</b>	<b>45</b>

bijlage 1 RIJKS- EN PROVINCIAAL BELEID	47
bijlage 2 MILIEUONDERZOEKEN	53
bijlage 3 INSPRAAKPLAN	59
bijlage 4 DEELNEMERS WETTELIJK VOOROVERLEG	61
<b>Regels</b>	<b>63</b>
<b>Hoofdstuk 1. Inleidende regels</b>	<b>65</b>
ARTIKEL 1 Begrippen	65
ARTIKEL 2 Wijze van meten	73
<b>Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels</b>	<b>77</b>
ARTIKEL 3 Gemengd - 4 (GD - 4)	77
ARTIKEL 4 Groen (G)	81
ARTIKEL 5 Verkeer (V)	83
ARTIKEL 6 Tuin 1 (T 1)	85
ARTIKEL 7 Waarde - Archeologie (WR-A)	87
<b>Hoofdstuk 3. Algemene regels</b>	<b>91</b>
ARTIKEL 8 Antidubbeltelregel	91
ARTIKEL 9 Algemene ontheffingsregels	93
<b>Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotbepalingen</b>	<b>95</b>
ARTIKEL 10 Overgangsbepalingen	95
ARTIKEL 11 Slotbepaling	97
<b>Bijlagen bij de voorschriften</b>	<b>99</b>
Bijlage 1 Zoneringslijst	101



## Bestemmingsplan "Belcanto" (concept)

## Toelichting

### 1 INLEIDING

#### 1.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan Belcanto ligt centraal in het stadsdeel Schalkwijk. Om precies te zijn gaat het om het gebied dat aan de noordzijde begrensd wordt door de Kennedylaan, aan de oostzijde door de Amerikaweg, aan de zuidzijde door de Antillenweg en de zuidzijde van het belastingkantoor, en aan de westzijde door de Europaweg. Het plangebied beslaat een oppervlak van ca. 4 ha.

Voor de begrenzing van het plangebied, zie afbeelding 1.



## 1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

De in het plangebied aanwezige kantoorbebouwing en bedrijfsruimtes zijn vrij gekomen voor herontwikkeling. In lijn met de gebiedsvisie Schalkwijk Midden hebben marktpartijen een stedenbouwkundige visie opgesteld die de basis vormt voor de herontwikkeling van dit gebied. Het vigerende bestemmingsplan is verouderd en maakt deze nieuwe ontwikkelingen niet mogelijk. Om die reden is een actueel bestemmingsplan nodig dat conform het opgestelde ruimtelijk beleid voor dit gebied de beoogde herontwikkeling mogelijk maakt.

Overigens worden door de gemeente Haarlem alle verouderde bestemmingsplannen geactualiseerd. De Wet ruimtelijke ordening verplicht gemeenten namelijk om voor het gehele grondgebied bestemmingsplannen te hebben die niet ouder zijn dan 10 jaar. De gemeente Haarlem actualiseert conform het door de gemeenteraad vastgestelde Meerjarenplan Bestemmingsplannen alle verouderde plannen. In de planning van dit Meerjarenplan was de start van het bestemmingsplan Schalkwijk Midden voorzien in 2008. Het bestemmingsplan Belcanto wordt in verband met de concrete voornemens van marktpartijen om dit gebied te herontwikkelen opgesteld vooruitlopend op het grote bestemmingsplan Schalkwijk Midden.

## 1.3 Doel van het bestemmingsplan

Hoofddoel van het bestemmingsplan Belcanto is het opstellen van een actueel ruimtelijk-juridisch kader waarbinnen, conform het vastgestelde ruimtelijk beleid voor dit gebied, ruimte wordt geboden voor herontwikkeling van de in het plangebied gelegen gronden en bebouwing. Het bestemmingsplan moet daarbij helder, eenduidig interpreteerbaar, handhaafbaar en toetsbaar zijn.

Het bestemmingsplan Belcanto bestaat uit een verbeelding, een toelichting en uit regels. Op de verbeelding van het bestemmingsplan worden de bestemmingen van gronden aangegeven met, indien van toepassing, de daarbij behorende bebouwingsgrenzen, toegestane bouwhoogten en bebouwingspercentages. In de regels zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden nader geregeld. Tot slot is in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording gegeven van de in het plan gemaakte keuzes.

## 1.4 Geldende planologische regelingen

Binnen het plangebied van bestemmingsplan Belcanto gelden tot op heden de volgende bestemmingsplannen:

naam	nummer	vastgesteld	goedgekeurd
Omgeving Kennedylaan	905	02-04-1969	02-06-1970
Omgeving Kennedylaan, eerste wijziging		10-05-1972	08-08-1972

Bij het van kracht worden van bestemmingsplan Belcanto zullen bovengenoemde bestemmingsplannen hun rechtskracht verliezen.

## 1.5 Bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan Belcanto doorloopt, net als ieder ander bestemmingsplan, een uitgebreide procedure. Eind 2008 is hiermee gestart. Na een informatief overleg met de vier wijkraden Europawijk en Boerhaavewijk is het conceptontwerpbestemmingsplan door het college van burgemeester en wethouders vrijgegeven voor het wettelijk vooroverleg (ex art. 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening (nieuwe Bro) met verschillende (semi)overheden en belangenorganisaties. Gelijktijdig is in het kader van participatie overleg gevoerd met de wijkraden. De opmerkingen van de wijkraden en de reacties naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg kunnen leiden tot aanpassingen van het conceptontwerpbestemmingsplan Belcanto. Vervolgens geeft het college van burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan, na behandeling in de raadscommissie Ontwikkeling, vrij voor ter visie legging conform art. 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Na publicatie wordt het ontwerp gedurende zes weken ter inzage gelegd. In die tijd kan door een ieder zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad. In deze periode zal tevens een informatiebijeenkomst georganiseerd worden.

De gemeenteraad beoordeelt de binnengekomen zienswijzen en kan het ontwerpbestemmingsplan aanpassen. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan Belcanto uiteindelijk al dan niet gewijzigd vast. Na publicatie wordt het vastgestelde bestemmingsplan zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, beroep tegen het bestemmingsplan aantekenen bij de Raad van State. Alle belanghebbenden kunnen in deze fase beroep aantekenen ten aanzien van planonderdelen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn gewijzigd.

## 1.6 Leeswijzer plantoelichting

Deze toelichting bestaat uit zeven hoofdstukken. Na de inleiding in hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied beschreven. Daarbij wordt onder meer ingegaan op de huidige ruimtelijk-functionele structuur van het gebied. In hoofdstuk 3 en 4 worden het beleidskader en eventuele randvoorwaarden beschreven die voortvloeien uit wetten en regelgeving. Naast gemeentelijk beleid wordt ook ingegaan op voor dit bestemmingsplan Belcanto relevante wet- en regelgeving op Europees, rijks- en provinciaal niveau.

In hoofdstuk 5 wordt beschreven hoe de hierboven genoemde beleidsuitgangspunten en regelgeving vertaald is in dit bestemmingsplan en welke beleidskeuzes daarbij zijn gemaakt. In hoofdstuk 6 worden de juridische werking van de verbeelding en de regels van dit bestemmingsplan nader toegelicht. Hoofdstuk 7 is bedoeld voor de resultaten van inspraak en wettelijke vooroverleg en de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

## Bestemmingsplan "Belcanto" (concept)

## **2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE**

### **2.1 Korte historische schets**

Het stadsdeel Schalkwijk is één van de naoorlogse wijken in Haarlem die volgens het ideaal van de jaren 60 van de vorige eeuw is gebouwd: het CIAM principe 'licht, lucht en ruimte' in huis, op straat en in de wijk. Dat leidde tot een hoog percentage gestapelde bouw om daardoor veel gemeenschappelijke openbare ruimte te realiseren. De weidse en open opzet van het stadsdeel gold als een hoge kwaliteit. Nog altijd uit zich deze opzet in grote openbare structuren voor verkeer, water en groen.

Schalkwijk is opgezet als een satelliet van Haarlem. Rond het stadsdeel is voorzien in een groene zone en brede wegen vormen de kern van de verkeersafwikkeling: de Europaweg, Amerikaweg, Aziëweg en de Boerhaavelaan. Rond de hoofdwegen liggen de vier Schalkwijkse woonwijken en tussen de wijken en de hoofdwegen bevinden zich "tussenzones" waar zich uiteenlopende voorzieningen bevinden. Ten tijde van de aanleg van Schalkwijk heerste de opvatting dat dergelijke voorzieningen zich niet leenden voor menging met de woonfunctie. Zo ontstonden het winkelcentrum Schalkwijk, de scholenzone aan de Aziëweg, het gebied van het ziekenhuis (KG) en de kantorenstrook rondom de Surinameweg.

Het plangebied van bestemmingsplan Belcanto heeft betrekking op het noordelijke gedeelte van deze kantorenzone.

### **2.2 Ruimtelijke structuur**

Door de hierboven beschreven absolute functiescheiding zijn juist deze tussenzones introvert en weinig aantrekkelijk. Vooral na kantoor- en winkelsluitingstijd geven ze een desolate indruk. Als gevolg van de stedenbouwkundige opzet van Schalkwijk is er bovendien geen interactie tussen de bebouwde gebieden en de doorgaande weginfrastructuur. Ingangen van gebouwen zijn naar de binnenkant van een gebied gekeerd. In het bestemmingsplangebied geldt dit voor zowel de entree van het kantoor van de Belastingdienst als voor de entrees van garagebedrijven. Toegang, ontsluiting en parkeerplaatsen zijn gesitueerd aan de Surinameweg.

### **2.3 Functionele structuur**

In de huidige situatie wordt het bestemmingsplangebied gekenmerkt door de aanwezigheid van werkfuncties. Aan de oostzijde bevinden zich garagebedrijven met een omvang van ca. 4.100 m<sup>2</sup> bvo. Op de verdieping wordt gewoond. Aan de westzijde van het plangebied staat het voormalige kantoorgebouw van de Belastingdienst. Dit pand kent een kantoorvolume van 18.000m<sup>2</sup> bvo. Langs de Europaweg bevindt zich in de huidige situatie een benzinepomp.

Functionele relaties met de directe omgeving zijn er niet. Ten noorden van het plangebied bevindt zich een ziekenhuis met regionale uitstraling en aan de west- en oostzijde van het plangebied liggen, op enige afstand, de woonwijken

Europawijk en Boerhaavewijk. Deze functioneel van elkaar verschillende gebieden worden van elkaar gescheiden door de wegen Kennedylaan, Europaweg en de Amerikaweg.

## 2.4 Openbare ruimte

De openbare ruimte wordt zowel binnen als rondom het plangebied gedomineerd door een grote hoeveelheid verharding. Niet alleen zorgen de ruim gedimensioneerde Amerikaweg, Europaweg, Surinameweg en Antillenweg voor een "grijze" uitstraling, ook de op maaiveld gelegen parkeerplaatsen behorend bij de kantoor- en bedrijfsbebouwing dragen hier in belangrijke mate aan bij.

De Kennedylaan en de Amerikaweg kennen fietspaden en trottoirs die door middel van een groene berm gescheiden zijn van de rijbanen. Langs het deel van de Europaweg waar het plangebied aan grenst, zijn geen fietspaden en trottoirs aanwezig. Ten zuiden van het kantoor van de Belastingdienst ligt weliswaar een fietspad, maar dit staat niet in verbinding met het Schalkwijkse fietspadennetwerk.

Schalkwijk kent verschillende doorlopende groenstructuren, meestal in de vorm van doorlopende beplanting langs de hoofdwegen. In de vorm van boombeplanting zorgt de groenstructuur voor begeleiding en geleiding van de hoofdinfrastructuur.

Het plangebied van bestemmingsplan Belcanto kent alleen aan de randen een bescheiden groenstructuur. De Kennedylaan, de Amerikaweg en het fietspad ten zuiden van het Belastingkantoor worden in de huidige situatie begeleid door een rij bomen. Langs de Europaweg zijn tussen de weg en de kantoorbebouwing struiken geplant.

Aan de voorzijde van het Belastingkantoor bevindt zich aan weerszijden van de entree een grasveld. Zowel de gebruikswaarde als de belevingswaarde hiervan is door de sobere inrichting beperkt.

Over het algemeen kan geconcludeerd worden dat de gebruikswaarde van het groen in de openbare ruimte beperkt is. Doordat het groen met name is ingezet als begeleiding van de weginfrastructuur is dit niet bruikbaar of functioneel voor werknemers in de kantorenstrook.

Groenvoorzieningen die geschikt zijn voor verpozing zijn niet aanwezig. Hiervoor heeft het aanwezige groen onvoldoende omvang en de inrichting (met paden, bankjes e.d.) is er ook niet naar.

### **3 BELEIDSKADER**

#### **3.1 Uitvoeringsplan Schalkwijk 2000+**

In dit plan uit 1999 (geactualiseerd in 2007) is ervoor gekozen Schalkwijk te verdichten binnen de contouren van het bestaande bebouwde gebied, om daarmee de Groene Zoom in tact te laten. Voor bebouwing zijn ontwikkelingszones aangewezen, waaronder 023-Haarlem, de strook Aziëweg en het gebied ten westen van de Amerikaweg. In 2003 en 2004 is het plan op onderdelen aangepast, waaronder het schrappen van de reconstructie van de Amerikaweg.

Ten aanzien van het gebied ten westen van de Amerikaweg is in het Uitvoeringsplan geconstateerd dat de kantorenstrook Schalkwijk een van de slechtst vormgegeven gebieden van Schalkwijk is. Gesteld werd dat het moet worden gewijzigd in een gebied, waarbij de westkant van de kantoren zich richt op de Europaweg als grijze stroom en de oostkant zich vervlecht met de Boerhaavewijk en het gebied rond de Amerikavaart. Het gedateerde parkeerterrein van de Belastingdienst moet anders worden ingericht en dient antwoord te geven op het groengebied bij het ziekenhuis. In het gebied moet ondergronds parkeren onder nieuw te bouwen woningen, met uitwisseling tussen wonen en werken, overwogen worden. Voor de aanvullende woningbouw gaan de ideeën uit naar strokenbouw met zuidoriëntatie die als veters de kantorenstrook verbindt met de Boerhaavewijk".

#### **3.2 Structuurplan Haarlem 2020**

Ook het Structuurplan Haarlem 2020 (vastgesteld in 2005) gaat uit van verdichting van bestaand stedelijk gebied met het oog op het vrijwaren van de groene gebieden rondom de stad van verstedelijking.

Naast gebieden waar consolidatie uitgangspunt is, geeft het Structuurplan aan waar in de stad mogelijkheden zijn voor verdichting. Dit is het geval in transformatiegebieden (waaronder Schalkwijk) in multifunctionele knooppunten rond Hoogwaardig Openbaar Vervoer en in zogenaamde verandergebieden (waaronder de zone Schipholweg).

Het gebied Schalkwijk Midden is in het Structuurplan aangewezen voor ontwikkelingen. Het noordelijk deel van dit gebied is aangeduid als verandergebied en als knooppunt. Het zuidelijk deel, waar het plangebied van bestemmingsplan Belcanto deel van uitmaakt, is gekenmerkt als sociaal maatschappelijke ontwikkelingszone. Dit betekent dat het gebied kansrijk is voor intensivering met (geclusterde) voorzieningen voor welzijn en zorg. Door het gebied is een langzaam verkeersroute geprojecteerd die langs belangrijke nieuwe functies loopt. Met het van kracht worden van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Structuurplan automatisch de status gekregen van structuurvisie. Net zoals een structuurplan is een structuurvisie voor burgers niet juridisch bindend maar heeft het de functie van een voor de gemeente zelfbindend en strategisch beleidsstuk.



### 3.3 Gebiedsvisie Schalkwijk Midden

#### ***Algemeen***

Belangrijk doel van de gebiedsvisie Schalkwijk Midden is het benoemen van ruimtelijke veranderingen die eraan bij kunnen dragen dat van het stadsdeel Schalkwijk een samenhangend geheel wordt gemaakt, in plaats van een samenstel van aparte woonwijken, wegen en tussenzones. De strikte functiescheiding in Schalkwijk wordt losgelaten. Qua functies wordt ruimte geboden voor woningbouw en voorzieningen. Deze functiemenging leidt tot meer levendigheid en leefbaarheid en met het toevoegen van de woonfunctie wordt de onderlinge relatie tussen de woonwijken en het Middengebied sterker. Op de eerste plaats is het stedenbouwkundig gezien van belang dat wijzigingen worden doorgevoerd ten aanzien van de oriëntatie van de woon-, werk- en winkelgebieden. In plaats van een naar binnen gekeerde oriëntatie van de afzonderlijke gebieden in Schalkwijk is het de bedoeling dat bebouwing en functies zich naar de randen en hoofdwegen gaan richten. Dit verhoogt niet alleen de verblijfskwaliteit aan de randen, maar zorgt ook voor betere (sociale) veiligheid.

#### ***Ruimtelijk-functionele uitgangspunten***

Ten aanzien van het globaal woningbouwprogramma kan worden gesteld dat het huidige coalitieakkoord ervan uit gaat dat circa 1/3 van het aantal nieuw toe te voegen woningen in de sociale koop en/of huursector moet worden gerealiseerd. Uit oogpunt van het gedifferentieerd woningaanbod, het creëren van een gemengde bevolkingssamenstelling en het vernieuwen van het aanbod sociale woningbouw blijft het realiseren van woningen in het sociale segment van belang. Maar gezien de huidige samenstelling van de woningvoorraad in Schalkwijk, met een fors aandeel sociale woningbouw, is verdedigbaar dat bij het woningbouwprogramma binnen Schalkwijk-Midden ook ingezet wordt op middeldure en dure woningen. Uitgangspunt is in ieder geval dat er binnen Schalkwijk uiteindelijk een verdeling ontstaat die er aan bijdraagt dat het sociale woningaanbod in Schalkwijk gelijkmatiger verdeeld is over de segmenten sociaal, middelduur en duur. Er kan dus gemotiveerd worden afgeweken van het aandeel 1/3 sociaal.

Het type woonmilieu trekt mensen met een bepaalde leefstijl aan. Schalkwijk heeft behoefte aan een afwisseling van woonmilieus. Schalkstad biedt reuring en dynamiek in de directe nabijheid van voorzieningen en winkels. Het woongebied in het Binnengebied is ingetogener en wordt gekenmerkt door wonen rond collectieve tuinen. In Boerhaavewijk-west wordt ingezet op een woonmilieu met grondgebonden woningen. Of door woningzoekenden een keuze wordt gemaakt voor een woning in Schalkstad, Boerhaavewijk of het Binnengebied hangt nogmaals eerder samen met de leefstijl van mensen dan met de leeftijd.

Ten aanzien van het globaal kantorenprogramma heeft het toevoegen van 5500m<sup>2</sup> nieuwbouw strikt genomen niet alleen betrekking op kantoren, maar op werkgelegenheid in brede zin (bedrijvigheid). Duidelijk wordt ook gemaakt waar deze functies geprojecteerd zijn, namelijk (primair) in de plint van de Europaweg

en in bebouwing aan de Surinameweg en eventueel op de verdiepingen. Van belang is dat in ieder geval een substantieel deel van de begane grondlaag van de bebouwing geschikt is voor bedrijfsfuncties. Mocht het aantrekken van economische functies niet van de grond komen (conjunctuurgevoelig) dan kunnen deze ruimtes ook gevuld worden met maatschappelijke functies. Deze uitwisseling biedt flexibiliteit bij planontwikkelingen.

Het te handhaven kantoorvolume van 26.000m<sup>2</sup> heeft betrekking op het zuidelijk deel van het Binnengebied. Hierbinnen zijn vijf te ontwikkelen kavels aangegeven. Om duidelijk te maken hoe dit kantoorvolume minimaal gehandhaafd kan worden is per ontwikkelkavel een minimum kantoorprogramma opgenomen. Dit minimum is bepaald door het oppervlak van 26.000m<sup>2</sup> te delen door de omvang van de afzonderlijke ontwikkelkavels.

Juist in het stadsdeel Schalkwijk kan de economie zich goed op verschillende schaalniveaus ontwikkelen. Door de directe ontsluiting van de Schipholweg enerzijds en de Zuidangent anderzijds hebben verschillende plekken in Schalkwijk de potentie om ruimte te bieden voor regionaal geïntegreerde bedrijvigheid.

De Schipholweg is een belangrijke oostelijke invalsweg van Haarlem. Zowel per auto als per regionaal openbaar vervoer is de omgeving van de Schipholweg goed ontsloten. Voor regionaal geïntegreerde bedrijvigheid (op Noordvleugel-niveau) kan dit een belangrijke vestigingsfactor zijn. De plannen voor 023 en Zuidstrook accommoderen daarin.

In Schalkstad, centraal in het stadsdeel gelegen en goed bereikbaar via regionaal openbaar vervoer, wordt het accent gelegd op stedelijk en regionaal geïntegreerde detailhandel en kantoren. Op het gebied van detailhandel wordt gedoeld op de regio Zuid-Kennemerland.

In het Middengebied Schalkwijk bevinden zich functies zoals het Kennemer Gasthuis en een hotelvestiging met congresfaciliteiten. Deze functies hebben een bovenstedelijke aantrekkingskracht en voor de werkgelegenheid in Haarlem zijn beide functies van groot belang. De gebiedsvisie Schalkwijk Midden gaat uit van behoud dan wel verdere ontwikkeling van deze functies.

Verder kan in het Middengebied Schalkwijk het aantal vierkante meters aan economische functies per saldo afnemen, maar dit gebied leent zich wel voor andere vormen van bedrijvigheid. In het gebied ten zuiden van het KG ligt het accent namelijk op het toevoegen van kleinschaliger stedelijke economie, naast het behoud van voldoende kantoorprogramma dat een rol speelt voor de stedelijke of regionale economie. Nieuwe vormen van werkgelegenheid, zoals lokaal ondernemerschap, kunnen tot hun recht komen in de plint van de stadsstraten (Europaweg) en in woon-werkwoningen.

### ***Functie en inrichting wegen***

Ten aanzien van de hoofdwegen, en dan met name ten aanzien van de Europaweg, spreekt de gebiedsvisie zich uit over het transformeren van deze weg van een verkeersas naar een stadsstraat. Naast de afwikkeling van het

autoverkeer, zal de kwaliteit van de inrichting van de Europaweg centraler komen te staan alsmede de kwaliteit van het woon- en werkklimaat langs deze weg. De inrichting heeft betrekking op het profiel en de groeninrichting van de weg. De groenstructuur kan aanzienlijk verbeterd worden door in te zetten op het aanleggen van een prominent aanwezige bomenstructuur. De woon- en werkkwaliteit langs de weg kan een impuls krijgen door functies mogelijk te maken die een duidelijke oriëntatie hebben op de weg. Uitgangspunt is dat in plaats van de anonieme bebouwing er langs de Europaweg een levendige plint ontstaat met functies die dag- en avondgericht zijn en zicht hebben op de weg. De Amerikaweg blijft net zoals de Europaweg een functie behouden voor de afwikkeling van het verkeer binnen het stadsdeel Schalkwijk. Ten aanzien van de Kennedylaan wordt voorgesteld deze een bescheidener rol te geven. Door de verkeersfunctie te laten afnemen, kan de weg versmald worden zodat ruimte gereserveerd kan worden voor een meer groene inrichting. De Surinameweg blijft zijn ontsluitingsfunctie houden, maar ook hier wordt ingezet op een groene begeleiding met bomen.

### ***Water en groen***

Wat de waterstructuur betreft wordt binnen het gebied Schalkwijk Midden primair ingezet op het verbreden van de Amerikavaart. Door een andere inrichting kan hier een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit worden bereikt. Niet alleen wordt beoogd de belevingswaarde van de watergang en de groene oevers te verbeteren, ook de ecologische kwaliteit kan er door een andere inrichting op vooruit gaan.

Het graven van oppervlaktewater ter compensatie van een toename aan verharding wordt op het schaalniveau van de gebiedsvisie niet verwacht. Het gebied is in de huidige situatie al in grote mate verhard door de aanwezigheid van gebouwen, wegen en parkeerterreinen. Mocht bij de nadere uitwerking van de gebiedsvisie blijken dat compensatie in de vorm van oppervlaktewater nodig is, dan zou het een mogelijkheid kunnen zijn om een open verbinding te creëren tussen de vijver op het KG-terrein en de Amerikavaart. Een dergelijke verbinding zorgt niet alleen voor meer water, het kan ook de kwaliteit verbeteren doordat de doorstroming beter wordt.

Ten aanzien van de groenstructuur wordt in de gebiedsvisie ingezet op het versterken, verbeteren en uitbreiden van de aanwezige structuur van bomen en groenstroken. Door aanplant van bomen langs de Europaweg en de Amerikaweg wordt nadrukkelijk ingezet op het versterken van de hoofdbomenstructuur in Schalkwijk. Maar ook langs wegen zoals de Kennedylaan, Boerhaavelaan en Surinameweg ligt het accent op vergroening in de openbare ruimte. Het welslagen daarvan is mede afhankelijk van de (on)mogelijkheden om de ruimte die in de huidige situatie in beslag genomen wordt door de verkeersfunctie, terug te dringen (zie boven). Tot slot wordt gestreefd naar het tot stand brengen van een "groene slinger" die zich van noord naar zuid uitstrekt en centraal in het gebied Schalkwijk Midden gestitueerd is. Concreet kan een dergelijke groene structuur gestalte krijgen door het verbinden van het groen van de Boerhaavelaan met de waterpartij op het terrein van het ziekenhuis, met een nieuw te creëren buurtpark ter hoogte van het voormalige belastingkantoor met vervolgens het groen van de

Surinameweg. Deze groene slinger is van belang voor zowel de belevingswaarde als de gebruikswaarde van nieuwe bewoners en gebruikers in het gebied. Wat dit betreft kan nog opgemerkt worden dat collectieve binnentuinen die gedacht zijn in het Binnengebied, eveneens een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan het vergroten van de belevingswaarde van het groen.

### ***Algemene stedenbouwkundige randvoorwaarden***

Voor de ontwikkelingen binnen het plangebied van de gebiedsvisie Schalkwijk Midden gelden de volgende algemene stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- Nieuwbouw zal in plaats van intern op de eigen kavel, extern op de omgeving georiënteerd worden. Voor de bebouwing betekent dat een opzet van een bouwblok dat omgeven is door openbare ruimte en alzijdig is: entree, ramen en toegangen aan alle zijden en geen "achterkanten" en geen dode hoeken en dode plinten.
- Een strakke rooilijn langs de randen zorgt voor een heldere begeleiding van de straten van Schalkwijk. Langs bepaalde zijden van het bouwblok, meestal langs de hoofdwegen, is aangegeven in hoeverre de straatwand bestaat uit een aaneengesloten gevel.
- Parkeerplaatsen blijven uit het zicht en worden bij voorkeur volledig ondergronds gerealiseerd.

### ***Ontwikkelingen binnen deelgebied Binnengebied***

In de gebiedsvisie Schalkwijk Midden wordt nader ingegaan op de ontwikkelingen binnen drie verschillende deelgebieden, te weten Toekanweg, Boerhaavewijk-West en Binnengebied. Het deelgebied Binnengebied strekt zich uit van de Boerhaavelaan in het noorden tot de Aziëweg in het zuiden. Het project Belcanto maakt onderdeel uit van dit deelgebied. In aanvulling op de hierboven beschreven ruimtelijke kaders voor de ontwikkelingen binnen het plangebied, is onderstaand voor deelgebied Binnengebied een aantal specifieke uitgangspunten beschreven.

Het Binnengebied is een gebied dat gekenmerkt wordt door de kantoren, bedrijven en voorzieningen. Door zijn ligging is het gebied kansrijk voor stads- en stadsdeelfuncties. Doordat een aantal gebouwen functioneel afgeschreven is, geeft dit aanleiding tot heroverweging van de stedenbouwkundige verkaveling en functionele opzet. Het deelgebied Binnengebied hoort noch bij de Europawijk, noch bij de Boerhaavewijk. Conform de uitgangspunten voor het hele plangebied van Schalkwijk Midden is het wenselijk de onderlinge relatie tussen de woonwijken en het deelgebied te versterken.

Eenzijds vraagt dit om een goede aansluiting op en verwevenheid met de omgeving. Om een sterke relatie te creëren zijn meer routes voor langzaam verkeer gewenst, door en vanuit het Binnengebied. Daarnaast is het van belang om vanuit de nieuwe gebouwen zicht te hebben op de openbare ruimte. Anderzijds kan een betere onderlinge relatie tussen gebieden worden bereikt door de monofunctionele opzet van het deelgebied los te laten. In plaats van een zone met kantoren, bedrijven en voorzieningen wordt voorgesteld de

woonfunctie te introduceren.

Funciemenging kan een belangrijke bijdrage leveren aan het vergroten van de leefbaarheid in het gebied, met name na sluitingstijd van kantoren. Wel is het van belang ervoor te waken dat functies elkaar verdringen. Het vasthouden van voldoende werkgelegenheid blijft ondanks het toevoegen van de woonfunctie van belang. Om die reden is een minimaal te handhaven oppervlak aan werkfuncties geformuleerd en een maximaal aantal te bouwen woningen. Uitgangspunt is het handhaven van 26.000m<sup>2</sup> aan kantoorruimte (in het zuidelijk deel) en circa 5.500m<sup>2</sup> kantoor/bedrijfsruimte of voorzieningen toe te voegen in de nieuwbouw in het noordelijk gedeelte. Wat woningbouwprogramma betreft wordt uitgegaan van circa 440 woningen tot 530. Het realiseren van woningen met werkruimte kan daar deel van uitmaken.

Het is de bedoeling dat de gemengde sfeer van het Binnengebied aanvullend zal zijn ten opzichte van ontwikkelgebieden zoals Schalkstad en 023-Haarlem. Ten aanzien van bijvoorbeeld het woningaanbod zal er onderling afgestemd moeten worden. Het deelgebied Binnengebied is in beginsel geschikt voor appartementen die een kwaliteit en grootte omvatten die nog niet veelvuldig in Schalkwijk voorkomt. Vanuit de woningbehoefte in Schalkwijk zijn ook grondgeboden eengezinswoningen (stadswoningen voor gezinnen) op deze locatie denkbaar.

Stedenbouwkundig gezien zal in ieder geval de inzet zijn dat er een gemengd milieu ontstaat waarbij alle bebouwing beschikking heeft over eigen grote collectieve binnentuinen. Hieronder worden de specifieke randvoorwaarden beschreven voor herontwikkelingen binnen het deelgebied Binnengebied.

### ***Specifieke stedenbouwkundige randvoorwaarden deelgebied Binnengebied***

Naast de algemene stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn per deelgebied specifieke randvoorwaarden geformuleerd. Met betrekking tot het deelgebied Binnengebied, waar het plangebied Belcanto onder valt, luiden deze als volgt:

- Uitgangspunt is dat tenminste 30% van het perceel zowel ondergronds als bovengronds onbebouwd blijft (volle grond) en autovrij is. Deze 30% volle grond dekt drie uitgangspunten die voor de herontwikkeling van Schalkwijk Midden van belang zijn: binnen iedere kavel is een minimum oppervlak gereserveerd voor tuinen, op elke kavel is voldoende ruimte aanwezig voor de aanplant van grote bomen met voldoende uitgroeimogelijkheden, en binnen Schalkwijk Midden neemt het oppervlak verharding niet verder toe. Blijft in een afzonderlijk project het percentage volle grond achter bij de 30% (bijvoorbeeld door aanleg van een ondergrondse parkeergarage), dan kan worden afgeweken mits voor ieder uitgangspunt aan aparte randvoorwaarden is voldaan. Dat zijn: bovenop de garage zijn ruimte en voorzieningen aanwezig voor de aanleg van een tuin. Essentieel is dat de inrichting ook de sfeer krijgt van tuin en niet van een parkeerdek. Per 100m<sup>2</sup> binnenterrein komt minimaal 0,8 boom van de 1e orde. Grootte en afmeting van het plantgat bedraagt 16m<sup>3</sup> grond per boom. Een eventuele toename aan verharding in vergelijking met de bestaande situatie moet gecompenseerd worden via vertraging, compensatie dan wel aanleg van

- extra water.
- Ten aanzien van het parkeren is het in afwijking van de algemene randvoorwaarde mogelijk om parkeerplaatsen zo te situeren dat de groene binnenterreinen niet aangetast worden (inpandig parkeren of een zelfstandige bovengrondse parkeergarage). Ook een half verdiepte parkeervoorziening is denkbaar maar daarbij geldt dat de parkeervoorziening niet hoger dan 1.35 meter boven maaiveld uitkomt (voor zover zichtbaar vanaf de openbare ruimte). In dat geval mag de ruimte op het dek meegeteld worden bij de gevraagde 30% buitenruimte, maar zal wel een norm opgenomen worden voor een minimum aantal bomen per hectare (in volle grond te plaatsen). Het parkeerdek zal daarnaast ingericht moeten worden als buitenruimte (geen kaal parkeerdek) en zal (overdag) een openbaar karakter moeten hebben.
- De bebouwingsdichtheid is tenminste 2 FSI en de bouwblokken zijn voor tenminste 50% bebouwd. De maximale bouwhoogte komt overeen met 6 bouwlagen maar per aangegeven bouwkwavel mogen verschillende accenten worden gerealiseerd van maximaal 12 en 9 lagen, met per accent een maximum oppervlak van 700 m<sup>2</sup>.
- Langs de Europaweg, Kennedylaan en de Amerikaweg bestaat 80% van de straatwand uit een aaneengesloten gevel.
- Structuurbepalende hoeken van de bouwblokken moeten worden bebouwd.
- De begane grondlaag is technisch geschikt voor zowel woonfuncties als niet-woonfuncties.

### **3.4 Masterplan Water Schalkwijk 2000+**

De rol van water in de ruimtelijke ordening wordt steeds belangrijker. Vooral voor het stedelijk gebied is een zorgvuldig vormgegeven watersysteem nodig dat niet alleen bestand is tegen de toename van de hoeveelheid neerslag als gevolg van klimaatsverandering, maar dat ook voldoende capaciteit heeft om een versnelde afvoer van hemelwater als gevolg van een toename van verhard oppervlak op te vangen. Zo hanteren de gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland de voorwaarde dat de toename aan verharding voor 15% door nieuw water gecompenseerd moet worden.

De waterstructuur van Schalkwijk vormt in het kader van de strategie van de twee netwerken een belangrijke drager voor de toekomstige ontwikkelingen binnen het stadsdeel Schalkwijk. Om te komen tot een zorgvuldig vormgegeven en goed functionerend watersysteem is het "Masterplan Water Schalkwijk 2000+" opgesteld. Hierin zijn de ideeën uit het Uitvoeringsplan Schalkwijk 2000+ uitgewerkt tot een concrete waterstructuur en zijn randvoorwaarden geformuleerd voor een goed functionerend watersysteem.

De uitvoering van het Masterplan valt uiteen in twee fasen: de basisstructuur, gereed omstreeks 2015, en het schetsontwerp, gereed omstreeks 2025. Gezien de planperiode van het bestemmingsplan van 10 jaar, zal het bestemmingsplan gericht zijn op de maatregelen die nodig zijn om de basisstructuur te kunnen realiseren.

In de basisstructuur blijft het open water van Schalkwijk vooralsnog in verbinding staan met de boezem. Uiteindelijk is het, conform het schetsontwerp, de bedoeling dat het watersysteem wordt losgekoppeld van de boezem. De

Meerwijkplas en de Poelpolder zullen in die situatie onderdeel uit gaan maken van het watersysteem van Schalkwijk 2000+. Op deze manier ontstaat een zelfreinigend waternetwerk, waarbij verharde oppervlakken afgekoppeld worden van de riolering. Hevige regenval kan namelijk tot gevolg hebben dat het rioolstelsel de hoeveelheid regenwater niet kan verwerken. Gevolg daarvan is dat door middel van zogenaamde overstorten de inhoud van het riool geloosd wordt op het boezemstelsel. Nadelig gevolg daarvan is dat de waterkwaliteit van de boezem verslechtert. Om dit tegen te gaan wordt in Schalkwijk beoogd het boezemstelsel te ontlasten door gebiedseigen regenwater af te koppelen van de riolering en dit in het stadsdeel zelf vast te houden. Dit betekent dat er ten behoeve van een duurzame waterstructuur meer ruimte gevonden moet worden voor open water.

De basisstructuur voor het watersysteem van Schalkwijk ging uit van het creëren van de volgende nieuwe verbindingen:

- Italiëlaan - Laan van Angers
- Meerwijk-Centrum - Stadsdeelhart
- Belgiëlaan - Kennedylaan
- Floris van Adrichemlaan
- Aziëweg
- Parallele vaart Poelpolder

Een nadere uitwerking van het Masterplan heeft inmiddels plaatsgevonden. Gebleken is dat de watergang in de Belgiëlaan en de Kennedylaan te kostbaar is.

### **3.5 Haarlems Verkeers- en Vervoerplan**

De in het Uitvoeringsplan Schalkwijk 2000+ opgenomen uitgangspunten voor de verkeersstructuur van Schalkwijk waren integraal overgenomen in het HVVP (Haarlems Verkeers- en vervoerplan). Het streven naar een duurzaam woon- en leefmilieu werd in het HVVP ondersteund. Voor Schalkwijk was uitgangspunt om vier autoluwe wijken te realiseren waarbinnen alleen nog aan de wijk gebonden autoverkeer voor komt. Aanvankelijk was het de bedoeling om diverse wegen in de wijken te "knippen" zodat er geen doorgaand verkeer meer door de wijken kon rijden. In de loop der tijd zijn enkele knips komen te vervallen en worden er andere maatregelen getroffen om bovengenoemde doestellingen te bereiken. Daar komt bij dat er in het verleden ook andere voorgestelde maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer zijn komen te vervallen of zijn gewijzigd, zoals een verdiepte Europaweg en een verlegde Amerikaweg.

Gezien bovengenoemde wijzigingen is het voornemen om het beleidskader voor de verkeer- en vervoerstructuur te actualiseren. Het te actualiseren beleidsdocument zal apart in de inspraak worden gebracht

### 3.6 Woonvisie Haarlem

In de gemeentelijke Woonvisie zijn speerpunten geformuleerd ten aanzien van de ontwikkeling van de woningvoorraad. Kort samengevat zijn de speerpunten "meer, beter, dynamisch en betaalbaar". In de Woonvisie zijn uiteenlopende maatregelen opgesomd die een bijdrage moeten leveren aan bovengenoemde speerpunten. Aan de maatregelen die een ruimtelijke impact hebben, en daarmee relevant zijn voor het bestemmingsplan, wordt in deze paragraaf aandacht besteed.

Op de eerste plaats zet Haarlem in op het opvoeren van de woningbouwproductie. Haarlem wil de woningvoorraad onder andere uitbreiden door het mogelijk maken en stimuleren van meervoudig ruimtegebruik en menging van de woonfunctie met werkfuncties. Het eventueel omzetten van een werkfunctie naar een woonfunctie is ook denkbaar, maar dit mag niet ten koste gaan van de spreiding van de werkfuncties.

Een betere woningvoorraad heeft met name betrekking op herstructurering, duurzaam bouwen en het bevorderen van sociaal-economisch gemengde buurten.

Het creëren van een gedifferentieerd woningaanbod, het vernieuwen van de woningvoorraad, het vergroten van de toegankelijkheid en het verbeteren van de leefomgeving (met name de inrichting van de openbare ruimte) zijn hierbij belangrijke aandachtspunten.

Om in te spelen op de vergrijzing legt de gemeente Haarlem tot 2015 een accent op de realisatie van woningen die geschikt zijn voor ouderen die vooralsnog zelfstandig willen blijven wonen. Daarnaast wil Haarlem inspelen op de behoefte van bewoners die weliswaar zorg nodig hebben, maar desondanks zelfstandig willen blijven wonen (dus niet in een instelling). Deze bevolkingsgroepen kunnen vervolgens gebruik maken van zogenaamde zorgsteunpunten in de buurt. Deze woningbehoefte van ouderen en gehandicapten vertaalt zich in het realiseren van gelijkvloerse woningen (met name appartementen) en kleinschalige beschermde woonvormen zoals begeleid wonen en groepswonen.

De op dit moment meest zichtbare behoefte betreft veelal een eengezinswoning, blijktens de Woonvisie. Toch wordt door de vergrijzing en nieuwe woonwensen een groeiende acceptatie van en vraag naar meer stedelijk wonen voorspeld en wordt een verschuiving in de behoefte richting appartementen verwacht. Het bouwen van woningen voor senioren zorgt overigens ook voor de meeste doorstroming op de Haarlemse woningmarkt. Doorstroming zorgt voor een dynamische woningmarkt. Haarlem zet dan ook om die reden in op de bouw van onder andere deze woningen.



## Bestemmingsplan "Belcanto" (concept)

## 4 PLANBESCHRIJVING

In navolging op de gebiedsvisie Schalkwijk Midden is voor het plangebied een nadere stedenbouwkundige uitwerking gemaakt in de vorm van een zogenaamd Masterplan. Dit Masterplan Belcanto is opgesteld in opdracht van de ontwikkelende partijen.

Uitgangspunt is het creëren van een woon- en leefomgeving in dit deel van Schalkwijk waar het accent ligt op een groene, maar tegelijkertijd stedelijke uitstraling. Het plan biedt ruimte voor 500 woningen die gesitueerd worden rond collectieve binnenhoven. Ruimte voor bedrijvigheid wordt geboden in de plint langs de Europaweg en temidden van de stedelijke ontwikkelingen wordt voorzien in de aanleg van een park. Het parkeren wordt deels inpandig opgelost; deels wordt gebruik gemaakt van de uitwisselbaarheid van de parkeerplaatsen bij het noordelijker gelegen ziekenhuisterrein.

### ***verkeer en groen***

In en rond het Belcantogebied komen in de toekomst een aantal voor Schalkwijk belangrijke langzaamverkeersroutes te liggen. In de Noord-Zuid richting spelen de Europaweg en de Amerikaweg een belangrijke rol in het verbinden van het Stadsdeelhart met de rest van Schalkwijk en Haarlem. Maar in de gebiedsvisie Schalkwijk Midden dient zich een alternatief voor deze Noord-Zuid route aan: een meer stedelijke route dwars door Schalkwijk Midden en het Belcantogebied. In de Oost-Westrichting is de as Floris van Adrichemlaan-Kennedylaan-Belgiëlaan een belangrijke langzaamverkeersroute die de Boerhaavewijk, de Europawijk en de overzone van het Spaarne verbindt. De Floris van Adrichemlaan wordt opgenomen in de nieuwe waterstructuur van Schalkwijk en wordt een gracht.

Het kruispunt van de Noord-Zuid verbinding en de groene ader van Oost naar West ligt in het hart van het Belcantogebied. De bebouwing van het Kennemer Gasthuis en Zuiderpoort vormen nu al de Noord- en de Oostrand van de plek en straks worden de randen vervolledigd door de Belcantobebouwing. Zo ontstaat een park waarrond gewoond en gewerkt wordt, waar je heen kan als toevallige bezoeker van het ziekenhuis, of als bewoner van de buurt. Het Belcantopark wordt dan de eerste echt bruikbare groene openbare ruimte van Schalkwijk en zal identiteit geven aan deze nieuwe woonlocatie in Schalkwijk

### ***bebouwing***

De grote bouwblokken worden georganiseerd rond een reeks van aan elkaar geschakelde binnenhoven. De maatvoering van deze hoven wisselt sterk van hof tot hof, en sommige hoven liggen verhoogd. Zo ontstaat er als vanzelf variatie in de beleving van de binnenwereld van het bouwblok.

De hoven zijn zo aan elkaar geschakeld dat er lange lijnen in de binnenruimte ontstaan en hun omslotenheid toch behouden blijft.

Het basisvolume van het blok is zes lagen, met erboven woontorens die maximaal twaalf lagen tellen. Om de Amerikaweg en de Europaweg de

mogelijkheid te geven om een "boulevardperspectief" te ontwikkelen op basis van zes lagen, liggen de torens altijd terug ten opzichte van de rooilijnen van deze wegen. Op cruciale plekken is de bebouwing beperkt tot drie lagen om licht en lucht in het plan te brengen. In het ontwerp is er veel aandacht besteed aan hoe de bebouwing aansluit op de openbare ruimte. Dit gebeurt aan de Europaweg en het Belcantopark heel anders dan aan de Surinameweg of de Amerikaweg. De gekozen oplossingen versterken telkens de identiteit van het stuk openbare ruimte waaraan ze gelegen zijn: de Europaboulevard wordt een stadboulevard, de Amerikaweg een Parkway.

De binnenhoven zijn toegankelijk vanaf de openbare wegen door middel van smalle en hoge openingen in de gevelwand. Zo blijft het binnenhof een stukje mysterie waarvan de voorbijganger telkens een glimp kan opvangen. Pas bij het betreden van het binnenhof ontvouwt zich de gehele binnenwereld van het bouwblok.

Aan de Europaweg, de Kennedylaan en rondom het Belcantopark is multifunctionele ruimte opgenomen voor kleinere bedrijven (fietsenmaker, kleine kantoren met baliefunctie), voorzieningen (kinderdagverblijf), horeca en ateliers. De ateliers zijn gekoppeld aan de bovenliggende woning. Om deze functies mogelijk te maken beschikt deze bouwlaag over extra hoogte en zo wordt ook de juiste uitstraling naar de openbare ruimte toe verwezenlijkt. De reclamevoering is terughoudend en dient meegenomen te worden in het ontwerp. Voor wat betreft horeca is er plaats voor een aantal horecaformules. Deze horecaformules zullen een aanvulling moeten zijn op het bestaande horeca aanbod in het winkelcentrum van Schalkwijk. Voor de invulling van de horeca dient een branch advies commissie te worden geraadpleegd die tot vaststelling van een indicatief horecaplatroon zal overgaan alvorens kandidaten voor de in te vullen horecaruimtes worden aangezocht.

## **wonen**

Zoals in paragraaf 3.3 Gebiedsvisie Schalkwijk midden is beschreven kan er gemotiveerd worden afgeweken van het aandeel 1/3 sociale woningbouw.

In het coalitieakkoord staat verwoord dat "Inzet is om het totale nieuwbouwwolume te laten bestaan uit eenderde sociale huur- en koopwoningen en tweederde middeldure en dure huur- en koopwoningen. Het streven is er op gericht om binnen het contingent sociale huur- en koopwoningen minimaal de helft aan sociale huurwoningen te realiseren".

In het bestemmingsplan Belcanto wordt afgeweken van het uitgangspunt 1/3<sup>de</sup> sociaal. De reden hiervoor is dat in Schalkwijk als geheel veel sociale huurwoningen aanwezig zijn (59%) ten opzichte van de totale woningvoorraad. Voor Haarlem als geheel is dit percentage 33% (zie tabel 1). De afspraak om eenderde van de nieuwbouw te realiseren in het sociale segment heeft betrekking op het totale woningbouwprogramma; op projectniveau zijn afwijkingen mogelijk. De reden van afwijking is dat dit de differentiatie op wijkniveau ten goede komt.

Vanwege het feit dat dit gedeelte van Schalkwijk wordt herontwikkeld tot een

woningbouwlocatie met allure, een locatie die zorgt dat er een betere kwaliteit en meer differentiatie van de woningvoorraad gaat ontstaan en vanwege de hierbij hoge financieringskosten is het niet gewenst noch mogelijk om 1/3<sup>de</sup> sociaal in Belcanto te realiseren. De nadruk zal bij het toevoegen van de woningen op het duurdere middeldure segment zijn in de huur- en koopsector. Doorstroming voor de bewoners in Schalkwijk wordt hierdoor gestimuleerd en er ontstaat een meer gemengde bevolkingssamenstelling.

Tabel 1: Percentage sociale huurwoningen t.o.v. totale woningvoorraad

Stadsdelen	Percentage sociale huurwoningen t.o.v. totale woningvoorraad
Europawijk	52,8%
Boerhaavewijk	62,9%
Molenwijk	40,5%
Meerwijk	85,3%
Schalkwijk	59,0%
Haarlem	33,1%

Bron: Jaarstatistiek Haarlem 2008

### ***parkeren***

De parkeergarages worden ontsloten vanuit de zijstraten van de Surinameweg. Ze liggen halfverdiept of op bel-etage niveau. Alle parkeergarages worden natuurlijk geventileerd. Om de continuïteit van de bewoonde gevelwand te garanderen, zijn de entrees tot de parkeergarage per kavel geconcentreerd op één plek. De garagepoort ligt in het gevelvlak en de helling naar het parkeerniveau strat achter de poort. De poort is transparant.

In de openbare ruimte is er plek voor langsparkeren langs de Europaweg, de Surinameweg en in de zijstraten van de Surinameweg.

In totaal voorziet het Belcanto terrein in ca. 550 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte is echter ca.700 parkeerplaatsen. Voor de overige 150 benodigde parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de parkeerplaats van het Kennemer Gasthuis. Uitgebreide parkeerberekeningen zijn bijgevoegd als bijlage van de toelichting "Parkeren en vervoersmanagement Belcanto en Kennemer Gasthuis".

De fietsenstallingen zijn gelegen aan de binnenhoven en kunnen vanuit de hoofdentree van de appartementen bereikt worden. Om te voorkomen dat er dode gevels rondom de binnenhoven ontstaan, worden de gevels en toegangsdeuren van fietsenstallingen transparant uitgevoerd.

## Bestemmingsplan "Belcanto" (concept)

## **5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN**

### **5.1 Milieuzonering**

Het gebruik van milieuzonering biedt de mogelijkheid om milieugevoelige functies zoals wonen te vrijwaren van zware bedrijvigheid. Milieuzonering is het aanbrengen van een scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefbaarheid.

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 bedrijven en voorzieningen ten opzichte van de omgeving, de mate van eventueel te verwachten milieuhinder (geluid, geur e.d.) en het na te streven karakter van de wijk.

Uitgangspunt voor de herontwikkeling van het gebied is dat er een gemengd milieu ontstaat ter verlevendiging van de werkomgeving en ter versterking van de onderlinge relatie tussen het Middengebied en de nabij gelegen woonwijken. Rond het plangebied zijn de Amerikaweg en de Europaweg doorgaande wegen, ofwel stadstructuurwegen. Op basis van de Nota Milieuzonering betekent dit dat langs deze wegen tot en met milieucategorie C is toegestaan. Deze categorie is te mengen met de woonfunctie. Aan de binnenzijde van het gebied, waar het accent ligt op woningbouw, is categorie B bedrijven uitgangspunt.

De nieuwbouwplannen voor het plangebied Belcanto gaan uit van een totale herontwikkeling. De bestaande bebouwing zal verdwijnen. Ditzelfde geldt voor het benzineverkooppunt aan de Europaweg (zie hoofdstuk 8, uitvoerbaarheid). Om die reden wordt geen rekening gehouden met de milieuhinder van de bedrijven, kantoren en voorzieningen die in de huidige situatie in het plangebied aanwezig zijn. Bedrijven en voorzieningen die in de omgeving van het plangebied liggen, zoals het ziekenhuis, vormen op het gebied van milieuzonering geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

### **5.2 Geluid**

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig is en deze locatie binnen de geluidszone van een 50 km/u weg valt moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Onder meer woningen, scholen en ziekenhuizen worden als geluidsgevoelige bestemming aangemerkt. In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt in een "voorkeursgrenswaarde" en een "maximum ontheffingswaarde". Wanneer het geluidsniveau ter plaatse van een geluidsgevoelige functie niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde, kan via een wettelijk geregelde procedure ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden aangevraagd, zolang het geluidsniveau niet hoger is dan de maximum ontheffingswaarde. Hieronder wordt voor de relevante geluidsbronnen beschreven of dit bestemmingsplan aan de wettelijke normen voldoet.

### *Wegverkeerlawaaï*

Omdat de woningen in de geluidszone van de Europaweg en Amerikaweg liggen is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het doel van het akoestisch onderzoek is het toetsen van de geluidsbelasting afkomstig van omliggende wegen bij de nieuwe woningen aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder.

De geluidsbelasting is berekend voor de toekomstige situatie 2020. De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen is 48 dB. De maximaal toegestane waarde is 63 dB.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidsbelasting afkomstig van de Amerikaweg en Europaweg maximaal 61 dB respectievelijk 60 dB bedraagt. De geluidsbelasting overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximaal toegestane waarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Omdat de geluidsbelasting afkomstig van de Europaweg en Amerikaweg de voorkeursgrenswaarde overschrijdt, moet naar de mogelijkheden en effectiviteit van maatregelen worden gekeken. Bij het treffen van maatregelen gaat de voorkeur uit naar bronmaatregelen (stiller wegdektype, lagere snelheid) gevolgd door maatregelen in de overdracht (schermen/wallen). Indien dit niet mogelijk of reëel is, kunnen maatregelen bij de ontvanger worden getroffen (gevelisolatie). Hiervoor moet een hogere waarde worden vastgesteld.

## **5.3 Luchtkwaliteit**

Volgens de Wet milieubeheer titel 5.2 luchtkwaliteiteisen moet bij vaststelling van een bestemmingsplan onderzoek gedaan worden naar de concentraties luchtverontreinigende stoffen om te kunnen toetsen aan de grenswaarden in de Wet milieubeheer.

Voor alle luchtverontreinigende stoffen, met uitzondering van NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>, geldt dat deze in de Nederlandse situatie in het algemeen, gezien de lage achtergrondwaarden, niet tot overschrijdingen leiden. Voor de emissie van deze twee stoffen geldt dat door maatregelen de achtergrondconcentraties en uitstoot sneller dalen dan de toename door de autonome groei van het verkeer. Dit betekent dat het jaar 2010, waarin de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> van kracht wordt, de meest ongunstige situatie is.

Berekeningen en toetsing moet volgens de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 voor NO<sub>2</sub> en voor PM<sub>10</sub> op 10 meter uit de wegrand gedaan worden tenzij de bebouwing dichterbij de wegrand ligt.

Binnen het gebied Schalkwijk-Schipholweg staan veel ontwikkelingen gepland. Naast de ontwikkelingen in het bestemmingsplangebied Belcanto zijn de bestemmingsplannen Schalkwijk, Schalkstad, 023 Haarlem en Zuidstrook Slachthuisbuurt in ontwikkeling. Deze plannen zijn gezamenlijk aangemeld als 'In Betekene Mate'(IBM)-project voor het Nederlands Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Omdat alle ontwikkelingen te samen als IBM-project zijn aangemerkt is door de gemeente ervoor gekozen de luchtkwaliteit in het ontwikkelingsgebied Schalkwijk-Schipholweg en directe omgeving in één studie te beoordelen. Het

onderzoek is opgenomen in een bijlage bij de toelichting.

Uit de resultaten van de berekeningen voor het Ontwikkelingsgebied Schalkwijk-Schipholweg blijkt dat inclusief alle voorgenomen ontwikkelingen voor PM10 aan de grenswaarde in de Wet milieubeheer wordt voldaan. Voor NO2 wordt voldaan aan de plandrempel in 2008 en de grenswaarde vanaf 2010. Alhoewel het een IBM-project is, worden ondanks alle ontwikkelingen de grenswaarden niet overschreden en wordt aan de Wet milieubeheer voldaan.

#### Conclusie

De grenswaarden zoals opgenomen in de Wet milieubeheer worden binnen het bestemmingsplan Belcanto en directe omgeving niet overschreden. Het bestemmingsplan Belcanto, in combinatie met de ontwikkelingen in de omliggende bestemmingsplannen, voldoet aan de luchtkwaliteitseisen in de Wet Milieubeheer.

## 5.4 Bodemkwaliteit

In 2006 is de bodemkwaliteitskaart van Haarlem (opnieuw) vastgesteld. Op deze kaart worden zeven bodemkwaliteitszones onderscheiden. Bodemkwaliteitszones zijn zones met een min of meer gelijke bodemkwaliteit. Woongebieden die na 1940 gerealiseerd zijn vallen binnen deelgebied 5. Om precies te zijn omvat dit deelgebied de naoorlogese woonwijken van Haarlem-Noord en Schalkwijk. Ook het plangebied van bestemmingsplan Belcanto valt hieronder.

### ***Bodemkwaliteitszone 5***

Per bodemkwaliteitszone is voor elf parameters (cadmium, kwik, koper, nikkel, lood, zink, chroom, arseen, Pak, extraheerbare organochloorverbindingen EOX en minerale olie) berekend wat de gemiddelde kwaliteit is die verwacht kan worden bij het nemen van een grondmonster in die betreffende zone. In bodemkwaliteitszone 5 is de bovengrond (0,0 - 0,5m -mv) licht verontreinigd met Pak en minerale olie. Er kunnen echter plaatselijk ook gehalten aan kwik, koper, lood, zink en EOX tot boven de streefwaarden voorkomen. De ondergrond (0,5 - 2,0m - mv) is gemiddeld licht verontreinigd met minerale olie. Er kunnen echter plaatselijk ook gehalten aan koper, lood, zink, Pak en EOX tot boven de streefwaarden voorkomen. In de tabel in bijlage 1 (Bodem- en akoestisch onderzoek) zijn de gemiddelde waarden (achtergrondwaarden) en de uitschieters (P95) voor de elf parameters in de boven- en ondergrond van bodemkwaliteitszone 5 weergegeven.

Voor grondverzet in het deelgebied 5 heeft op basis van het Grondstromenbeleid van de gemeente Haarlem geen rekening gehouden worden met een partijkeuring.



## **5.5 Externe veiligheid**

### **5.5.1 Inrichtingen**

In en rond het plangebied bevinden zich geen BEVI-inrichtingen (inrichtingen als zodanig aangewezen ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen).

### **5.5.2 Transport**

Transport van een gevaarlijke stof (LPG) vindt plaats over de Europaweg. Ten behoeve van de voorziene ontwikkelingen in het plangebied (waarbij onder andere wordt uitgegaan van de kwetsbare functie wonen) is een risico-analyse uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat het plaatsgebonden risico geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied. Het groepsrisico neemt als gevolg van de voorgestelde ontwikkelingen toe. Deze toename is te verklaren uit de toename van het aantal personen binnen het plangebied in combinatie met de aanwezige risicobron. Het groepsrisico komt echter niet boven de oriëntatiewaarde uit.

Het rapport van het uitgevoerde onderzoek naar externe veiligheid in relatie tot het vervoer van gevaarlijke stoffen is opgenomen in bijlage 2 (milieuonderzoeken) van de toelichting.

Een ander aspect waar rekening mee is gehouden op het gebied van het vervoer van gevaarlijke stoffen is de aardgastransportleiding die zich onder de Amerikaweg bevindt. Dit valt echter buiten het plangebied.

## **5.6 Milieueffectrapportage**

Het uitvoeren van een Milieu Effect Rapportage (MER) is voor bestemmingsplan Belcanto niet nodig. Het aantal nieuwe woningen dat mogelijk wordt gemaakt (ca. 500) blijft ver onder de grens waarvoor een MER nodig is (namelijk 2000).

## **5.7 Beperkingengebied Schiphol**

In het Luchthavenindelingbesluit, onderdeel van de gewijzigde Wet Luchtvaart, is rond de luchthaven Schiphol een beperkingengebied aangewezen. Hierbinnen regels gelden omtrent beperking van bestemming en gebruik van grond in verband met het externe veiligheidsrisico en de geluidbelasting vanwege het luchthavenverkeer. Daarnaast worden regels gesteld omtrent de maximale hoogte van objecten en van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik.

De hoogtebeperkingen zijn opgelegd om ervoor te zorgen dat vliegtuigen op een veilige manier van en naar de luchthaven Schiphol kunnen vliegen. Voor het plangebied gelden hoogtebeperkingen van 45 meter aan de oostzijde van het plangebied, oplopend tot 50 meter aan de westzijde. Bij de beschrijving van de gebiedsvisie Schalkwijk Midden is reeds aangegeven dat de maximaal toegestane bouwhoogte hier ver onder blijft. Dit blijkt ook uit de bij dit bestemmingsplan behorende plankaart.

De beperkingen voor de vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik zijn opgelegd om te voorkomen dat zich in de

nabijheid van de luchthaven voor (motoren van) vliegtuigen hinderlijke concentraties vogels bevinden. Onder vogelaantrekkende bestemmingen worden onder andere verstaan natuurreservaten en vogelreservaten, moerasgebieden en nieuw aan te leggen oppervlaktewateren groter dan 3 hectare.

Dergelijke functies komen in het plangebied van bestemmingsplan Belcanto niet voor.

## **5.8 Duurzame stedelijke ontwikkeling**

Bij nieuwbouw binnen het plangebied is uitgangspunt dat minimaal de vaste maatregelen uit de nationale pakketten duurzaam bouwen worden uitgevoerd. Dit betreft dus zowel utiliteitsbouw, grond- weg- en waterbouw als woningbouw. Bij duurzame maatregelen kan bijvoorbeeld gedacht worden aan compact bouwen, flexibel bouwen (rekening houden met een mogelijke verandering van bestemming van gebouwen) en het afkoppelen van regenwaterafvoer.

De gemeente Haarlem heeft in de beleidsnota "Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw" bepaald dat alle ruimtelijk relevante plannen vanaf 2006 moeten voldoen aan de basiskwaliteit duurzame stedenbouw en waar mogelijk aan een streefkwaliteit. Voor gebouwen heeft het college de nota "duurzame nieuwbouw woningen" vastgesteld. De praktijkrichtlijn duurzame stedenbouw bestaat uit uitgangspunten en een checklist duurzame stedenbouw op basis van de ervaringen in Haarlem. Hierbij is gebruik gemaakt van het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw (NPDS, 1999).

In de checklist zijn naast de wettelijke maatregelen (watertoets) een groot aantal (vrijwillig te nemen) maatregelen beschreven op het gebied van verkeer/vervoer (parkeren op eigen terrein), afval (het plaatsen van ondergrondse containers), water en energie (zuidgerichte verkaveling, zonoriëntering). De vrijwillig te nemen maatregelen zorgen ervoor dat een ruimtelijk plan aan de streefkwaliteit kan voldoen. Dat is dus een kwaliteit die verder gaat dan wettelijke regelingen ofwel de basiskwaliteit.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 15 november 2005 het beleid voor duurzame woningbouw vastgesteld. Bij alle nieuwe woningbouwprojecten moet de zogenaamde basiskwaliteit Duurzaam Bouwen (Dubo) worden toegepast. Deze basiskwaliteit kan worden bereikt door het toepassen van kostenneutrale duurzame maatregelen. De basiskwaliteit duurzame nieuwbouw kan binnen het plangebied worden bereikt door het toepassen van de voorkeurslijst duurzaam bouwen maatregelen nieuwbouw en door het toepassen van het instrument GPR-gebouwen. Met dit rekeninstrument kunnen projecteigenaren zelf een alternatief maatregelenpakket samenstellen. GPR-gebouwen zet ontwerpgegevens van een gebouw om naar prestaties op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid. Het basisniveau is 6 en het streefniveau is 7.

De gemeente Haarlem en de projecteigenaar van het project Belcanto streven gezamenlijk naar het behalen van de streefkwaliteit.

## 5.9 Waterhuishouding

### ***Watersysteem***

In het plangebied bevinden zich geen watergangen of waterpartijen. In de directe omgeving daarentegen wel. Aan de oostzijde van het plangebied ligt de Amerikavaart die onderdeel van het regionale boezemstelsel. Op het ziekenhuisterrein aan de noordzijde van het plangebied is een vijver aangelegd die via een duiker in verbinding staat met de Amerikavaart.

### ***Hemelwaterafvoer***

Het hemelwater dat in het plangebied van verharde oppervlakken afstroomt wordt via het gemengde rioolsysteem naar de waterzuivering gevoerd. Ten noordoosten van het stadsdeel Schalkwijk bevindt zich de rioolwaterzuivering (RWZI) Schalkwijk, die in beheer is bij het hoogheemraadschap van Rijnland.

Enkele malen per jaar treden bij piekbelasting (extreme regenbuien) riooloverstorten in werking. Aangezien dit de waterkwaliteit niet ten goede komt, stimuleert het hoogheemraadschap van Rijnland het afkoppelen van verharde oppervlakken. Dit is in lijn met de gezamenlijke doelstelling van het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen om het water eerst vast te houden, dan te bergen en vervolgens af te voeren. Voor het afkoppelen van wegen en overig verhard oppervlak hanteert Rijnland de "Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken" van de Werkgroep Riolerings West-Nederland als richtlijn. Bij het afkoppelen van schoon hemelwater van dakoppervlakken en bij (nieuw)bouwactiviteiten hanteren Rijnland en de gemeente Haarlem de uitgangspunten van nationale pakketten duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen. Van belang is bijvoorbeeld het uitgangspunt dat bij de bouw de toepassing van uitloegbare metalen zoveel mogelijk voorkomen dient te worden zodat minder verontreinigende stoffen in het watersysteem terecht komen.

### ***Plangebied Belcanto***

Zoals aangegeven bij de beschrijving van de huidige situatie, wordt het plangebied gekenmerkt door een groot oppervlak aan verharding als gevolg van de in het gebied aanwezige bebouwing, wegen en parkeerterreinen.

Bij de herontwikkeling van het gebied zal het verhard oppervlak afnemen. Dit is met name te danken aan de aanleg van een buurtpark en de realisatie van binnenhoven. Sommige binnenhoven worden aangelegd op het parkeerdek van verdiepte parkeergarages. Hoewel het hier niet om volle grond gaat waar hemelwater in weg kan zakken, zal er wel een laag grond gestort worden zodat ook deze binnenhoven een groene inrichting kunnen krijgen. Voordeel van een dergelijke laag grond is dat het hemelwater vertraagd wordt afgevoerd. Dit is conform de eis uit de gebiedsvisie om het dek van de parkeergarage in te richten als tuin.

Uitgangspunt uit de gebiedsvisie Schalkwijk Midden is om eventueel nieuw oppervlaktewater toe te voegen door een verbreding van de Amerikavaart net

buiten het plangebied en door het verbinden van de vijver van het Kennemer Gasthuis met de Amerikavaart. Dit valt net buiten het plangebied of binnen de bestemming verkeer.

Wat riolering betreft is uitgangspunt om ten behoeve van de nieuwe bebouwing een gescheiden systeem aan te leggen.

## **5.10 Natuurwaarden**

De natuurwetgeving in Nederland richt zich enerzijds op soortenbescherming en anderzijds op gebiedsbescherming. In de Natuurbeschermingswet zijn zogenaamde Natura 2000-gebieden aangewezen. Dit zijn gebieden die op Europees niveau een netwerk van te beschermen natuurgebieden vormen. De Natura 2000-gebieden in Nederland komen overeen met de gebieden volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn. De soortenbescherming in Nederland is wettelijk geregeld in de Flora- en faunawet. Het doel van deze wet is het beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten en hun leefgebieden. Zie artikel 2 Flora- en faunawet, algemene zorgplicht. In de Flora- en faunawet is het soortenbeschermingsdeel van de Habitat- en Vogelrichtlijn geïmplementeerd. In bovengenoemde wet is bepaald dat activiteiten met een schadelijk effect op met name genoemde beschermde soorten en vrijwel alle in het wild levende vogels in principe verboden zijn. Onder voorwaarden is echter een ontheffing of een vrijstelling mogelijk. De minister is formeel bevoegd om deze ontheffing of vrijstelling te verlenen. De Flora- en faunawet is op het gebied van soortenbescherming passief, in die zin dat verslechtering van natuurwaarden wordt voorkomen. Actieve soortenbescherming geschiedt in Nederland door het opstellen van soortenbeschermingsplannen. De zogenaamde Rode Lijsten geven geen speciale beschermde status. Zij geven wel aan welke soorten nadelig zijn beïnvloed en dus in het kader van de algemene zorgplicht extra aandacht verdienen.

### ***Gebiedsbescherming***

In het kader van de natuurtoets is nagegaan of het bestemmingsplangebied binnen een speciale beschermingszone valt. Op basis van gegevens van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplangebied geen deel uitmaakt van de Natura-2000 gebieden. Het plangebied ligt evenmin in de nabijheid van zo'n gebied en kan daarom geen significante gevolgen hebben voor deze Natura-2000 gebieden.

### ***Soortenbescherming***

Het bestemmingsplangebied omvat de kilometerhokken X:105/Y:486 en X:105/Y:486. Uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat bepaalde onderzoeken die in deze kilometerhokken zijn uitgevoerd, niet volledig zijn. Bij ruimtelijke ingrepen zal daarom aan de hand van veldonderzoek nader geïnventariseerd moeten worden of op de precieze locatie van de ruimtelijke ingreep en zijn directe omgeving beschermde soorten worden aangetroffen. Uit historisch veldonderzoek van de stadsecoloog is gebleken dat in het

bestemmingsplangebied geen beschermde soorten voorkomen.

Mocht dat alsnog het geval zijn dan is de initiatiefnemer van de ruimtelijke ingreep verplicht ontheffing aan te vragen van de in de wet genoemde verboden. In een aantal gevallen is vrijstelling mogelijk van het aanvragen van de ontheffing. Hiervoor heeft het ministerie van LNV de brochure "Buiten aan het werk" uitgegeven.

Daarnaast heeft de initiatiefnemer van de ruimtelijke ingreep de zogenaamde zorgplicht op basis van de Flora- en faunawet. Die zorgplicht houdt onder meer in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

## **5.11 Archeologie en cultuurhistorie**

### **5.11.1 Inleiding**

Haarlem heeft een rijk verleden. Vele archeologische vondsten tonen dat aan. Na de laatste IJstijd, zo'n 10.000 jaar geleden, maakte het overgrote deel van Noord- en Zuid-Holland deel uit van de Noordzee. Zo'n 5600 jaar geleden ontstonden, evenwijdig aan de huidige kustlijn, lange smalle zandbanken, ook wel strandwallen genaamd. Op deze strandwallen vond duinvorming plaats. 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 strandwal, 56 eeuwen geleden ontstaan, als op de op een en twee na oudste strandwal van Nederland. Op deze strandwallen werden aanvankelijk alleen eenvoudige onderkomens gebouwd door jagers en vissers. Later, vanaf circa 4000 jaar geleden, werden er akkers aangelegd en verrezen er grote boerderijen. Op deze plek onstond vele eeuwen later, in de Karolingische tijd, de nederzetting Harulahem. Harulahem, huis(en) op een open plek in een op zandgrond gelegen bos, is later verbasterd tot Haarlem.

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

De resten van woningen, huisraad en andere sporen van vroegere bewoning zijn in de loop der eeuwen door stuifafzettingen en kunstmatige ophogingen verborgen geraakt in de Haarlemse bodem. De Haarlemse bodem is dus letterlijk een opeenstapeling van 56 eeuwen bewoningsgeschiedenis in de vorm archeologische landschappen, opgebouwd uit diverse bodemlagen. Van tijd tot tijd komen deze lagen bij graafwerkzaamheden weer aan het daglicht.

### 5.11.2 Beleidskader

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. De Wamz is het resultaat van de implementatie van het Europese Verdrag van Valetta. De drie belangrijkste uitgangspunten van het verdrag zijn 1) het behoud van archeologische waarden in de bodem, 2) de initiatiefnemer van het project dat tot bodemverstoring leidt, is verantwoordelijk voor de kosten van archeologisch onderzoek en 3) de zorg voor het archeologisch erfgoed wordt vroegtijdig geïntegreerd in de procedures van de ruimtelijke ordening.

De Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) beheert de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). Deze kaart bevat een overzicht van belangrijke archeologische terreinen in Nederland. De terreinen zijn beoordeeld op verschillende criteria en op grond daarvan zijn de terreinen ingedeeld in diverse categorieën archeologische waarden. Complement op de AMK is de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden. De IKAW geeft voor heel Nederland inclusief de bodems van grote wateren de kans aan op het aantreffen van archeologische resten bij werkzaamheden in de bodem. Die trefkans is aangegeven in vier categorieën.

Het archeologisch beleid van het provinciaal bestuur van Noord-Holland is vastgelegd in het Cultuurconvenant tussen het Rijk en de provincie Noord-Holland, de Provinciale Cultuurnota 2005-2008, de Cultuurhistorische Regio-profielen, de Leidraad Provinciaal Omgevingsbeleid, de Gedragslijn Compensatie en het Streekplan Noord-Holland-Noord. Het beleid is enerzijds gebaseerd op wettelijke verplichtingen die voortkomen uit de Wamz, anderzijds op autonoom cultuurhistorisch provinciaal beleid.

Een belangrijk instrument voor het provinciaal beleid is de Cultuurhistorische Waardenkaart, waarbij ook voor archeologie een kaartlaag is samengesteld. Van de op de archeologische kaartlaag aangegeven terreinen staat vast dat ze bescherming verdienen vanuit cultuurhistorisch oogpunt. In de ruimtelijke afweging dient de gemeenteraad met deze terreinen rekening te houden.

Op grond van de Wamz moeten gemeenten verantwoordelijkheid nemen voor het behoud van het eigen bodemarchief. Gezien het rijke bodemarchief van Haarlem is het niet alleen noodzakelijk, maar ook zeer wenselijk een adequaat archeologiebeleid te voeren.

In de wetgeving is opgenomen dat gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening moeten houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Ook is bepaald dat in een bestemmingsplan regelingen kunnen worden opgenomen ten behoeve van het beschermen van archeologische waarden. De uitgangspunten voor gemeentelijke beslissingen worden, met de intentie om op een werkbare en doelmatige manier zorg te dragen voor het Haarlemse bodemarchief, in een beleidsnota archeologie, een bijbehorende beleidskaart en diverse verordeningen vastgelegd.

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van de archeologische monumentenzorg is er in de eerste plaats op gericht waardevolle archeologische vindplaatsen te behouden in de bodem (in situ). Dit beleid is nader uitgewerkt en vastgelegd in de beleidsnota archeologie. Archeologisch onderzoek wordt in principe geadviseerd bij ruimtelijke plannen, indien bodemversturende activiteiten plaatsvinden in ongeroerde grond conform het regime van de categorie waaronder het plangebied valt volgens de voorlopige Archeologische Beleidskaart Haarlem. Deze kaart geeft aan in welke gebieden bodemversturende activiteiten van een bepaalde omvang vergunningplichtig zijn. Deze voorlopige kaart is opgesteld op basis van de Archeologische Monumenten Kaart (AMK), de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW), de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Holland, de Vereenvoudigde Geologische Kaart van Haarlem en omgeving (1995) en de archeologische kennis die de gemeentelijke archeologen de afgelopen decennia hebben opgedaan.

De kaart hanteert een indeling in verschillende categorieën "archeologisch waardevol gebied". Voor elk van deze categorieën is bepaald vanaf welke planomvang rekening gehouden moet worden met het (laten) uitvoeren van archeologisch onderzoek, het zogenaamde regime. De regimes gelden voor bodemroerende activiteiten die plaats zullen vinden in het kader van plannen waarvoor het vereist is om het volgende aan te vragen: een reguliere bouwvergunning, een aanlegvergunning, een sloopvergunning of een ontheffing van het bestemmingsplan.

### **5.11.3 Plangebied Belcanto**

Het plangebied staat niet op de AMK als een terrein van archeologische waarde. Op enkele honderden meters ten zuidwesten en zuidoosten van het plangebied zijn echter wel enkele terreinen van archeologische waarde. De begrenzing hiervan is in het verleden vastgesteld door de gemeentelijk archeoloog van Haarlem op grond van vondsten en geologische ondergrond (strandwal). Er zijn geen wettelijke beschermde terreinen in het plangebied aanwezig.

Op de IKAW heeft het plangebied een middelhoge verwachtingswaarde, wat zeggen wil dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden gemiddeld hoog wordt geacht. Het plangebied staat niet vermeld op de CHW als een terrein van met archeologische, bouwkundige of historisch geografische punten, lijnen of vlakken.

Het plangebied behoort volgens de Archeologische Beleidskaart Haarlem tot categorie 4. Deze categorie heeft onder andere betrekking op de strandvlakte gelegen tussen de oudste en de op een na oudste strandwal. Archeologische vondsten die hier gedaan zijn, hebben aangetoond dat in deze zones archeologische waarden te verwachten zijn in een relatief lage dichtheid. Om die reden geldt voor deze categorie een regime door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw-, aanleg-, en/of sloopvergunning bij bodemversturende activiteiten met een oppervlakte groter dan 2500m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm onder het maaiveld. De betreffende voorwaarden zijn opgenomen in de regels bij dit bestemmingsplan.

## 6 JURIDISCHE ASPECTEN

### 6.1 Inleiding

Algemeen uitgangspunt voor het bestemmingsplan Belcanto is een bestemmingsregeling die voor de nadere uitwerking van de beoogde ontwikkelingen op bouwplanniveau zo veel mogelijk ruimte biedt. Het plan dient met andere woorden flexibel en doelmatig te zijn. Tegelijkertijd dient het bestemmingsplan rechtszekerheid te bieden omtrent de ruimte voor die nadere uitwerking. Het plan moet de nodige bescherming kunnen 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 of vrijstellingen.
3. 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.

### 6.2 Inleidende bepalingen

De regels van dit bestemmingsplan zijn genummerd en bevatten (in relatie met de verbeelding) het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de toegelaten bebouwing en gebruik van de bebouwing. Omdat dit bestemmingsplan niet alleen op papier in boekvorm te raadplegen is, maar in het bijzonder door iedereen raadpleegbaar is via internet, zijn de regels per bestemming zodanig opgesteld, dat daarbij de volledige op de bestemming van toepassing zijnde regels beschikbaar zijn. Dus zowel de specifieke bouw- en gebruiksregels, maar ook de algemene gebruiksbepalingen, ontheffingsmogelijkheden en strafbepalingen. Daardoor is het niet nodig te werken met verwijzingen naar andere van toepassing zijnde regels. De leesbaarheid van het bestemmingsplan wordt daarmee bevorderd.

De specifieke bestemmingen zijn opgebouwd uit een bestemmingsomschrijving (waar hebben we het over), bouwvoorschriften van het hoofdgebouw (vooral de uiterlijke maatvoering), de bouwvoorschriften van aan-, bijgebouwen en opbouwen, de eventueel nadere eisen (extra eisen ten behoeve van bepaalde criteria, zoals bijvoorbeeld de woonsituatie. In de plantoelichting wordt de aanleiding en motivering voor de nadere eisen opgenomen), de ontheffing van de bouwvoorschriften (ontheffingsbevoegdheid van burgemeester en



wethouders), de eventuele aanlegvergunningregels (vergunningvereiste voor niet bouwwerkzaamheden), de gebruiksregels (hoe mag het erf en de bebouwing gebruikt worden), de strafbepaling (op grond waarvan is iets strafbaar gesteld) en tot slot de zogenaamde toverformule (een juridische definitie om bij de bestemming het normale gebruik dat in wezen afwijkt van de zuivere bestemming, toe te staan). Voorbeeld is de opslag van huisvuil, afval e.d. Zolang dat qua hoeveelheid past bij een woonbestemming, is er sprake van de ontheffing. Zodra de hoeveelheid afval ongebruikelijk wordt bij de bestemming wonen, kan tegen dit ongewenste gebruik, op basis van strijd met het bestemmingsplan, handhavend worden opgetreden. Bij de beschrijving van de bestemmingen per artikel wordt, gelet op het vorenstaande, alleen ingegaan op de bij die bestemming specifiek van toepassing zijnde regels.

Ten behoeve van de leesbaarheid en eenduidigheid in interpretatie van de regels wordt de serie regels begonnen met een tweetal inleidende bepalingen. Daarbij wordt aangegeven waar we het over hebben en wat er bedoeld wordt.

### ***Artikel 1 Begripsbepalingen***

In het bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van een aantal begrippen waarbij gevoelsmatig wel een beeld aanwezig is wat bedoeld wordt. Omdat het bestemmingsplan vooral een juridisch instrument is, is het wel van belang om begrippen exact af te bakenen. Daar waar een begrip niet juridisch genoeg bekend is in het algemeen spraakgebruik, bijvoorbeeld via de omschrijving in een woordenboek als Van Dale, wordt het begrip in dit artikel nader omschreven.

### ***Artikel 2 Wijze van meten***

Daar waar het in het algemeen spraakgebruik wel duidelijk is wat wordt bedoeld met bijvoorbeeld de hoogte van een gebouw, is het in juridische zin toch van belang om aan te geven dat daarbij gemeten moet worden vanaf het 'peil' tot het hoogste punt van het gebouw. Daarbij wordt het begrip 'peil' uitgelegd onder de begripsbepalingen. Over de wijze waarop in algemene zin 'gemeten' moet worden bestaat dus geen verschil van mening.

## **6.3 Bestemmingsbepalingen**

### ***Bestemming Gemengd - 4 (artikel 3 van de regels)***

De bestemming Gemengd - 4 is opgenomen voor de twee deels te bebouwen kavels in het plangebied. Het ene bouw perceel ligt tussen de Europaweg en de Surinameweg. Het gaat om het terrein van het voormalig belastingkantoor. Het andere bouw perceel betreft het gebied van de voormalige garagebedrijven tussen de Surinameweg en de Amerikaweg (zie verbeelding). Wat functies betreft bieden beide kavels ruimte voor wonen, groen, tuin, bedrijven, kantoren (met of zonder baliefunctie), dienstverlening, maatschappelijke functies, sport, horeca en een hotel.

Binnen gemengd - 4 gelden de volgende randvoorwaarden:

- Op beide kavels dient een oppervlak van minimaal 700m<sup>2</sup> dient onbebouwd te blijven;

- Voor het kavel ten westen van de Surinameweg dient een oppervlak van minimaal 3.000m<sup>2</sup> en maximaal 10.000m<sup>2</sup> dient ingericht te worden ten behoeve van eerder genoemde niet-woonfuncties;
- Voor het kavel ten oosten van de Surinameweg dient een oppervlak van minimaal 500m<sup>2</sup> en maximaal 2.500m<sup>2</sup> dient ingericht te worden ten behoeve van hierboven genoemde niet-woonfuncties;
- het minimum oppervlak aan niet-woonfuncties op beide kavels tezamen bedraagt minimaal 5.500m<sup>2</sup>;
- bij de functies bedrijven en horeca is ondergeschikte en aan de hoofdfunctie gelieerde detailhandel toegestaan tot een maximum van 40% van het totale oppervlak;
- de maximale bouwhoogte bedraagt 25 meter;
- in afwijking hierop mogen op beide kavels twee gebouwen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 35 meter. Het maximale oppervlak van deze twee gebouwen bedraagt 1.400m<sup>2</sup>;
- in afwijking op de maximale bouwhoogte van 25 meter mogen op beide kavels twee gebouwen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 45 meter. het maximale oppervlak van deze twee gebouwen bedraagt eveneens 1.400m<sup>2</sup>;
- parkeergarages dienen ondergronds gerealiseerd te worden. De maximale diepte van een ondergrondse parkeergarage bedraagt 7 meter;
- in afwijking hierop mogen parkeergarages gedeeltelijk verdiept worden aangelegd met een maximale bouwhoogte van 1.35m. Deze maximum bouwhoogte geldt uitsluitend aan de randen van de bestemming;
- in afwijking op het ondergronds parkeren mogen parkeergarages inpandig worden gerealiseerd mits dergelijke garages niet grenzen aan de op de verbeelding aangegeven bebouwingsgrenzen met uitzondering van inritten;

#### ***Bestemming Groen (artikel 4 van de regels)***

In het plangebied is de aanleg van een buurtpark voorzien. Om dit park mogelijk te maken is de bestemming Groen opgenomen. Ten behoeve van de inrichting van dit buurtpark maakt de bestemming Groen niet alleen de aanleg van groenvoorzieningen mogelijk maar ook de aanleg van wandel- en fietspaden, watergangen en speeltoestellen. De hoogte van dergelijke bouwwerken bedraagt maximaal 1,5 meter.

#### ***Bestemming Verkeer (artikel 5 van de regels)***

De in het plangebied voorkomende wegen met bijbehorende bermen, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden en speelplaatsen zijn ondergebracht in een verzamelbestemming Verkeer. Binnen deze bestemming behoort (een beperkte) herinrichting tot de mogelijkheden. Binnen de bestemming Verkeer zijn naast kiosken bouwwerken ten behoeve van de verkeers- en verblijfsfunctie toegestaan, zoals onder meerabri's, (ondergrondse) afval- en recyclebakken en reclameborden. De oppervlakte van gebouwen mag per gebouw niet meer bedragen dan 10 m<sup>2</sup> en de hoogte niet meer dan 3 meter.

In het plangebied is de aanleg van Delftse stoep voorzien. Voor een smalle strook langs de bestemming gemengd is deze bestemming opgenomen.

Tevens zijn binnen de bestemming trappen met inbegrip van trapleuningen ten dienste van de bestemming wonen toegestaan. De maximale bouwhoogte van de trappen met inbegrip van de trapleuningen bedraagt 3 meter.

### **Bestemming Tuin 1 (artikel 6 van de regels)**

Deze bestemming komt voor aan de rand van het bouwblok in de voortuinen. Bebouwing in de voortuin geeft een rommelig beeld en kan, met name op de hoeken. Het uitzicht van automobilisten kan verminderen waardoor gevaarlijke situaties kunnen ontstaan. Binnen deze bestemming zijn naast tuinen ook trappen inclusief leuningen, voetpaden en verhardingen toegestaan.

### **Bestemming Waarde - Archeologie (artikel 7 van de regels)**

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de archeologische waardenkaart van de provincie door middel van het opnemen van een dubbelbestemming Waarde - Archeologie. Hierbij wordt aangesloten bij de indeling van de ontwerpbeleidskaart van de gemeente door de te verwachten archeologische waarden te beschermen middels verschillende categorieën.

#### categorie 4

Categorie 4 betreft de strandvlakte gelegen tussen de oudste en de op een na oudste strandwal. Ook de strandvlakte westelijk van de op een na oudste strandwal ( o.m. de Leidse buurt) valt binnen deze categorie. Archeologische vondsten hier hebben aangetoond dat in deze zones archeologische waarden te verwachten zijn in een relatief lage dichtheid.

Om die reden is hier een regime door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw-, aanleg-, en/of sloopvergunning bij bodemversturende activiteiten met een oppervlakte groter dan 2500m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm onder het maaiveld van toepassing.

## **6.4 Algemene bepalingen**

### ***Artikel 8 Anti-dubbeltelbepaling***

In de regels is een juridisch waterdichte definitie opgenomen, waarvan bij het lezen ervan niet meteen duidelijk is wat de achtergrond van die definitie is. In 'gewoon' Nederlands wordt bedoeld, dat er na het volledig benutten van bouwmogelijkheden van een erf, er niet door het vervolgens verkleinen van de erfoppervlakte, vanwege de verschuiving van de erfgrans, daarop een nieuwe dan wel grotere bouwmogelijkheid voor een naburig erf ontstaat. Met de anti-dubbeltelbepaling wordt voorkomen dat met gebruikmaking van privaatrechtelijke overeenkomsten, de publiekrechtelijke regels worden ondergraven.

### ***Artikel 10 Algemene ontheffingsregels***

Het bestemmingsplan als bindende verordening is opgebouwd uit objectief vastgelegde ruimtelijke begrenzings. Tot op de letter en de millimeter zijn de mogelijkheden en onmogelijkheden voor het bouwen en het gebruik vastgelegd. Die ruimtelijke begrenzing is een afgeleide van kadastrale gegevens en de lijnen van de grootschalige basiskaart. Die gegevens in combinatie met planontwikkelingen, kunnen in de praktijk maatafwijkingen opleveren. Ook kan, gelet op voortschrijdende ontwikkelingen toch behoefte zijn aan grotere hoogte van bouwwerken ten behoeve van algemeen nut. Starheid van bestemmingsregels mag niet de oorzaak zijn van gekunstelde oplossingen. Daarmee is de kwalitatieve doelstelling van het bestemmingsplan niet gediend. Binnen een kader van bescherming van belangen, is door middel van dit artikel enigermate van flexibiliteit mogelijk.

### ***Artikel 11 Overgangsbepalingen***

Overgangsregels zijn van toepassing op situaties (gebruik) die op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan van het nieuwe plan afwijken, dan wel op basis van een geldige bouwvergunning nog gebouwd mogen worden (bouwwerken). Met deze overgangsregels wordt duidelijk dat die afwijking toegestaan is, maar wel begrensd is tot de bestaande afwijking. Dus de bestaande afwijking qua gebruik mag niet vergroot worden en het bouwwerk mag alleen maar goed onderhouden worden en niet volledig worden herbouwd. Het overgangsrecht is nadrukkelijk niet bedoeld voor bouwwerken die een gebruik kennen dat onrechtmatig is op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan. Hoewel Haarlem een actief handhavingsbeleid kent, is het onmogelijk om alle mogelijke strijdigheden tijdig te ontdekken. Om die strijdigheden uit te sluiten van het legaliserende effect van de overgangsregels, wordt deze categorie nadrukkelijk uitgesloten van overgangsrecht. Ten behoeve van de bestuurlijke zorgvuldigheid en om in te kunnen spelen op praktische situaties, kennen de overgangsregels ook een ontheffingsmogelijkheid.

### ***Artikel 12 Slotbepaling***

Dit artikel geeft aan op welke wijze dit bestemmingsplan kan worden aangehaald.

### ***Bijlage 1 Bedrijvenlijst***

In bijlage 1 van de planregels is vastgelegd welke soorten bedrijven toegestaan zijn, indien volgens de gebruiksregels onder een bepaalde bestemming het vestigen van bedrijven is toegelaten. Vanuit milieuoverwegingen (lawaai, stank, etcetera) zowel als vanuit ruimtelijke overwegingen ( een bedrijf met een vloeroppervlak van 90 m<sup>2</sup> ziet er geheel anders uit dan een bedrijf met een vloeroppervlak van 350m<sup>2</sup>) is het wenselijk niet alle bedrijven toe te laten. Daarom is als bijlage achter de regels een zogenaamde Bedrijvenlijst opgenomen. Deze lijst vormt het planologische toetsingskader bij het al dan niet toelaten van een nieuw bedrijf. In deze bijlage wordt uiteengezet hoe de lijst is samengesteld en hoe de toetsing aan de Bedrijvenlijst verloopt. Hierbij moet worden opgemerkt dat naast deze planologische toetsing ook altijd een toetsing

in het kader van de Wet milieubeheer (onder meer het verlenen van een milieuvergunning) plaatsvindt wanneer een nieuw bedrijf (de wet spreekt over een inrichting) gevestigd wordt.

## 6.5 Handhavingsparagraaf

Met dit plan wordt beoogd een voor de burgers duidelijk en herkenbaar beleid te formuleren. Op grond daarvan mag van de gemeente verwacht worden dat zal worden opgetreden als de regels van het bestemmingsplan niet worden nageleefd. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied loopt gevaar als er in strijd met het bestemmingsplan zou kunnen worden gebouwd of als het gebouwde in strijd met het bestemmingsplan zou kunnen worden gebruikt.

Gemeentes zijn verplicht jaarlijks een handhavingsprogramma op te stellen waarin wordt aangegeven hoe de regels omtrent bouwen, wonen en ruimtelijke ordening gehandhaafd worden. Hierover moet gerapporteerd worden aan de VROM inspectie en de gemeenteraad. In Haarlem is het reeds goed gebruik om een dergelijk programma jaarlijks op te stellen. In het handhavingsprogramma hebben calamiteiten met een levensbedreigend of voor de gezondheid gevaarlijk karakter altijd de hoogste prioriteit. Hierbij moet men denken aan instortings- en brandgevaar en asbestvervuiling. Voor meldingen en incidentele constatering van overtredingen wordt onder andere gebruik gemaakt van een (door het college vastgestelde) prioriteitenladder met een bijbehorend puntensysteem. Hierin zijn de criteria verwerkt waarmee een afweging wordt gemaakt of de inzet van handhavingscapaciteit in dat geval gerechtvaardigd is. Daarnaast worden actuele projecten geselecteerd, bijvoorbeeld gebiedsgerichte aanpak in samenwerking met andere disciplines zoals Brandweer en Milieu. De ontwikkeling van een nieuw bestemmingsplan voor een bestaand gebied kan een praktisch moment zijn voor een projectmatige en gebiedsgerichte handhaving van de ruimtelijke regelgeving.

Voor het plangebied zal handhaving van de kaders van het bestemmingsplan in eerste instantie plaatsvinden via de te verstrekken bouwvergunningen en eventuele aanlegvergunningen. Het gemeentelijk toezicht tijdens de bouw is gewaarborgd doordat in Haarlem volgens het Landelijk Toezichtprotocol (erkend door VROM) wordt gewerkt. Projecten worden volgens het protocol geclassificeerd, waardoor de noodzakelijke frequentie en het niveau van de controles tijdens de bouw bepaald wordt. De rapportage van deze controles wordt digitaal opgeslagen.

Bij dit nieuwbouwproject ligt strijdig gebruik van de opstallen bij de eerste in gebruik name en in de eerste gebruiksjaren, niet voor de hand. Het beoogde gebruik van de gebouwen is in de regel helder door het ontwerp en voorkomen van de gebouwen. Bij alle deelnemende marktpartijen is het toegestane gebruik eveneens helder. Globale gebiedscontrole vindt plaats doordat in Haarlem de toezichthouders gebiedsgericht werken en 'hun' gebied daardoor goed kennen. Indien er in de toekomst signalen komen van strijdigheden in het gebied zal met de handhavende afdeling bepaald moeten worden of aanpak van incidenten de aangewezen weg is of dat een integrale gebiedsgerichte aanpak noodzakelijk

is.

## Bestemmingsplan "Belcanto" (concept)

## **7 UITVOERBAARHEID, OVERLEG EN INSPRAAK**

### **7.1 Financiële uitvoerbaarheid**

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden. Dit om te voorkomen dat recht gaat gelden dat niet realistisch blijkt te zijn. Met de nieuwe Wro is tevens de nieuwe Grondexploitatiewet ingevoerd. Hierbinnen wordt gesteld dat de vaststelling van een exploitatieplan verplicht is, tenzij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Het kostenverhaal is 'anderszins verzekerd'
- Bepaling van het tijdvak waarbinnen grondexploitatie moet plaatsvinden en bepaling fasering is niet noodzakelijk
- Stellen nadere eisen inzake bouwrijp maken, aanleg openbaar gebied en aanleg nutsvoorzieningen is niet noodzakelijk
- Stellen nadere eisen m.b.t. in bp of projectbesluit opgenomen woningcategoriën is niet noodzakelijk

Bij vaststelling van bestemmingsplan of projectbesluit dient de raad respectievelijk het college 'expliciet' te besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld, indien kan worden vastgesteld dat aan genoemde voorwaarden wordt voldaan.

De Grondexploitatiewet betreft de introductie van een nieuw wettelijk stelsel van kostenverhaal bij particuliere grondexploitatie. Er geldt een gemengd stelsel van kostenverhaal: Ten eerste kan er een regeling kostenverhaal worden opgesteld in een door de overheid met een particuliere exploitant te sluiten overeenkomst (het privaatrechtelijk spoor). Ten tweede kan een regeling kostenverhaal als betalingsvoorwaarde bij een te verlenen bouwvergunning, op basis van een opgesteld exploitatieplan (het publiekrechtelijke spoor).

Voor het bestemmingsplan Belcanto wordt gebruik gemaakt van privaatrechtelijk kostenverhaal door middel van het sluiten van een overeenkomst met de exploitant. Hiermee is het kostenverhaal "anderszins verzekerd" en dient er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

### **7.2 Uitkomst watertoets**

Over de gebiedsvisie Schalkwijk Midden en als eerste uitwerking daarvan het concept ontwerp bestemmingsplan Belcanto heeft overleg plaatsgevonden met het hoogheemraadschap van Rijnland.

Bij een toename aan verharding in het gebied Schalkwijk Midden zal de waterbergingscapaciteit weer op orde moeten worden gebracht. Het hoogheemraadschap kan zich daarbij vinden in een gebiedsgerichte aanpak: een toename aan verharding mag gecompenseerd worden met aanleg van open water of ontharding elders in het gebied. Mocht extra oppervlaktewater nodig zijn dan gaat de voorkeur van het hoogheemraadschap uit naar het verbreden van de Amerikavaart.



Binnen het project Belcanto zal de hoeveelheid verharding, mede door de komst van een buurtpark, aanzienlijk afnemen. Daarbij zal door het inrichten van de parkeerdekken als tuinen er hemelwater vertraagd kunnen worden afgevoerd. Dit sluit aan bij het beleid van Rijnland om verhard oppervlak af te koppelen van het rioolstelsel. Zolang er nog geen definitief ontwerp is voor de bebouwing in het bestemmingsplangebied is het aantal vierkante meters aan verharding en ontharding niet exact weer te geven. Duidelijk is wel dat binnen het plangebied geen watercompenserende maatregelen genomen hoeven te worden.

De Amerikavaart (en een eventuele verbreding daarvan) valt tot slot buiten dit bestemmingsplangebied.

### **7.3 Uitkomsten overleg**

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan:

De volgende instanties hebben niet gereageerd:

De volgende instanties hebben schriftelijk aangegeven geen opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan te hebben:

De volgende instanties hebben schriftelijk hun opmerkingen kenbaar gemaakt:

Hieronder volgt een reactie daarop van het gemeentebestuur. De ingezonden reacties zijn samengevat.

### **7.4 Rapportering inspraak**

De schriftelijk en via de website ingekomen inspraakreacties zijn hieronder samen met de reactie van het gemeentebestuur samengevat.

## **BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING**

## Bestemmingsplan "Belcanto" (concept)

## **bijlage 1 RIJKS- EN PROVINCIAAL BELEID**

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, vastgelegd in de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling", richt zich vervolgens op vier algemene doelen:

1. de versterking van de internationale concurrentiepositie;
2. het bevorderen van krachtige steden en vitaal platteland;
3. het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. het borgen van de veiligheid.

Ten aanzien van de steden stimuleert het Rijk revitalisering, herstructurering en transformatie van zowel (verouderde) wijken als bedrijventerreinen in het algemeen. Door het intensiveren en transformeren van stedelijk gebied en de combinaties van functies kan het gebruik van bestaand stedelijk gebied worden geoptimaliseerd.

Een goede waterkwaliteit vinden we belangrijk in Nederland. Omdat water zich weinig aantrekt van landsgrenzen, zijn internationale afspraken nodig. Daarom is sinds eind 2000 de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Die moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. In Nederland vertaalt de rijksoverheid de KRW in landelijke beleidsuitgangspunten, kaders en instrumenten.

De KRW heeft tot doel landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen om:

1. van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
2. de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
3. het aquatisch milieu in stand te houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging;
4. de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

Het beleid van de kaderrichtlijn wordt momenteel geïmplementeerd in de Waterwet (medio 2009).

Het nationale waterbeleid is vastgelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4, 1988). De hoofddoelstelling van de NW4 luidt "het hebben en houden van een veilig en woonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd."

In de NW4 wordt een integraal waterbeheer nagestreefd met meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu.

Ten aanzien van de watersystemen moet schade worden voorkomen, het goede worden behouden en zo mogelijk ruimte worden geschapen voor nieuwe

kansen. Verder moet de veerkracht worden vergroot, waterconservering en waterbuffering worden bevorderd.

Dit beleid vormt ook de basis voor de watertoets, die het Besluit op de Ruimtelijke Ordening voor alle ruimtelijke plannen voorschreef en waar het Besluit ruimtelijke ordening 2008 op aansluit.

Daarnaast heeft de rijksoverheid, samen met provincies, gemeenten en waterschappen, het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, 2003) ondertekend. Met de ondertekening van het NBW onderstreepten alle partijen het belang van een gezamenlijke en integrale aanpak. Op 25 juni 2008 hebben alle partijen het Nationaal Bestuursakkoord Water –Actueel (NBW-actueel) ondertekend. Met de actualisatie van het NBW onderstrepen de betrokken partijen nogmaals het belang van samenwerking om het water duurzaam en klimaatbestendig te beheren.

Het akkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het watersysteem in Nederland op orde te krijgen en daarna op orde te houden. Het gaat daarbij om het aanpakken van de gevolgen van de zeespiegelstijging, bodemdaling en een veranderend klimaat. Nederland krijgt als gevolg hiervan namelijk steeds meer te maken met extreem natte en extreem droge periodes.

De Nota Mobiliteit, een verkeerskundige uitwerking van de Nota Ruimte, geeft de volgende beleidsdoelen aan:

1. het verbeteren van de internationale bereikbaarheid;
2. het verbeteren van de interne en onderlingen bereikbaarheid van de nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden;
3. een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen als essentiële voorwaarde voor economische ontwikkeling;
4. het inzetten van proces- en technologie-innovatie ter realisering van beleidsdoelen.

De optimalisering van het bestaand stedelijk gebied is een belangrijk uitgangspunt in het streekplan Noord-Holland Zuid (2003). Om gemeenten te stimuleren het bestaand stedelijk gebied beter te benutten, hanteert de provincie rode contouren. Buiten de rode contouren is verdere verstedelijking niet toegestaan. In Haarlem valt de rode contour samen met het verstedelijkte gebied. Het bestemmingsplangebied valt in zijn geheel binnen de rode contour.

Binnen het verstedelijkte gebied hanteert de provincie het compacte-stadbeleid, wat zeggen wil dat voor alle stedelijke functies, inclusief stedelijke groenstructuren, in eerste instantie ruimte wordt gezocht binnen bestaand stedelijk gebied. Tevens wordt ingezet op zuinig en efficiënt ruimtegebruik door het ruimtebeslag te beperken en in de steden, waar mogelijk te verdichten door ICT (Intensiveren, Combineren en Transformeren).

Bij het verschijnen van de Nota Ruimte bleek het streekplan wat betreft enkele onderwerpen niet meer in lijn te liggen met het Rijksbeleid. In de partiële herziening Actualisering Streekplan Noord-Holland is het streekplan afgestemd op de Nota Ruimte.

Met ingang van 1 juli 2008, bij het van kracht worden van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, heeft het Streekplan Noord-Holland Zuid de status van structuurvisie gekregen. Dat is geregeld in de Invoeringswet Wro (overgangsrecht). Het streekplan wordt daarmee een zogeheten zelfbindend instrument.

Totdat de nieuwe structuurvisie gereed is (mei 2009) hanteert de provincie een zogeheten Overgangsdokument. Daarin staat hoe zij het huidige provinciaal planologisch beleid op een slagvaardige wijze wil realiseren na het vervallen van het goedkeuringsvereiste van bestemmingsplannen.

Het dokument bevat uitdrukkelijk geen nieuw beleid. Met andere woorden: de beleidsdoelen zoals verwoord in het streekplan Noord-Holland Zuid (inclusief herzieningen) worden niet gewijzigd. Er is dus geen sprake van een streekplanherziening.

In het Verkeers- en Vervoersplan Noord-Holland geeft de provincie haar visie op het tegengaan van knelpunten ten aanzien van bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. Daar waar sprake is van een onevenwichtige woon-werkbalans en een achterstand in investeringen in het infrastructuurnetwerk wil de provincie deze tegen gaan. Ook is aandacht nodig voor geluidsoverlast, uitstoot van schadelijke stoffen, ruimtebeslag en het aantal dodelijke ongelukken in het verkeer.

Een belangrijk uitgangspunt voor mobiliteit is deze te accommoderen. De provincie richt zich daarbij met name op het stimuleren van ketenverplaatsingen. Ruimtelijke ordening is daarbij een belangrijk principe: door een goede afstemming tussen ruimtelijke ordening en verkeer en vervoer kan een gunstiger woon-werkbalans bewerkstelligd worden, is milieuwinst te behalen door het terugdringen van de reisafstanden en kunnen vervoerswijzen zoals de fiets en het openbaar vervoer op een efficiënte wijze ingezet worden.

Ten aanzien van verstedelijking acht de provincie het gezien het bovenstaande van belang dat verdichting (en functiemenging) in bestaand bebouwd gebied plaatsvindt. Verstedelijking bij stations biedt perspectief voor het verkeer- en vervoersbeleid. Fiets- en OVgebruik kan daardoor gestimuleerd worden.

In het Provinciaal Milieubeleidsplan geeft de provincie aan extra aandacht te besteden aan de waterkwaliteit, toenemende geluidsoverlast, veiligheid en gezondheid. Duurzaamheid is daarbij de rode draad in het provinciale milieubeleid. Belangrijke opgaven zijn, mede in relatie tot ruimtelijke ordening, het voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid en het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving.

Door het verdichten binnen bestaand stedelijk gebied blijven natuur- en landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied behouden. Dit is van belang voor de kwaliteit van de leefomgeving van de stedeling.

In het Provinciaal Waterplan constateert de provincie dat intensiever gebruik van de ruimte en daarmee samenhangend de toenemende economische waarde

van wat beschermd moet worden leidt tot hogere eisen aan het watersysteem.

Voor het op orde houden van de waterberging is uitgangspunt om problemen op te lossen waar deze zich voordoen. Dit betekent dus ook dat waar nodig ruimte voor water in bestaand stedelijk gebied gevonden dient te worden.

Wat waterkwaliteit betreft is het de bedoeling dat deze niet slechter mag worden. Duurzame maatregelen, zoals afkoppelen van hemelwater kunnen de waterkwaliteit ten goede komen.

### Archeologie

Met het huidige tempo waarin bodemingrepen plaatsvinden, is er sprake van een vrijwel onbeheersbare erosie van het Nederlandse bodemarchief. Een accentverschuiving in de archeologische monumentenzorg van (nood-)opgravingen naar een betere bescherming en inpassing van archeologische overblijfselen bij bouwprojecten is daarom essentieel. Dit is een van de belangrijkste uitgangspunten van het Europese verdrag van Malta dat Nederland in 1992 heeft ondertekend. Het verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologische erfgoed in bodem en de inbedding daarvan in ruimtelijke ontwikkeling. In april 2000 heeft staatssecretaris Van der Ploeg een notitie naar de Tweede Kamer gestuurd waarin hij de eerste aanzet gaf tot de invoering van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving. Dit heeft geleid tot de herziening van de Monumentenwet 1988, verwoord in de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die op 1 september 2007 van kracht is geworden.

*Een van de belangrijkste uitgangspunten is het streven naar behoud en bescherming van archeologische waarden voor alle overheden. Om dit te bewerkstelligen dient archeologie tijdig bij de besluitvorming rond ruimtelijke ordeningsaspecten te worden meegewogen. De initiatiefnemer van de bodemroerende activiteiten is verantwoordelijk voor de kosten van het archeologische (voor)onderzoek.*

De Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) beheert de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). Deze kaart bevat een overzicht van belangrijke archeologische terreinen in Nederland. De terreinen zijn beoordeeld op verschillende criteria en op grond daarvan zijn de terreinen ingedeeld in categorieën met archeologische waarde, hoge archeologische waarde en zeer hoge archeologische waarde (o.a. de beschermde monumenten). Complement op de AMK is de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden. De IKAW geeft voor heel Nederland inclusief de bodems van grote wateren en het Nederlandse deel van de Noordzee de kans aan op het aantreffen van archeologische resten bij werkzaamheden in de bodem. Die trefkans is aangegeven in vier : een hoge, matige, lage en zeer lage trefkans.

Vanuit de rijks- en provinciale overheid worden extra impulsen gegeven om het cultuurhistorisch en archeologisch potentieel beter te benutten. Opgraven dient alleen plaats te vinden indien behoud in situ, niet mogelijk blijkt te zijn. Daarnaast heeft versterking van de relatie archeologie en ruimtelijke ordening de aandacht, onder andere, door de mogelijkheid tot aanwijzing door de provincie van archeologiegevoelige gebieden (de zgn. attentiegebieden) binnen

en buiten de bebouwde kom.

Het archeologisch beleid van het provinciaal bestuur van Noord-Holland is vastgelegd in het Cultuurconvenant tussen het Rijk en de provincie Noord-Holland, de Provinciale Cultuurnota 2005-2008, de Cultuurhistorische Regio-profielen, de Leidraad Provinciaal Omgevingsbeleid, de Gedragslijn Compensatie en het Streekplan Noord-Holland-Noord.

Het beleid is enerzijds gebaseerd op wettelijke verplichtingen die voortkomen uit de Wamz, anderzijds op autonoom cultuurhistorisch provinciaal beleid.

Een belangrijk instrument voor het beleid is de Cultuurhistorische Waardenkaart, waarbij voor elk van de drie cultuurhistorische disciplines historische (steden)bouwkunde, historische geografie en archeologie een kaartlaag is samengesteld. Per kaartlaag zijn de waarden in drie graden van waardering aangeduid, voor zover deze waarden op het moment van vervaardiging van de kaart bekend en gewaardeerd waren. De terreinen van lage of zeer lage waarde werden reeds bij het samenstellen van de kaart uitgeselecteerd en zijn daarin niet opgenomen.

Van de op de archeologische kaartlaag aangegeven terreinen staat vast dat ze bescherming verdienen vanuit cultuurhistorisch oogpunt. In de ruimtelijke afweging dient de gemeenteraad met deze terreinen in de ruimtelijke afweging rekening te houden. Deze kaart is echter geen beleidskaart en hij is per definitie onvolledig, omdat bij het samenstellen van de kaart het niet mogelijk bleek om ten behoeve daarvan aanvullend onderzoek te doen naar aanwezige nog onbekende archeologische vindplaatsen.



## Bestemmingsplan "Belcanto" (concept)

## bijlage 2 MILIEUONDERZOEKEN

### Bodemkwaliteitsgegevens

Tabel gemiddelde waarden en uitschieters bodemkwaliteitsszone 5

	bovengrond 0,0-0,5m - mv		ondergrond 0,5-2,0m - mv	
	gemiddeld	P95	gemiddeld	P95
cadmium	0,29	0,53	0,26	0,50
kwik	0,12	0,30	0,07	0,22
koper	12,75	30,94	8,07	26,96
nikkel	7,27	13,15	5,82	9,37
lood	40,34	121,09	16,84	62,99
zink	48,86	108,21	24,99	71,90
chromium	12,05	21,83	9,69	16,77
arsen	5,00	7,90	4,54	8,10
Pak (10)	1,31	5,26	0,58	2,42
EOX	0,21	0,70	0,16	0,60
minerale olie	90,35	225,40	75,29	129,25

10,90	gehalte kleiner dan streefwaarde
19,30	gehalte groter dan streefwaarde
303,77	gehalte groter dan toetsingswaarde
144,15	gehalte groter dan interventiewaarde

### Onderzoek vervoer gevaarlijke stoffen

#### Inleiding

Ten behoeve van het project Belcanto in de wijk Schalkwijk te Haarlem heeft ingenieursbureau Oranjewoud B.V. een QRA uitgevoerd naar het risico van het vervoer van LPG over onder andere de Amerikaweg.

Het plangebied bevindt zich ten westen van de Amerikaweg. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.

Figuur 1.1: De ligging van het plangebied ten opzichte van de Amerikaweg (bron: Masterplan Belcanto).

#### 1.1 Leeswijzer

In hoofdstuk twee worden de achtergronden van het externe veiligheidbeleid besproken. Hierin worden de begrippen plaatsgebonden risico (PR), groepsrisico (GR) en de verantwoordingsplicht toegelicht. In hoofdstuk drie wordt ingegaan op de uitgangspunten voor de risicoberekening. De risicoanalyse wordt besproken in hoofdstuk vier. In hoofdstuk vijf gaan wij in op de conclusie.

#### 2 Beleidskader externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en

regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), welke 27 oktober 2004 van kracht is geworden. Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, welke op 4 augustus 2004 in de Staatscourant is gepubliceerd. Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek. Hierin is weergegeven hoe groot de kans is dat groepen met een bepaalde grootte slachtoffer kunnen worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Figuur 2.1: PR-contouren en het invloedsgebied Figuur 2.2: GR met fN-curve en oriëntatiewaarde

### *2.1 Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar op overlijden van een onbeschermd individu op een bepaalde locatie naar aanleiding van een incident met gevaarlijke stoffen. Voor het PR zijn getalsnormen vastgesteld. Voor nieuwe situaties is de maximale toelaatbare overlijdenskans van een persoon 10<sup>-6</sup>/jaar (1 op een miljoen). Dit betekent dat bij nieuwe situaties de grenswaarde wordt overschreden als zich woningen of andere kwetsbare objecten tussen de 10<sup>-6</sup> risicocontour en de inrichting of transportroute bevinden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10<sup>-6</sup> contour als richtlijn. De ontwikkelingsplannen bestaan uit woningen in meerdere lagen gecombineerd met commerciële functies. Dit dient beschouwd te worden als een kwetsbaar object. Dit betekent dat deze gebouwen buiten een 10<sup>-6</sup> contour moeten worden gerealiseerd.

### *2.2 Groepsrisico*

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans per jaar dat tenminste een aantal mensen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is niet ruimtelijk weer te geven met contouren maar wordt uitgedrukt in een grafiek waarin het aantal slachtoffers wordt uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen: de fN-curve (zie figuur 2.2). Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

### *2.3 Verantwoordingsplicht*

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. Met de

verschijning van de 'Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico' in augustus 2004, is er een aanzet gegeven hoe gemeenten met deze plicht om kunnen gaan. Met de verantwoordingsplicht wordt beoogd een situatie te creëren waarbij zoveel mogelijk de risico's zijn afgewogen en is geanticipeerd op de mogelijke gevolgen van een incident. De verantwoordingsplicht van het groepsrisico dient naast de rekenkundige hoogte van het groepsrisico, tevens rekening te houden met een aantal kwalitatieve aspecten:

- Ligging curven van het groepsrisico (GR) ten opzichte van de oriëntatiewaarde
- Toename GR ten opzichte van de nulsituatie
- De mogelijkheden van zelfredzaamheid van de bevolking
- De mogelijkheden van de bestrijdbaarheid
- Nut en noodzaak van de ontwikkeling en het tijdsaspect

### *3 Uitgangspunten risicoberekeningen transport over de weg*

In dit hoofdstuk volgt een toelichting op het gebruikte risicoberekeningprogramma. Daarna wordt ingegaan op de transportintensiteit en de inventarisatie van de personendichtheden.

#### *3.1 Berekeningsmodel*

Het risico van het transport van gevaarlijke stoffen over de Amerikaweg is berekend met RBM II versie 1.31. Dit programma is ontwikkeld voor evaluatie van de externe veiligheid voor het transport van gevaarlijke stoffen over transportmodaliteiten. Met RBM II kan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico berekend worden. Voor de berekening zijn de volgende gegevens relevant:

- De transportintensiteit van gevaarlijke stoffen en de aard van de stoffen.
- De afstand tussen risicobron en kwetsbare objecten.
- Het aantal personen dat langs de route blootgesteld wordt aan de gevolgen van een mogelijk ongeval.
- De ongevalkans (karakteristiek van de route).

#### *3.2 Scenario's*

Er wordt een berekening uitgevoerd om de volgende scenario's in kaart te brengen:

- .. Autonoom: Huidige situatie;
- .. Plan: Situatie na realisatie van het plan.

#### *3.3 Transportintensiteit*

Ten oosten van het plangebied loop de Amerikaweg, deze is aangewezen als onderdeel van de routing gevaarlijke stoffen, in dit geval voor LPG. De informatie over de routing en transporten is afkomstig van de brandweer Haarlem. Conform opgave door de Brandweer betreft het hier 50 transporten LPG per jaar, gemiddeld 1 per week. Daarnaast worden er ook brandbare vloeistoffen vervoerd. Deze stoffen hebben echter geen aangewezen routing,

daardoor zijn er geen gegevens bekend over deze transporten. De categorie brandbare vloeistoffen wordt derhalve niet meegenomen in deze berekening.

Tabel 3.1 geeft de transportintensiteiten weer.

De Amerikaweg is een weg binnen de bebouwde kom. Hiervoor geldt een maximum snelheid van 50 km/uur. De breedte van de weg is ingevoerd als 11 meter. De overige uitgangspunten zijn de standaard RBMII uitgangspunten behorend bij een weg binnen de bebouwde kom. De ligging van de Amerikaweg en de LPG-routering ten opzichte van plangebied is weergegeven in figuur 3.1. De LPG-routering komt vanaf de Prins Benhardlaan en loopt, via de Amerikaweg, langs het plangebied. Vanaf daar loopt de route via de Europaweg (parallel aan de Aziëweg) verder. Daar verlaat de routing de gemeente Haarlem en komt via de Cesar Francklaan de gemeente Heemstede binnen. Het gedeelte van de Amerikaweg tot en met de Europaweg (die parallel ligt aan de Aziëweg), is van invloed op het plangebied.

Tabel 3.2: Uitgangspunten voor de LPG-routering langs het plangebied

De risicoberekeningen zijn uitgevoerd met een ongevalfrequentie van  $5,9 \cdot 10^{-7}$  per voertuigkilometer. Dit is de standaard faalfrequentie behorende bij een weg binnen de bebouwde kom.

Figuur 3.1 LPG-routering

#### *3.4 Onderzoeksgebied*

De reikwijdte van het te onderzoeken (bevolkings-) gebied wordt bepaald door de stofcategorie met het grootste invloedsgebied, in dit geval brandbaar gas GF3 (LPG). Dit invloedsgebied bedraagt 250 meter vanaf de weg-as. Binnen dit invloedsgebied is de bevolking geïnventariseerd, dus 250 meter aan weerszijden van de weg en ook 250 meter in het verlengde van de weg-as in noordelijke en zuidelijke richting.

#### *3.5 Inventarisatie van de personendichtheden*

De hoogte van het groepsrisico wordt mede bepaald door het aantal potentiële slachtoffers in de omgeving van de risicovolle activiteit. Voor de berekening van het groepsrisico is inzicht nodig in de personendichtheden binnen het invloedsgebied van de getransporteerde stoffen ter hoogte van het plangebied. De personendichtheid is te definiëren als het gemiddelde aantal personen, per bestemming, per (plan)locatie.

##### *3.5.1 Huidige situatie*

Voor dit onderzoek is voor de inventarisatie van de bevolking gebruik gemaakt van de GBKH-kaart<sup>2</sup> en bestemmingsplannen. De vertalingslag van de bebouwingsgegevens naar persoonsaantallen voor de dag en de nacht is gemaakt door gebruik te maken van de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico<sup>3</sup> en de PGS 1 deel 64. De gehanteerde aanwezigheidsgegevens staan in tabel 3.3. weergegeven. Een uitgebreide beschrijving van de personendichtheden is opgenomen in de bijlagen. Voor de autonome situatie is uitgegaan van de bestemmingsplancapaciteit. Deze gaat uit van een kantoorpand met maximaal 9 bouwlagen, dit komt neer op 13.400 m<sup>2</sup> Bruto

Vloer Oppervlak (verder BVO). Uitgegaan van 1 persoon per 30 m<sup>2</sup> BVO komt dit neer op 1206 personen overdag en geen aanwezigheid in de nacht. Het naastgelegen pand bestaat uit een garage (geen personen) en 10 woningen à 2,4 personen per woning. Gezien de dag/nacht verhoudingen in tabel 3.3 komt dit neer op 12 personen overdag en 24 's nachts.

Tabel 3.3: Aanwezigheidsgegevens

### 3.5.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt het gebied ontwikkeld met een plan-Oost en -West.

Plan-west zal bestaan uit:

- .. 255 woningen (2,4 personen per woning);
- .. 1951 m<sup>2</sup> commercieel gebruik (1 persoon per 30 m<sup>2</sup> BVO);
- .. Berging en fietsenstalling (geen aanwezigen toegekend).

In totaal komt het neer op 371 aanwezigen overdag en 612 in de nachtelijke uren.

Plan oost zal bestaan uit:

- .. 245 woningen (2,4 personen per woning);
- .. 702 m<sup>2</sup> commercieel gebruik (1 persoon per 30 m<sup>2</sup> BVO);
- .. Berging en stalling (geen aanwezigen toegekend).

Dit plan komt neer op 318 personen overdag en 588 's nachts.

2 Aangeleverd door de gemeente Haarlem

3 Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico. Ministerie van VROM (november 2007)

4 Publicatiereeks gevaarlijke stoffen 1, deel 6. Ministerie van VROM (dec 2003)

### 4 Resultaten risicoanalyses

In dit hoofdstuk staan de uitkomsten van de berekeningen die zijn uitgevoerd met het programma RBM II. Uitgebreide rapportages van de berekeningen zijn opgenomen in de bijlagen. Eerst wordt ingegaan op het plaatsgebonden risico volgens wordt ingegaan op het groepsrisico.

#### 4.1 Plaatsgebonden risico

Uit de berekeningen in het risicoberekeningmodel RBM II volgt dat het vervoer van gevaarlijke stoffen geen plaatsgebonden risicocontour van 10-6/jaar oplevert. Ook is er geen 10-7/jaar of 10-8/jaar contour aanwezig. De normstelling voor het plaatsgebonden risico heeft betrekking op plaatsgebonden risico's van 10-6/jaar en hoger. Aan de normstelling van het plaatsgebonden risico wordt in dit geval voldaan. Het plaatsgebonden risico levert geen belemmering op voor de ontwikkeling van het plangebied.

#### 4.2 Groepsrisico

Bij onderzoek naar externe veiligheid gaat het naast het plaatsgebonden risico ook om de invloed die een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling heeft op de hoogte

van het groepsrisico. Het groepsrisico is berekend voor de twee eerder genoemde scenario's huidige en toekomstige situatie. Figuur 4.1 geeft het groepsrisico weer voor de huidige en toekomstige situatie. Ondanks dat er geen 10-8/jaar contour aanwezig is, is er wel een groepsrisico. Dit komt door dat het gebied een hoge bevolkingsdichtheid heeft en er buiten de 10-8/jaar contour ook slachtoffers kunnen vallen. Die zijn terug te vinden in het groepsrisico.

Figuur 4.1: Groepsrisico Autonoom (rood) en Plan (blauw) situatie

Uit figuur 4.1 blijkt dat het groepsrisico toeneemt als gevolg van de geplande ruimtelijke ontwikkeling (verschil huidige en toekomstige situatie). De toename van het groepsrisico is te verklaren uit de toename van het aantal personen binnen het plangebied in combinatie met de aanwezige risicobron. Het groepsrisico komt in beide scenario's niet boven de oriëntatiewaarde uit.

## *5 Conclusie*

### *5.1 Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico, ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied. Omdat er geen plaatsgebonden 10-6 risicocontour is, wordt voldaan aan de norm voor het plaatsgebonden risico uit de circulaire Rvgs. De conform de circulaire vereiste basisbescherming wordt geboden.

### *5.2 Groepsrisico*

De ontwikkeling van het plangebied gaat gepaard met een kleine toename van het groepsrisico ten opzichte van de autonome situatie, zie figuur 4.2. Het groepsrisico blijft zowel in de autonome als plansituatie ruim onder de oriëntatiewaarde. Bij een toename van het Groepsrisico vermeld de circulaire Rvgs het volgende:

Het 'toetsingskader groepsrisico bij ruimtelijke ontwikkelingen voor gemeente en provincie', van de provincie Noord-holland vermeldt hierover: In het geval van het project Belcanto blijft het groepsrisico meer dan een factor 10 onder de oriëntatiewaarde en zal een toelichting op het groepsrisico en overleg met de brandweer noodzakelijk zijn. Deze opvolging maakt geen onderdeel uit van dit onderzoek.

## **bijlage 3 INSPRAAKPLAN**



## Bestemmingsplan "Belcanto" (concept)

## **bijlage 4 DEELNEMERS WETTELIJK VOOROVERLEG**

## Bestemmingsplan "Belcanto" (concept)

## **Regels**

## Bestemmingsplan "Belcanto" (concept)

## Hoofdstuk 1. Inleidende regels

### ARTIKEL 1 Begrippen

- 1. aanbouw en uitbouw**  
Een aangebouwd gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.
- 2. aanduiding:**  
Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid op de verbeelding, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 3. aanduidingsgrens:**  
De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 4. aan-huis-verbonden-beroep**  
Het uitoefenen van een vrij- of een zelfstandig beroep of het beroepsmatig verlenen 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.
- 5. achtergevelrooilijn:**  
Bebouwingsgrens aan de van de weg afgekeerde zijde van het bebouwingsvlak.
- 6. ander bouwwerk:**  
Een bouwwerk geen gebouw zijnde.
- 7. antenne-installatie:**  
Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.
- 8. archeologische waarde:**  
Vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.
- 9. archeologisch waardevol gebied:**  
Gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.

- 10. archeologisch rapport:**  
In rapportvorm vevat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden.
- 11. archeologisch onderzoek:**  
Diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarde binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie op het moment van de bouwvergunningaanvraag van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
- 12. archeologisch deskundige:**  
Professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie op het moment van de bouwvergunningaanvraag van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologische onderzoek uit te voeren en/ of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen.
- 13. bebouwing:**  
Eén of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.
- 14. bebouwingspercentage:**  
Een op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.
- 15. begane grond:**  
Een bouwlaag waarvan het vloerniveau (nagenoeg) ter hoogte van het aansluitende peil ligt.
- 16. bestaand bouwwerk:**  
Bouwwerken welke legaal aanwezig zijn ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan als ontwerp.
- 17. bestemmingsgrens:**  
De grens van een bestemmingsvlak.
- 18. bestaand gebruik:**  
Legaal gebruik dat bestaat ten tijde van het kracht worden van het bestemmingsplan.
- 19. bestemmingsplan**  
De geometrisch bepaalde planobjecten als vevat in het GML-bestand NL.IMRO met de bijbehorende regels
- 20. bestemmingsvlak:**  
Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

- 21. bouwen:**  
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.
- 22. bouwgrens:**  
De grens van een bouwvlak.
- 23. bouwhoogte:**  
Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- 24. 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.
- 25. bouwperceel:**  
Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 26. bouwperceelgrens:**  
De grens van een bouwperceel.
- 27. bouwvlak:**  
Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten.
- 28. bouwwerk:**  
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- 29. brutovloeroppervlak (bvo):**  
De totale vloeroppervlakte van alle tot het gebouw behorende binnenruimten, met inbegrip van de bouwconstructie, bergingen, trappenhuizen, interne verkeersruimten, magazijnen, dienstruimten et cetera, met uitzondering van balkons, galerijen parkeer- en stallingsvoorzieningen.



- 30. bijgebouw:**  
Een op zichzelf staand vrijstaand gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat door zijn constructie en afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- 31. 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.
- 32. detailhandel:**  
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, 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.
- 33. dienstverlening**  
Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord worden gestaan en geholpen.
- 34. gebouw:**  
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 35. horeca 1**  
Een horecabedrijf met als hoofdactiviteit het (hoofdzakelijk) overdag verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken en etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals onder andere een koffie-/theehuis, ijssalon, croissanterie, lunchroom, dagcafé, dagrestaurant en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstrekken functies.
- 36. horeca 2**  
Een horecabedrijf met als hoofdactiviteit het verstrekken van maaltijden en met als nevenactiviteit het verstrekken van (hoofdzakelijk) zwak- en niet-alcoholische dranken zoals een restaurant, cafetaria, snackbar, of gelijkwaardige horecabedrijven, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstrekken functies.
- 37. horeca 3**  
Een horecabedrijf met als hoofdactiviteit het verstrekken van sterk- en zwakalcoholische dranken, zoals een café, of gelijkwaardige horecabedrijven, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstrekken functies.

- 38. hoofdgebouw:**  
Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
- 39. hoogtescheidingslijn:**  
Een op de plankaart aangegeven lijn die de grens vormt tussen de gedeelten van een bestemmingsvlak waarbinnen verschillende groot- en bouw hoogten zijn toegestaan.
- 40. hotel:**  
Een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies per nacht met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse.
- 41. kampeermiddel:**  
a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto, camper of een caravan;  
b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan voor zover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover deze geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen voor recreatief nachtverblijf.
- 42. kantoor:**  
Een gebouw voor het verlenen van diensten en het uitvoeren van handelingen, waarbij de nadruk ligt op de administratieve afwikkeling van die handelingen.
- 43. kap:**  
Een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek groter dan 5 graden met het horizontale vlak.
- 44. kiosk:**  
Plein- of straatgebouwtje waar onder andere kranten en tijdschriften, strips en wegenkaarten verkocht worden.
- 45. maatschappelijke doeleinden:**  
Educatieve, sociale, culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, (para) medische, (sociaal)medische voorzieningen en andere maatschappelijke voorzieningen, waaronder woon-zorgvoorzieningen, alle met eventueel bijbehorende praktijkruimte, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, kinderdagverblijven, kinderopvang, peuterspeelzalen en bijbehorende voorzieningen.
- 46. overbouwing / onderdoorgang:**  
Een op de plankaart aangegeven gebied waar binnen het bouwvlak een doorgang mogelijk moet is, waarboven bebouwing mag worden opgericht.

- 47. peil**  
**a.** voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;  
**b.** voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van die bouw;  
**c.** indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil of het plaatselijk waterpeil.
- 48. plan:**  
Het bestemmingsplan Belcanto van de gemeente Haarlem
- 49. plat dak:**  
Een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden ten opzichte van het horizontale vlak.
- 50. prostitutie:**  
Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 51. 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 erotische- pornografische aard plaatsvinden. onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een (raam) prostitutiebedrijf, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een besloten huis, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.
- 52. verbeelding**  
De analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke informatie.
- 53. verkooppunt van motorbrandstoffen:**  
Een inrichting waar door middel van een of meer pompinstallaties motorbrandstoffen worden verkocht en geleverd.
- 54. voorgevelrooilijn:**  
De bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.
- 55. voorzieningen voor openbaar nut:**  
Voorzieningen ten behoeve van een op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer.

- 56. waterberging:**  
Een aangewezen gebied waarbinnen incidenteel of permanent het teveel aan water wordt vastgehouden op het ene moment totdat er water nodig is op een later moment.
- 57. wet:**  
De Wet ruimtelijke ordening.
- 58. woning:**  
Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

## Bestemmingsplan "Belcanto" (concept)

## **ARTIKEL 2      Wijze van meten**

### **2.1      Bij de toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:**

- a. afstand tot de bouwperceelsgrens:  
tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;
- b. bouwhoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- c. dakhelling:  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- d. goothoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- e. de goothoogte bij dakkapellen en gedeeltelijke geveloptrekkingen:  
indien de dakkapel of de gedeeltelijke geveloptrekking breder is dan 50 procent van de gevelbreedte, wordt de bovenzijde (boeiboordhoogte) hiervan gezien als de nieuwe goothoogte. Een dakkapel of een gedeeltelijke geveloptrekking met een breedte van meer dan 50 procent kan niet meer gezien worden als van ondergeschikt belang. Indien er sprake is van meerdere dakkapellen of gedeeltelijke geveloptrekkingen in een dakvlak, worden de breedten van deze bij elkaar opgeteld en geldt de 50 procent regel.
- f. verticale diepte van een ondergronds bouwwerk  
vanaf de onderzijde van de begane grondvloer tot aan de bovenzijde van de laagstgelegen vloer onder het peil.
- g. inhoud van een bouwwerk:  
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- h. oppervlakte van een bouwwerk;  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
- i. de hoogte van een windmolen:  
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

### **2.2      Overschrijden bouwgrenzen**

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouwgrenzen te overschrijden ten behoeve van:

- a. stoepen, stoep treden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van

- ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 m;
- 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 m. Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4,2 m boven de rijweg, dan wel 2,2 m boven een fiets- en/of voetpad;
  - c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m en deze werken niet lager zijn gelegen dan 5 m boven peil.

## Bestemmingsplan "Belcanto" (concept)



## Bestemmingsplan "Belcanto" (concept)

## Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

### Bestemmingen

#### ARTIKEL 3 Gemengd - 4 (GD - 4)

##### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat maximaal 45% van de vloeroppervlakte van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep;
- b. dienstverlening;
- c. kantoren;
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. horeca categorie 1, 2 en 3 met uitzondering van discotheken en bar-dancings; Er mogen maximaal twee horecafuncties gevestigd worden waarbij het totaal bvo van de functies niet meer bedraagt dan 1000 vierkante meter;
- f. hotel;
- g. bedrijven die vallen onder categorie A en B van de bij deze regels behorende bedrijvenlijst;
- h. aan de functies b t/m g ondergeschikte detailhandel waarbij het bvo aan ondergeschikte detailhandel niet meer bedraagt dan 40 %;
- i. voor het bouwvlak gelegen tussen de Europaweg en de Surinameweg geldt dat het totaal bvo van de functies b t/m g niet meer bedraagt dan 10.000 vierkante meter en niet minder dan 3000 vierkante meter;
- j. voor het bouwvlak gelegen tussen de Surinameweg en de Amerikaweg geldt dat het totaal bvo van de functies b t/m g niet meer bedraagt dan 2500 vierkante meter en niet minder dan 500 vierkante meter;
- k. de som van het te realiseren bvo van de functies b t/m g voor de gronden ten westen én oosten van de Surinameweg tezamen bedraagt minimaal 5500 vierkante meter;
- l. in pandige, ondergrondse en/of halfverdiepte parkeervoorzieningen;
- m. groen en tuin;
- n. bijbehorende voorzieningen.

##### 3.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Gemengd - 4' mogen gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

Gebouwen

- o. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- p. ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte is ten hoogste de

- aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- q. in uitzondering op artikel 3.2.b mag voor het bouwvlak gelegen tussen de Europaweg en de Surinameweg maximaal 1400 vierkante meter worden bebouwd, verdeeld over twee oppervlaktes van elk maximaal 700 vierkante meter met een maximale bouwhoogte van 35 meter;
  - r. in uitzondering op artikel 3.2.b mag voor het bouwvlak gelegen tussen de Surinameweg en de Amerikaweg maximaal 1400 vierkante meter worden bebouwd, verdeeld over twee oppervlaktes van elk maximaal 700 vierkante meter met een maximale bouwhoogte van 35 meter;
  - s. in uitzondering op artikel 3.2.b mag voor het bouwvlak gelegen tussen de Europaweg en de Surinameweg maximaal 1400 vierkante meter worden bebouwd, verdeeld over twee oppervlaktes van elk maximaal 700 vierkante meter met een maximale bouwhoogte van 45 meter;
  - t. in uitzondering op artikel 3.2.b mag voor het bouwvlak gelegen tussen de Surinameweg en de Amerikaweg maximaal 1400 vierkante meter worden bebouwd, verdeeld over twee oppervlaktes van elk maximaal 700 vierkante meter met een maximale bouwhoogte van 45 meter;
  - u. gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht;
  - v. de straatwand langs de Europaweg, Kennedylaan en Amerikaweg mag per straat voor niet meer dan 20% onderbroken worden.
  - w. de maximale bouwhoogte van parkeervoorzieningen is 4,8 meter.
  - x. grenzend aan de rooilijn zijn uitsluitend parkeervoorzieningen toegestaan met een maximum bouwhoogte van 1,35 meter;
  - y. 30% van zowel het bouwvlak ten westen als ten oosten van de Surinameweg dient onbebouwd te zijn ten behoeve van groen-voorzieningen en/of tuin, of te bestaan uit een oppervlakte aan groenvoorzieningen en/of tuin op het dak van de parkeervoorzieningen;
  - z. de verticale diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 7,0 meter bedragen;
  - aa. de bouwhoogten mogen met 3 meter worden overschreden ten behoeve van centrale technische voorzieningen, behalve daar waar op de verbeelding de maximale bouwhoogte 1,35 meter is aangegeven.
  - ab. het oppervlak van deze centrale technische voorzieningen mag niet meer dan 20 % van het oppervlak van het hoofdgebouw bedragen.

#### dakterrassen

- ac. dakterrassen zijn toegestaan onder de voorwaarde dat de bouwhoogte van afscheidingen gemeten vanaf het dakterras niet meer mag bedragen dan 1,20 meter;
- ad. overige bebouwing op dakterrassen is niet toegestaan.

#### Andere bouwwerken

- ae. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- af. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- ag. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **3.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. prostitutie en seksinrichtingen;
- b. het opslaan op onbebouwde gronden van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud;
- c. het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen.

### **3.4 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 3.1 ten behoeve van een bedrijf dat niet in de richtafstandenlijst staat vermeld, dan wel in een hogere categorie is vermeld, maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorieën.

## Bestemmingsplan "Belcanto" (concept)

## **ARTIKEL 4 Groen (G)**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, zoals plantsoenen, bermen en beplantingen;
- b. wegen, voet- en fietspaden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. waterlopen en waterpartijen;
- e. kunstwerken;
- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. bijbehorende voorzieningen, zoals straatmeubilair, (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval en recyclecontainers en (ondergrondse) bergbezinkbassins.

### **4.2 Bouwregels**

#### Andere bouwwerken

Op de gronden met de bestemming 'Groen' mogen uitsluitend andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 1,5 meter bedragen;
- b. de verticale diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen.

### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

## Bestemmingsplan "Belcanto" (concept)

## **ARTIKEL 5 Verkeer (V)**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en voet- en fietspaden;
- b. kiosken;
- c. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- d. trappen met inbegrip van trapleuningen ten dienste van woningen;
- e. speel- en groenvoorzieningen;
- f. waterlopen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. bijbehorende voorzieningen, waaronder straatmeubilair, geluidwerende voorzieningen, kunstwerken,abri's, (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval- en recyclecontainers en (ondergrondse) bergbezinkbassins.

### **5.2 Bouwregels**

Op de gronden met de bestemming Verkeer mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken opgericht onder de volgende voorwaarden:

#### Gebouwen

- a. er mogen kiosken en gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
- b. de maximale oppervlakte van kiosken bedraagt 30 m<sup>2</sup>;
- c. er mogen trappen worden gebouwd;
- d. de maximale bouwhoogte van de trappen met inbegrip van trapleuningen bedraagt 3 meter.

#### Andere bouwwerken

- e. de maximale bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van verkeer en lichtmasten mag 12 meter bedragen;
- f. de maximale bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen.

### **5.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. prostitutie en seksinrichtingen;
- b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale



- dagelijkse onderhoud;
- c. verkooppunt voor motorbrandstoffen.

## **ARTIKEL 6      Tuin 1 (T 1)**

### **6.1      bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. voetpaden en verhardingen;
- c. trappen met inbegrip van trapleuningen ten dienste van woningen;

### **6.2      Bouwregels**

Op de gronden met de bestemming 'Tuin 1' mogen uitsluitend andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. er mogen trappen worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte van de trappen met inbegrip van trapleuningen bedraagt 3 meter;
- c. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen.

### **6.3      Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

- a. prostitutie en seksinrichtingen;
- b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud;
- c. verkooppunt voor motorbrandstoffen.

## Bestemmingsplan "Belcanto" (concept)

## **ARTIKEL 7      Waarde - Archeologie (WR-A)**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

De gronden in het plangebied zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden. De dubbelbestemming Waarde - archeologie is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

### **7.2      Bouwregels**

Ten behoeve van andere, voor de gronden geldende bestemmingen is, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende bouwvoorschriften het volgende van toepassing: ter plaatse van de aanduiding:

Categorie 4

zijn uitsluitend gebouwen of andere bouwwerken toegestaan, waarbij de bodemversturende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of andere bouwwerken:

- een totale oppervlakte hebben van ten hoogste 2.500 m<sup>2</sup>;
- niet verder gaan dan een diepte van 0,3 meter;

burgemeester en wethouders eisen, uitsluitend voor gebouwen of andere bouwwerken waarbij bodemversturende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of andere bouwwerken noodzakelijk zijn, die

- een totale oppervlakte hebben groter dan 2.500 m<sup>2</sup>;
- verder gaan dan een diepte van 0,3 meter,

dat alvorens de aanvraag voor een bouwvergunning in behandeling wordt genomen, door de aanvrager een archeologisch rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

Indien uit dit archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:

- het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- het doen van opgravingen;
- begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.

### **7.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen de dubbelbestemming Waarde -archeologie, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van de bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

### **7.4 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bebouwings)voorschriften.

Ontheffing, zoals in dit lid bedoeld, wordt in ieder geval verleend indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de bouwvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van de gemeentearcheoloog, geen archeologische waarden te verwachten zijn.

Ontheffing, zoals in dit lid bedoeld, wordt ook verleend, indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de bouwvergunning aan de hand van andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

Ontheffing, zoals in dit lid bedoeld, wordt voorts verleend, indien de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld en de betrokken archeologische waarden, gelet op het dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad.

### **7.5 Aanlegvergunning**

Het is verboden op of in gronden ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde - archeologie zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage;

het ophogen van gronden met meer dan 30 cm;

het aanleggen, vergraven, verruimen, baggeren of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, met een diepte van 30 cm of meer;

het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;

het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;

het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

Dit bovengenoemd verbod is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- volgens het regime van een bepaalde categorie geen eisen qua archeologie kunnen worden gesteld;
- mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
- noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor ontheffing, zoals in lid 4 bedoeld, is verleend;
- ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van archeologisch onderzoek of een rapport kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Aanlegvergunning wordt voorts verleend indien de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;

Aanlegvergunning wordt voorts verleend indien de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op:

- het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- het doen van opgravingen;
- begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

**7.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de verbeelding wordt gewijzigd door van één of meerdere bestemmingsvlakken de begrenzing te veranderen of de dubbelbestemming Waarde - archeologie toe te voegen of te verwijderen, dan wel deze bij een ander archeologiecategorie, zoals vermeld in lid 2, in te delen.

**7.7 Wijzigingsprocedure**

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van lid 2.6 is de procedure van toepassing zoals bepaald in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening.

## **Hoofdstuk 3. Algemene regels**

### **ARTIKEL 8 Antidubbelregel**

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



## Bestemmingsplan "Belcanto" (concept)

## **ARTIKEL 9      Algemene ontheffingsregels**

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de bepalingen van dit plan voor:

- a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, goothoogten, hoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10 %;
- b. de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 10,0 m<sup>2</sup> en de hoogte niet meer 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 bouwvlakken, voor zover dit ten gevolge van onnauwkeurigheden op de verbeelding (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 balkons, erkers en luifels tot het 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.
- g. aangegeven hoogtes voor het bouwen van antenne-installaties.

2. Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van de ontheffing als genoemd in lid 1, sub b t/m g, voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen daarbij of geen onevenredige aantasting zal plaats vinden van het straat- en bebouwingsbeeld en bestaande monumentale waarden.

## Bestemmingsplan "Belcanto" (concept)

## Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotbepalingen

### ARTIKEL 10 Overgangsbepalingen

#### 10.1 Bouwen

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 38.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

3. Artikel 38.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 10.2 Gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 38.2.1 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in artikel 38.2.1 na de inwerkingtreding van het plan langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Artikel 38.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder de overgangsbepalingen van dat plan.

#### 10.3 Persoonsgebonden overgangsrecht

Indien toepassing van het overeenkomstig artikel 3.2.2 Bro in het plan opgenomen overgangsrecht gebruik zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan,

kan de gemeenteraad met het oog op beëindiging op termijn van die met het bestemmingsplan strijdige situatie, in het plan persoonsgebonden overgangsrecht opnemen.

**ARTIKEL 11 Slotbepaling**

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als voorschriften van het bestemmingsplan Belcanto.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van .....

De voorzitter, De griffier,

.....

## Bestemmingsplan "Belcanto" (concept)

## **Bijlagen bij de voorschriften**



## Bestemmingsplan "Belcanto" (concept)

## Bijlage 1 Zoneringslijst

### Milieuzonering

(Nota Milieuzonering, Gemeente Haarlem, afdeling milieu, 2008)

#### Inleiding

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is milieuzonering een standaardinstrument voor de ruimtelijke ordening. Milieuzonering is bedoeld om indicatief te beoordelen in hoeverre de woon, werk en recreatieve functies, of (indirect) verkeer, belemmeringen voor elkaar opleveren. Het doel is deze eventuele hinder of belemmeringen te voorkomen in nieuwe situaties en te verhelpen of te beperken in bestaande situaties.

#### *Toepassing milieuzonering*

Om de afweging of een bestemming ergens wel of niet past te kunnen maken biedt milieuzonering handvatten (een gebiedstypering en een bedrijvenlijst). De kaart van Haarlem is opgedeeld in gebieden die zich van elkaar onderscheiden door de (mate van) aanwezige functies en is gebaseerd op de situatie in 2001.

#### *Gebiedstypering*

Het toenemend intensief en doelmatig ruimtegebruik vraagt om een integrale benadering van de kwaliteit van de leefomgeving. Door te weten waar theoretisch welke bedrijfsactiviteiten en welke duurzaamheidsmaatregelen mogelijk zijn, wordt het ruimtelijk plannen eenvoudiger. Zodoende is één integrale kaart en typeringsomschrijving ontwikkeld. In de praktijk bevat het plangebied van een bestemmingsplan meestal meerdere gebiedstypen en is ieder plangebied weer uniek. Dit is van groot belang voor de ruimtelijke indeling van verschillende functies. In de gebiedstypologie is vrijwel het gehele grondgebied van de gemeente Haarlem terug te vinden. De hoofdgroepen wonen, werken en natuur & recreatie geven de belangrijkste functie binnen een gebiedstype weer. (De tabel typeert op hoofdlijnen. De verfijning dient plaats te vinden op bestemmingsplanniveau.)

	Typologie	Omschrijving	Maximaal toegestane bedrijfs-categorie
A	Wonen		
	Overwegend laagbouw in een lage dichtheid	Dichtheid < 40 w/ha	B
	Overwegend laagbouw in een hoge dichtheid	Dichtheid = 40 w/ha	B
	Flatwijk	= 50% van het aantal woningen zijn flatwoningen	B

	Stedelijke centra	Historisch centrum en moderne	C
B	Werken		
	Corridors/ Gemengd gebied	Hoofdfunctie is werken. Bedrijven zijn gemengd met woningen. Werkfuncties langs stadsstructuurwegen.	C
	Bedrijvigheid	Bedrijven geconcentreerd in een gebied	C of D
C	Natuur en recreatie		
	Stadsnatuur	Alle stedelijke parken en plantsoenen	n.v.t.
	Dagrecreatie	Recreatie gericht op ontspanning voor minder dan een dag	Recreatiegebonden
	Buitengebied/ natuurontwikkeling	Landelijke gebied met en zonder woningen	B (gebiedsgebonden)

Voor de drie eerstgenoemde woontypologieën zijn in principe categorie B bedrijven altijd toegestaan. Wel kan via het bestemmingsplan besloten worden om in afzonderlijke wijkdelen of straten slechts categorie A bedrijven toe te staan. Feitelijke juridische vastlegging van een dergelijke milieuzonering vindt plaats in bestemmingsplannen. Daarom blijft het onderscheid tussen categorie A en B bestaan. Tot de vierde woontypologie "stedelijke centra" worden de vergrote binnenstad gerekend.

#### Ad B Werken

Wat betreft de typering "corridors/ gemengd gebied" geldt dat corridors doorgaande routes/ verkeersassen met openbaar vervoer zijn, die een verbinding vormen met het centrum (of centrum Schalkwijk) met nadruk op de werkfunctie. Hiertoe wordt de direct nabij gelegen bebouwing links en rechts gerekend. Categorie C bedrijven zijn hier toegestaan. Voor deze bedrijven geldt in principe een indicatieve afstand van 50 meter. De typering van het achterliggende gebied en de bijbehorende toegestane bedrijfs categorieën zijn bepalend voor de toegestane milieuhinder aan de achterzijde van bebouwing in een corridor. In het bestemmingsplan zullen de details nader worden bepaald. Tussen woonwijken en corridors kan nog een tussenvorm herkend worden, wijkontsluitingswegen, die om reden van vereenvoudiging niet apart is getypeerd. Langs deze wegen overheerst de woonfunctie, maar de verkeersintensiteit is relatief hoog en ook hier rijdt veelal openbaar vervoer. Categorie C bedrijven zijn niet ondenkbaar langs wijkontsluitingswegen, maar het aantal dient duidelijk lager te liggen dan in corridors.

#### Ad C Natuur en recreatie

Onder "stadsnatuur" worden naast openbare parken ook begraafplaatsen gerekend. Onder "dagrecreatie" wordt naast groengebied buiten de stad ook sport gerekend. In deze gebiedstypen kunnen gebiedsgebonden activiteiten

worden toegestaan en kan eventueel horeca ook een plek krijgen. Voor het "buiten-/ natuurontwikkelingsgebied" geldt dat gebiedsgebonden bedrijfsactiviteiten tot categorie B zijn toegestaan. In sommige gevallen zal categorie C toelaatbaar zijn, afhankelijk van de nabijheid van gevoelige bestemmingen en de verkeersaantrekkende werking.

### Bedrijvenlijst

De door bedrijven veroorzaakte mate van hinder is weergegeven in een categorie indeling, daarbij geldt hoe lager het categoriecijfer des te minder hinder een bedrijf oplevert. De categorieën A en B zijn in principe in de hele stad Haarlem toegestaan. Voor een specifieke locatie (zoals een woonwijk in lage dichtheid) kan bepaald worden dat alleen een categorie A of geen bedrijvigheid is toegestaan. Bedrijven van categorie C en D (en in uitzonderlijke gevallen E) dienen per definitie nader beoordeeld te worden op de daadwerkelijke hinder (in relatie tot de geplande locatie) door de afdeling milieu. Dit geldt voor alle nieuwe bestemmingsplannen.

Steeds meer bedrijven vallen onder Algemene Maatregel van Bestuur en zijn niet meer vergunningplichtig. Er zijn dus minder bedrijven waaraan specifieke eisen kunnen worden gesteld via een vergunning. Voor een deel wordt dit ondervangen met de preventieve werking van het instrument milieuzonering. Daarmee is milieuzonering een belangrijk instrument. De bedrijvenlijst (milieuzoneringslijst) garandeert deze preventieve werking voldoende.

SBI-CODE	OMSCHRIJVING		
-		CATEGORIE	
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW		
014	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m <sup>2</sup>	B	
15			
15	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN		
151	Slachterijen en overige vleesverwerking:		
151	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B	
1552	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B	
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2500 kg meel/week	B	
1584	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:		
1584	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B	
1584	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B	
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B	
17			

## Bestemmingsplan "Belcanto" (concept)

17	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL		
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	B	
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B	
18			
18	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT		
181 20	Vervaardiging kleding van leer	B	
20	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.		
203, 204, 205	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B	
205 22	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	B	
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA		
221	Uitgeverijen (kantoren)	A	
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B	
2223	Grafische afwerking	A	
2223	Binderijen	B	
2224	Grafische reproductie en zetten	B	
2225	Overige grafische activiteiten	B	
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	A	
24			
24	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN		
2442	Farmaceutische produktenfabrieken:		
2442	- verbandmiddelenfabrieken	B	
26			
26	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN		
2615	Glasbewerkingsbedrijven	B	
262, 263	Aardewerkfabrieken:		
262, 263	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B	
267	Natuursteenbewerkingsbedrijven:		
267	- indien p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	B	
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B	
28			
28	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)		
281	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B	
284	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B	
2852	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m <sup>2</sup>	B	
287	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m <sup>2</sup>	B	

## Bestemmingsplan "Belcanto" (concept)

30			
30	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS		
30	Kantoormachines- en computerfabrieken	B	
33			
33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN		
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	B	
36			
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.		
361	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m <sup>2</sup>	A	
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	B	
363	Muziekinstrumentenfabrieken	B	
3661.1	Sociale werkvoorziening	B	
40			
40	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER		
40	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:		
40	- < 10 MVA	B	
40	Gasdistributiebedrijven:		
40	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	A	
40	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	B	
40	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:		
40	- blokverwarming	B	
41			
41	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER		
41	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:		
41	- < 1 MW	B	
45			
45	BOUWNIJVERHEID		
45	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m <sup>2</sup>	B	
50			
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS		
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B	
5020.4	Autobeklederijen	A	
5020.5	Autowasserijen	B	
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B	
51			
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING		
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	A	

## Bestemmingsplan "Belcanto" (concept)

5148.7	Grth in vuurwerk en munitie:		
5148.7	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	B	
5153	Grth in hout en bouwmaterialen:		
5153	- indien b.o. < 2000 m2	B	
5153.4	zand en grind:		
5153.4	- indien b.o. < 200 m <sup>2</sup>	B	
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:		
5154	- indien b.o. <2.000 m <sup>2</sup>	B	
52			
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN		
52	Detailhandel voor zover n.e.g.	A	
5211/2, 5246/9	Supermarkten, warenhuizen	B	
5222, 5223	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	A	
5224	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	A	
5231, 5232	Apotheken en drogisterijen	A	
5249	Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	A	
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A	
55			
55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING		
5511, 5512	Hotels en pensions met keukens, conferentie-oorden en congrescentra	A	
553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	A	
554	Café's, bars	A	
554	Discotheken, muziekcafé's	B	
5551	Kantines	A	
5552	Cateringbedrijven	B	
60			
60	VERVOER OVER LAND		
6022	Taxibedrijven	B	
603	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B	
61, 62			
61, 62	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT		
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A	
63			
63	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER		
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A	

## Bestemmingsplan "Belcanto" (concept)

633	Reisorganisaties	A	
634	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	A	
64			
64	POST EN TELECOMMUNICATIE		
642	Telecommunicatiebedrijven	A	
642	zendinstallaties:		
642	- FM en TV	B	
642	- GSM en UMTS-steunzenders	B	
65, 66, 67			
65, 66, 67	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN		
65, 66, 67	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B	
70			
70	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED		
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	A	
71			
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN		
711	Personenautoverhuurbedrijven	B	
72			
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE		
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A	
72	Switchhouses	B	
73			
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK		
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A	
74			
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING		
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A	
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A	
75			
75	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN		
75	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A	
80			
80	ONDERWIJS		
801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	B	
803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	B	
85			
85	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG		



## Bestemmingsplan "Belcanto" (concept)

8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	A	
8514, 8515	Consultatiebureaus	A	
853	Verpleeghuizen	B	
853	Kinderopvang	B	
9001	rioolgemalen	B	
91			
91	DIVERSE ORGANISATIES		
9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A	
9131	Kerkgebouwen e.d.	B	
9133.1	Buurt- en clubhuizen	B	
92			
92	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE		
9234	Muziek- en balletscholen	B	
9234.1	Dansscholen	B	
9251, 9252	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	A	
9261.2	Sporthallen	B	
9261.2	Bowlingcentra	B	
9262	Schietinrichtingen:		
9262	- binnenbanen: boogbanen	A	
9262	Sportscholen, gymnastiekzalen	B	
9272.1	Amusementshallen	B	
93			
93	OVERIGE DIENSTVERLENING		
9301.3	Wasverzendinrichtingen	B	
9301.3	Wasserettes, wassalons	A	
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A	
9303	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	A	
9304	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	B	
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A	

Schalkwijk, Haarlem

# Belcanto

masterplan



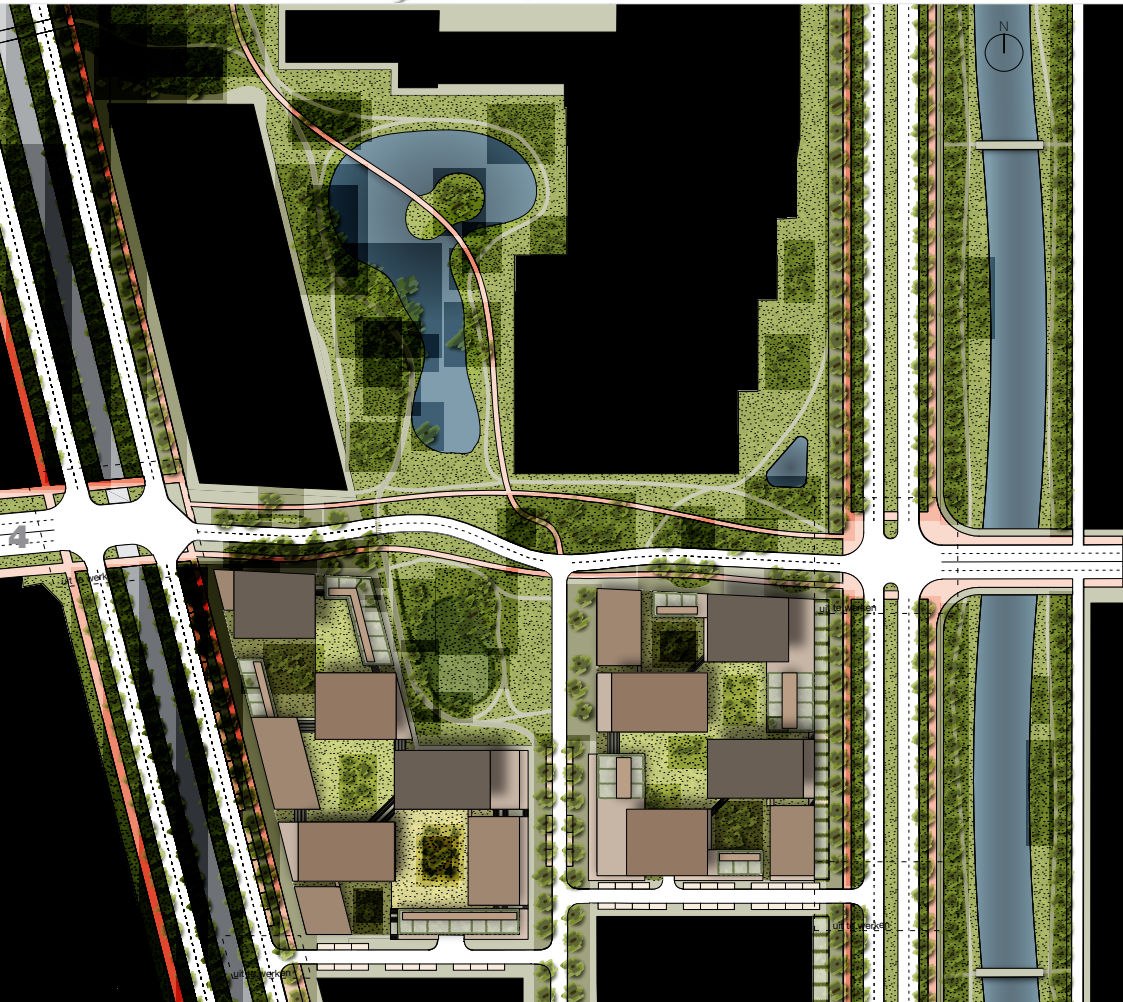


Schalkwijk, Haarlem

# Belcanto

masterplan





# groen èn stedelijk

INLEIDING

Groen èn stedelijk zijn de twee kernbegrippen die van meet af aan door de Belcantopartners - Elan Wonen, IJmere en Pré Wonen - worden gehanteerd om dit deel van Schalkwijk Midden te transformeren tot een aangename en bijzondere woon- en leefomgeving.

Vanaf het ontstaan van het huidige Schalkwijk was Schalkwijk Midden een zone voor voorzieningen en kantoren tussen de Europawijk en de Boerhaavewijk. In deze zone vestigden zich in de loop der tijd veel grote instellingen en bedrijven, zoals het Kennemer Gasthuis, het UWV en Fluor. In 2007 verwierven de Belcantopartners het kantoor van de Belastingdienst en het garagebedrijvencomplex, gelegen in het hart van Schalkwijk Midden. Zo onstond de kans om een

krachtige start te maken met de transformatie van het gebied: van een kantoorzone naar “een aantrekkelijk gebied waar wonen, werken en enkele voorzieningen gecombineerd worden”.<sup>1)</sup> Het voorliggende Masterplan is de vertaling van deze ambitie: 500 woningen rond collectieve besloten binnenhoven, met in de plint ruimte voor werken en voorzieningen, een kwalitatief hoogwaardige parkeeroplossing, een heldere aansluiting op de omringende hoofdwegen en een schets voor het Belcantopark, de eerste ècht bruikbare groene openbare ruimte van formaat in Schalkwijk...

Frederik Vermeesch,  
juli 2009

1) Ambitie voor het Binnengebied geformuleerd in de Gebiedsvisie Schalkwijk Midden, gemeente Haarlem, juni 2009



Gebiedsvisie Schalwijk Midden (gemeente Haarlem, juni 2009)

# gebiedsvisie

## INLEIDING

De basis voor het Masterplan Belcanto is de Gebiedsvisie voor Schalkwijk Midden (gemeente Haarlem, juni 2009). De Gebiedsvisie schept een ruw ruimtelijk en functioneel kader met veel aandacht voor de openbare ruimte en verdeelt Schalkwijk Midden in drie delen: het Binnengebied, Toekanweg en Boerhaavewijk-West. Dit Masterplan geeft een concrete invulling aan het Binnengebied voor de zone tussen het Kennemer Gasthuis en de Antillenweg, en tussen de Europaweg en de Amerikaweg.

De Gebiedsvisie benoemt knelpunten en stelt oplossingsrichtingen voor.

Een aantal van de knelpunten zijn in het Masterplan verder uitgewerkt: o.a.

- » het verbeteren van het woon- en verblijfsklimaat langs de hoofdwegen,
- » de afzijdige ligging van de (woon)bebouwing ten opzichte van de hoofdwegen (Europaweg en Amerikaweg),
- » het gebrek aan een levendige plint,
- » de slechte verbindingen voor voetgangers en fietsers tussen de wijken onderling (zowel Oos-West, als Noord-Zuid),
- » de parkeerproblematiek.

Tevens maakt het Masterplan gebruik van de door de Gebiedsvisie genoemde aanwezige kwaliteiten en geboden kansen:

- » de weidse opzet en het groene karakter van Schalkwijk, zoals bijv. het brede profiel van de Amerikaweg met parallel de Amerikavaart,

- » de aanwezigheid van het Kennemer Gasthuis (als belangrijke voorziening, maar ook als markant bouwwerk),
- » het creëren van een eigen identiteit voor het Binnengebied, met Belcanto als start
- » het inrichten van de hoofdwegen als verbindende schakel tussen de wijken en de mogelijkheid om bebouwing en kwalitatieve openbare (groene) ruimte toe te voegen na herstructurering van de hoofdwegen.

Programmatisch gaat de Gebiedsvisie voor het Binnengebied uit van appartementen met een kwaliteit en omvang die in Schalkwijk nog niet veelvuldig voorkomt. Op de onderste bouwlagen zijn woonwerkwoningen wenselijk.





# werkwijze

## INLEIDING



Dit Masterplan is gemaakt in opdracht van de Belcantopartners: Elan Wonen, IJmere en Pré Wonen. Het is tot stand gekomen door middel van een reeks ontwerpworkshops waarbij naast de ontwerpers zowel vertegenwoordigers van de opdrachtgevers als vertegenwoordigers van de gemeente Haarlem betrokken waren. Er is bewust gekozen om de workshops zo breed mogelijk samen te stellen en alle disciplines te bestrijken: stedenbouw, planologie, landschap, verkeer, financiën,...

Om het beeld aan te scherpen heeft halverwege het ontwerpproces een excursie plaatsgevonden naar potentiële referentieprojecten. Verschillende vergelijkbare projecten in en rond Amsterdam werden bezocht en aan de hand van een zevental thema's geëvalueerd. De thema's waren

gebaseerd op de problematieken die tijdens de Belcanto-workshops boven kwamen drijven: doelgroepen en programma, ruimte (openbaar, collectief en privé), dichtheid, plint, beheersen van de (bouw)kosten en parkeren.

De Stadsbouwmeester van Haarlem heeft één van de ontwerpworkshops bijgewoond en is op de hoogte gehouden van de vorderingen middels bilateraal overleg.

Ook bestuurlijk heeft er overleg plaatsgevonden.

De resultaten van het werk en overleg van de afgelopen acht maanden is gebundeld in dit Masterplan: na een samenvatting van de analyse van de context wordt het ontwerp gepresenteerd en worden de gehanteerde principes en hun verdere uitwerking toegelicht.



# geschiedenis

10



Haarlem 1565



Haarlem 1615



Haarlem 1665

# edenis van schalwijk

CONTEXT



Haarlem 2008

Hoewel Schalkwijk al in de 16de eeuw werd vermeld, is het pas tot ontwikkeling gekomen toen het in 1963 bij Haarlem werd gevoegd.

Een plan geïnspireerd op de principes van de Moderne Beweging - licht, lucht en ruimte - voorzag in een autonoom stadsdeel bestaande uit vier wijken: de Europawijk, Boerhaavewijk, Molenwijk en Meerwijk. Deze vier wijken werden ontsloten door een netwerk van weids opgezette hoofdwegen: de Europaweg, Amerikaweg en Aziëweg.

Tussen de wijken werden zones opgenomen voor voorzieningen en kantoren. Schalkwijk Midden is één van die zones en huisvestte naast voorzieningen als het Kennemer Gasthuis, ook het UWV, de belastingdienst, en bedrijven zoals Fluor. Door hun monofunctionele karakter worden

deze gebieden veelal als onaantrekkelijk en bij avond als doods ervaren. Bovendien zijn de tussenzones op dit moment eerder een barrière dan een schakel tussen de verschillende wijken van Schalkwijk.

Schalkwijk staat dan ook aan de vooravond van een grote stedelijke vernieuwingsoperatie. Voor Schalkwijk als geheel is het plan Schalkwijk 2000+ opgesteld. Hierin worden aanpassingen aan de infrastructuur, de waterstructuur en het winkelcentrum voorgesteld. Het doel hiervan is om van Schalkwijk een aantrekkelijk, levendig en gemengd stadsdeel van Haarlem te maken. Voor een aantal tussengebieden zijn er ook al plannen gemaakt: 023 Haarlem, het Stadsdeelhart en het gebied rond de Aziëweg.

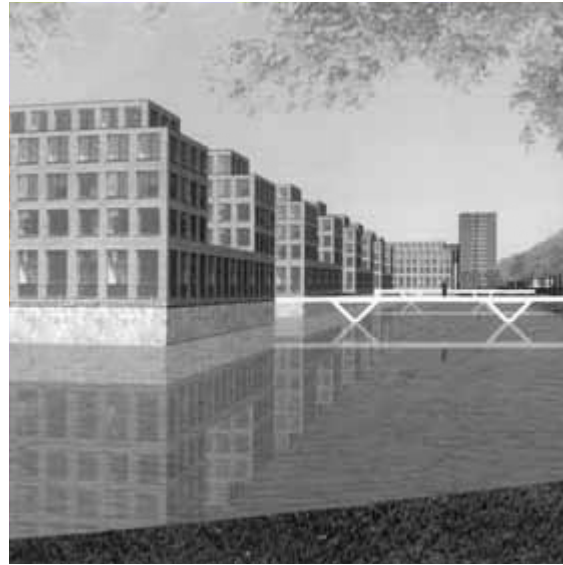


# plan

12



Schalkwijk 2008



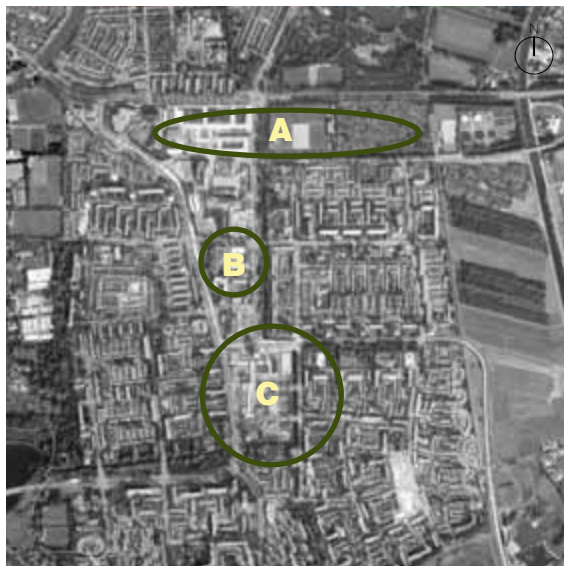
impressie Stadsdeelhart



impressie 023 Haarlem

# Plannen in de omgeving

CONTEXT



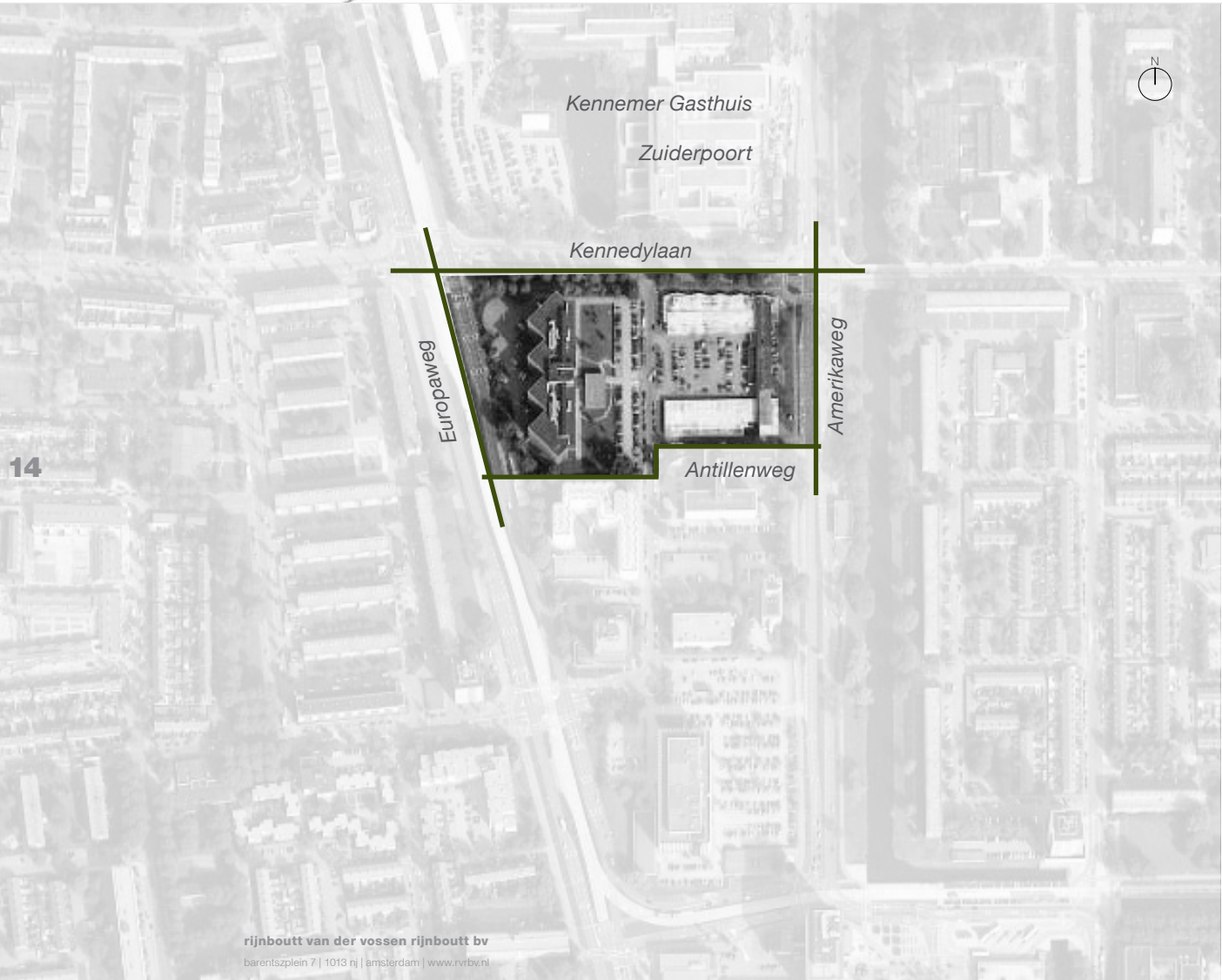
plannen op de kaart

A. 023 Haarlem    B. Belcanto    C. Schalkstad

De plannen voor 023 Haarlem, in het noorden van Schalkwijk, en voor het Stadsdeelhart, het winkelcentrum in het zuiden, zijn in een vergevorderd stadium en de bouw ervan zal weldra starten.

023 Haarlem kent een structuur van bouwblokken rondom twee waterbassins. Het wordt de nieuwe stadsentree van Haarlem vanuit het Oosten en zal ook die uitstraling krijgen. In 023 wordt een gemengd woonwerkmilieu gecreëerd met plek voor kantoren, appartementen, stadswoningen en publieke voorzieningen.

Het Stadsdeelhart krijgt een orthogonaal grid waarin het bestaande winkelcentrum wordt opgenomen en uitgebreid. Er worden ca. 880 woningen toegevoegd, voornamelijk appartementen.



14



Amerikaweg



Surinameweg

# grenzen plangebied

CONTEXT



Kennemer Gasthuis



Europaweg

De Europaweg, de Amerikaweg, de Kennedylaan en de Antillenweg vormen de grenzen van het Belcantogebied. De Europaweg en de Amerikaweg maken deel uit van het hoofdontsluitingsnetwerk van Schalkwijk. Beide wegen hebben momenteel het karakter van een drukke verkeersader. De Kennedylaan verbindt de Floris van Adrichemlaan en de Belgiëlaan en is zo een schakel tussen de Boerhaavewijk en de Europawijk. In het hart van het Belcantogebied ligt de Surinameweg, nu een ontsluitingsweg voor de bedrijven in het Binnengebied. Alle wegen in het gebied zullen in de toekomst sterk van karakter veranderen en een onderscheidende identiteit krijgen. Het aansluiten op deze wegen en het versterken van hun - nieuwe - identiteit is één van de kernopgaven van Belcanto.





# belangrijke lang



Belgiëlaan

Floris van Adrichemlaan

Europaweg

Amerikavaart

16



fietspad Amerikaweg



belastingkantoor Europaweg

# Langzaam verkeerroutes

CONTEXT

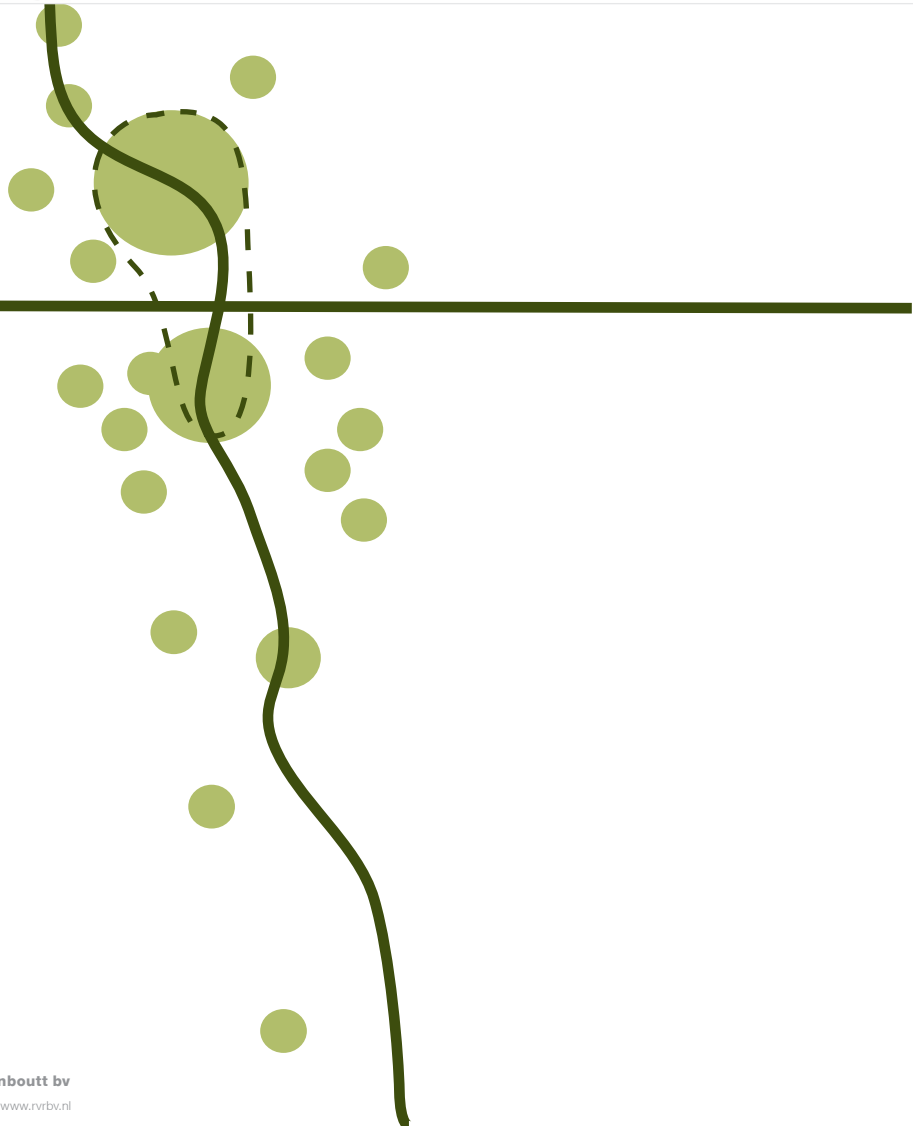


Floris van Adrichemlaan



Amerikavaart

In en rond het Belcantogebied komen in de toekomst een aantal voor Schalkwijk belangrijke langzaam verkeersroutes te liggen. In de Noord-Zuid richting spelen de Europaweg en de Amerikaweg een belangrijke rol in het verbinden van het Stadsdeelhart met de rest van Schalkwijk en Haarlem. Maar in de Gebiedsvisie Schalkwijk Midden dient zich een alternatief voor deze Noord-Zuid route aan: een meer stedelijke route dwars door Schalkwijk Midden en het Belcantogebied. In de Oost-Westrichting is de as Floris van Adrichemlaan-Kennedylaan-Belgiëlaan een belangrijke langzaamverkeersroute die de Boerhaavewijk, de Europawijk en de oeverzone van het Spaarne verbindt. De Floris van Adrichemlaan wordt opgenomen in de nieuwe waterstructuur van Schalkwijk en wordt een gracht.



# kralenketting

VISIE

De Noord-Zuid langzaamverkeersroute dwars door Schalkwijk Midden wordt een route die verschillende bijzondere in wording zijnde onderdelen van Schalkwijk met elkaar zal verbinden: het Stadsdeelhart in het zuiden en opklimmend naar het Noorden respectievelijk Belcanto, het Kennemer Gasthuis en 023 Haarlem. Bij 023 Haarlem steekt de route vervolgens de Schipholweg over naar de Slachthuisbuurt. De route wordt 'een stedelijk alternatief kan zijn voor de routes langs de Amerikaweg of de Europaweg. De nieuwe route kan gezien worden als een reeks van stedenbouwkundige momenten waarvan het Belcantogebied er één is, de entree van het Kennemer Gasthuis een volgende, en het waterbassin in Haarlem 023 weer een volgende.

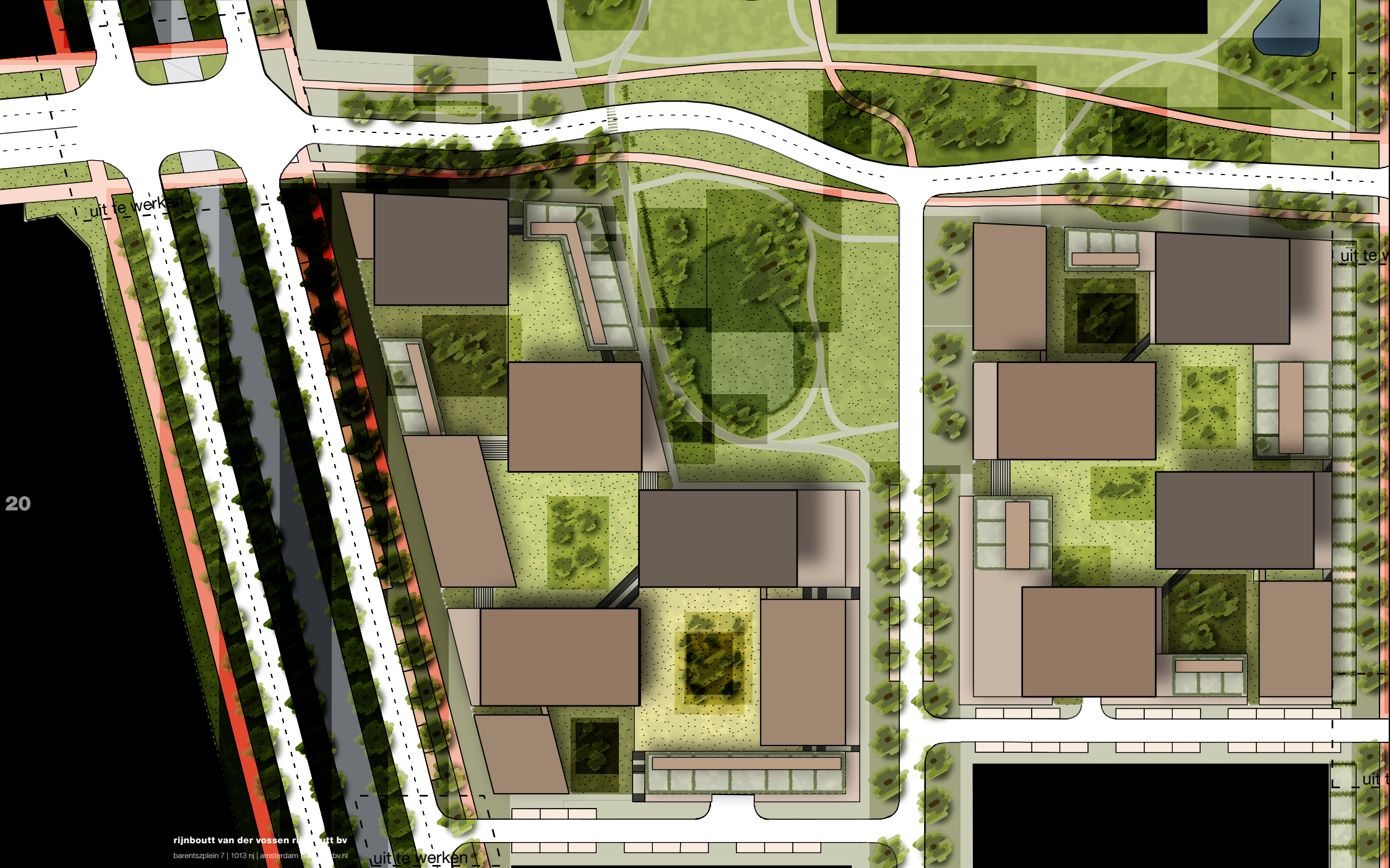
Een *kralenketting*, een stedelijke route die interessante, levendige plekken met elkaar verbindt.

Vlak ten noorden van de Belcantokavels passeert een andere, in de toekomst belangrijke, langzaamverkeersroute, maar dan in de Oost-Westrichting. De route loopt langs de Floris van Adrichemlaan – die straks een gracht wordt – over de Kenndyalaan en de Belgiëlaan richting de oevers van het Spaarne. De zone langs het Spaarne krijgt een recreatieve invulling. De Oost-West route heeft dan ook veeleer een groen en recreatief karakter. Een *groene ader*.

Het kruispunt van de kralenketting (N-Z) en de groene ader (O-W) ligt in het hart van het

Belcantogebied. Het spreekt voor zich dat dit één van die bijzondere stedelijke momenten moet worden van de kralenketting. De bebouwing van het Kennemer Gasthuis en de Zuiderpoort vormen nu al de Noord- en de Oostrand van de plek en straks worden de randen vervolledigd door de Belcantobebouwing. Zo ontstaat een plek van ca. 215m bij 80m, een park, waarrond gewoond en gewerkt wordt, waar je heen kan als toevallige bezoeker van het ziekenhuis, of als bewoner van de buurt...

Het *Belcantopark* wordt dan de eerste echt bruikbare groene openbare ruimte van Schalkwijk en zal identiteit geven aan deze nieuwe woonlocatie in Schalkwijk.



uit te werken

uit te v

uit te werken

uit t

# ontwerp

## STEDENBOUWKUNDIG PLAN

De grote bouwblokken uit de Gebiedsvisie worden georganiseerd rond een reeks van aan elkaar geschakelde binnenhoven. De maatvoering van deze hoven wisselt sterk van hof tot hof, en sommige hoven liggen verhoogd. Zo ontstaat er als vanzelf variatie in de beleving van de binnenwereld van het bouwblok.

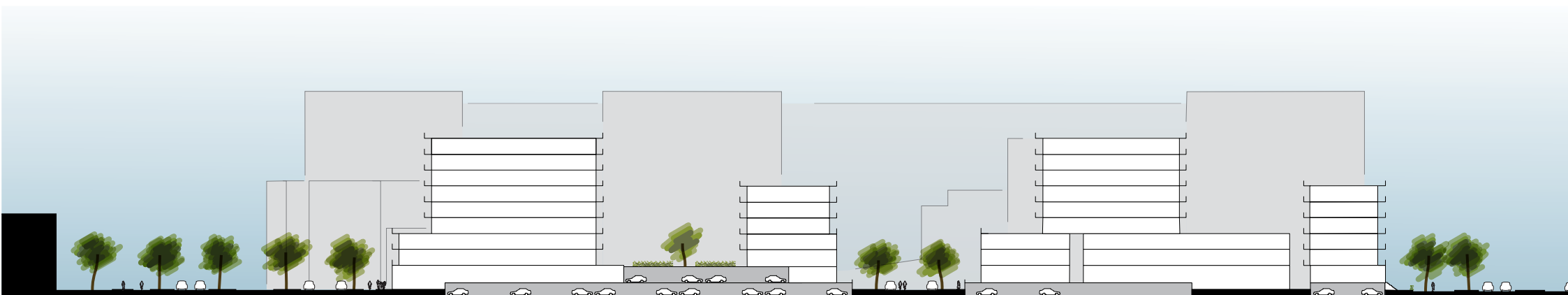
De hoven zijn zo aan elkaar geschakeld dat er lange lijnen in de binnenruimte ontstaan en hun omslotenheid toch behouden blijft.

Het basisvolume van het blok is zes lagen, met erboven woontorens die maximaal twaalf lagen tellen. Om de Amerikaweg en de Europaweg de mogelijkheid te geven om een “boulevardperpectief” te ontwikkelen op basis van zes lagen, liggen de torens altijd terug ten opzichte van de rooilijnen van deze wegen. Op

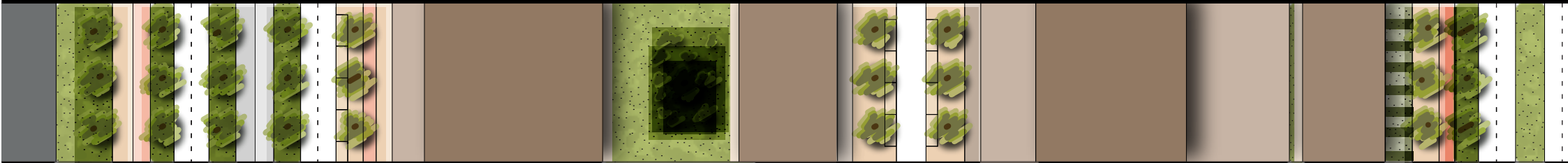
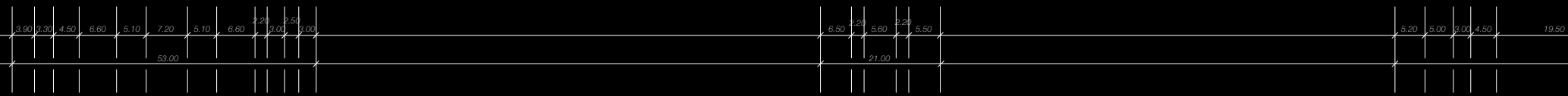
cruciale plekken is de bebouwing beperkt tot drie lagen om licht en lucht in het plan te brengen.

In het ontwerp is er veel aandacht besteed aan hoe de bebouwing aansluit op de openbare ruimte. Dit gebeurt aan de Europaweg en het Belcantopark heel anders dan aan de Surinameweg of de Amerikaweg. De gekozen oplossingen versterken telkens de identiteit van het stuk openbare ruimte waaraan ze gelegen zijn: de Europaboulevard wordt een stadboulevard, de Amerikaweg een Parkway...dat verschil is essentieel!

De binnenhoven zijn toegankelijk vanaf de openbare wegen door middel van smalle en hoge openingen in de gevelwand. Zo blijft de binnenhof een stukje mysterie waarvan de voorbijganger telkens een glimp kan opvangen. Pas bij het



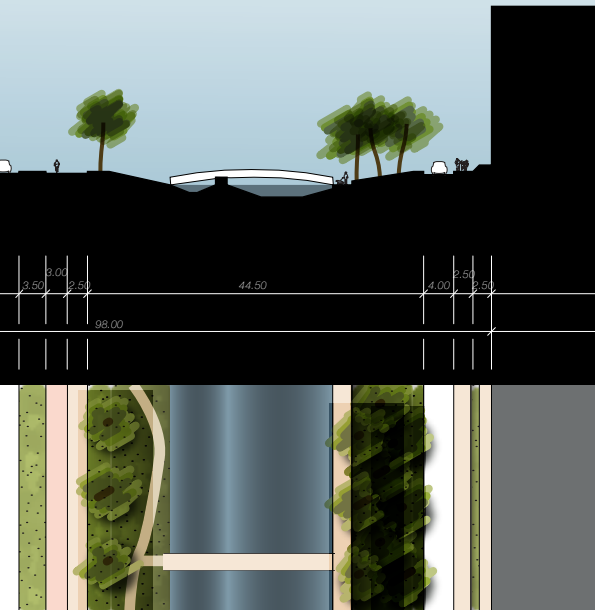
22



# doorsnedes

## STEDENBOUWKUNDIG PLAN

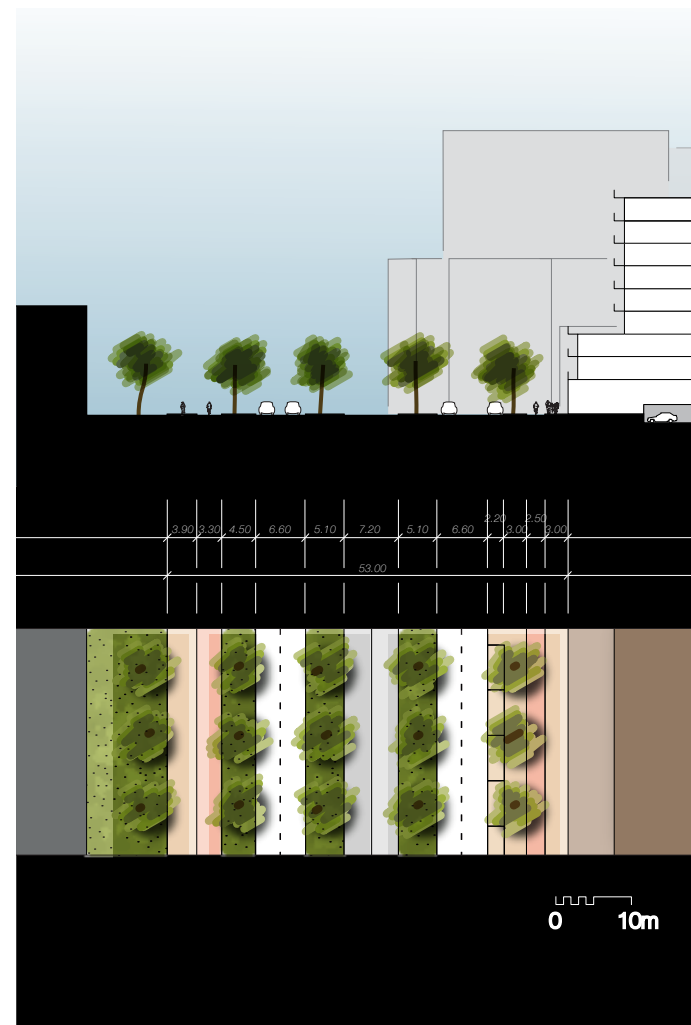
betreden van het binnenhof ontvouwt zich de  
gehele binnenwereld van het bouwblok.  
Het plan telt ca. 500 woningen, ongeveer  
evenveel parkeerplaatsen en ca. 2500m<sup>2</sup>  
multifunctionele ruimte in de plint.  
Groen èn stedelijk...







# europa



# aweg stadsboulevard

PROFIELEN



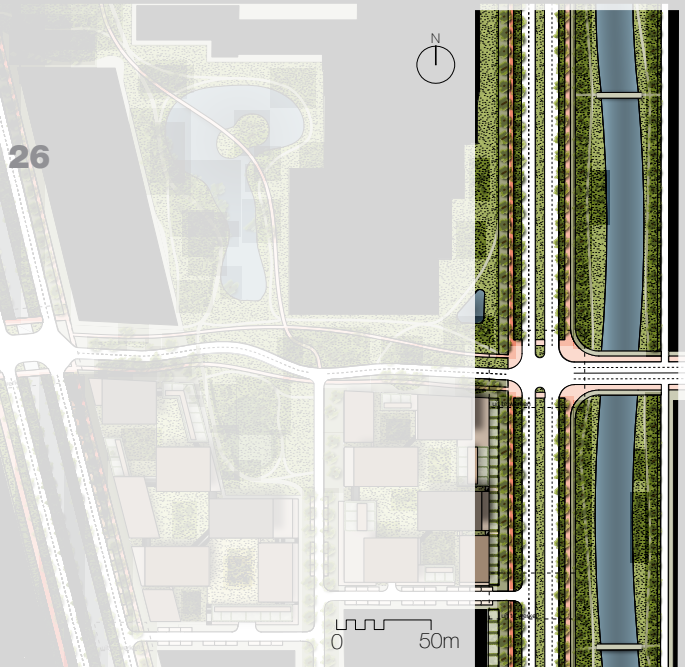
IJburglaan, Amsterdam



Boulevard Saint-Michel, Parijs

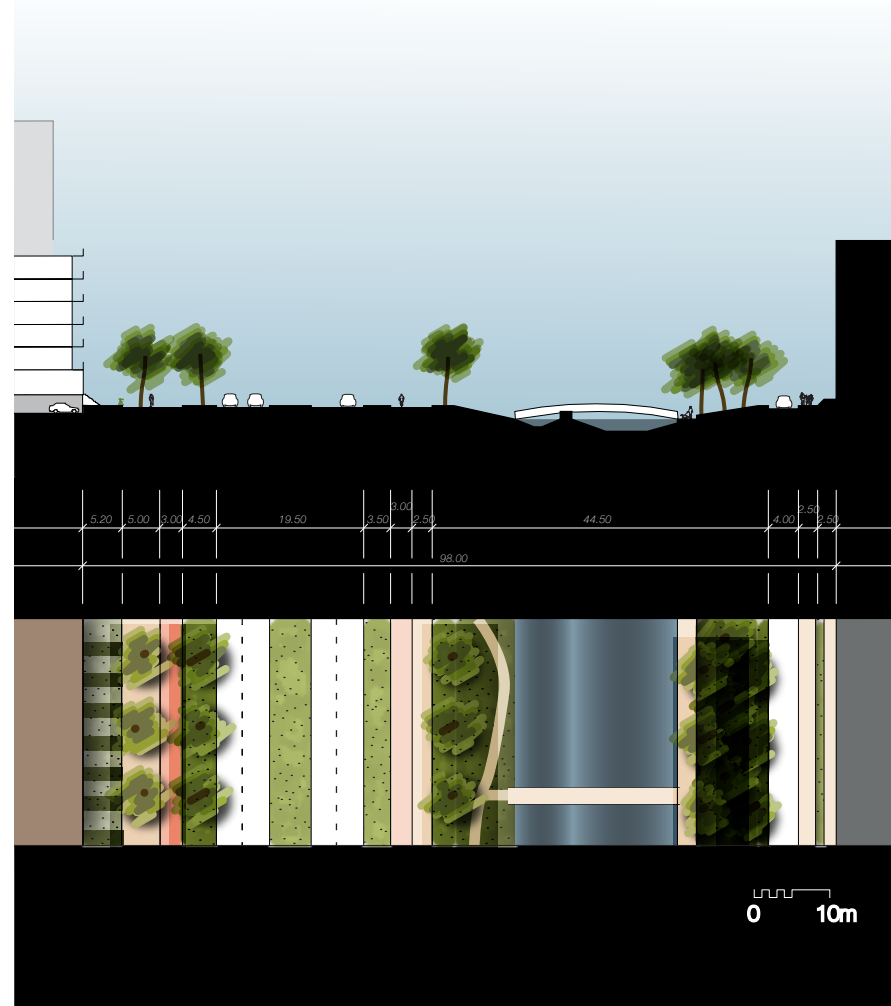
De Europaweg wordt een stadsboulevard. Om deze ambitie te doen slagen is levendigheid op maaiveldniveau essentieel. Langs de Europaweg komen multifunctionele ruimtes die geschikt zijn voor kleinere bedrijven, voorzieningen en horeca. Ook zijn er in het ontwerp aan de Europaweg een aantal atelierwoningen voorzien. Om het karakter van de Europaweg als stadsboulevard te versterken wordt de begane grond verdieping extra hoog.

Aan deze zijde van de Europaweg wordt langsparkeren voorzien en een breed trottoir met boulevardbomen gemaakt.



rijnbout van der vossen rijnbout bv

barentszplein 7 | 1013 nj | amsterdam | www.rvbv.nl



# Amerikaweg parkway

## PROFIELEN



Ceramique, Maastricht



Tervurenlaan, Brussel

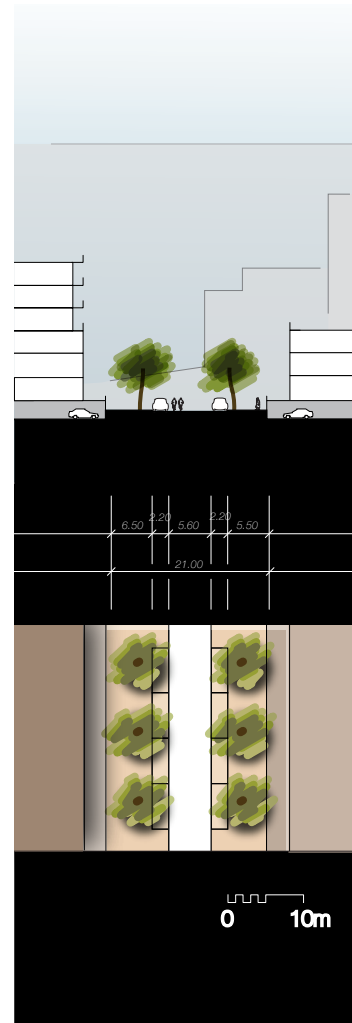
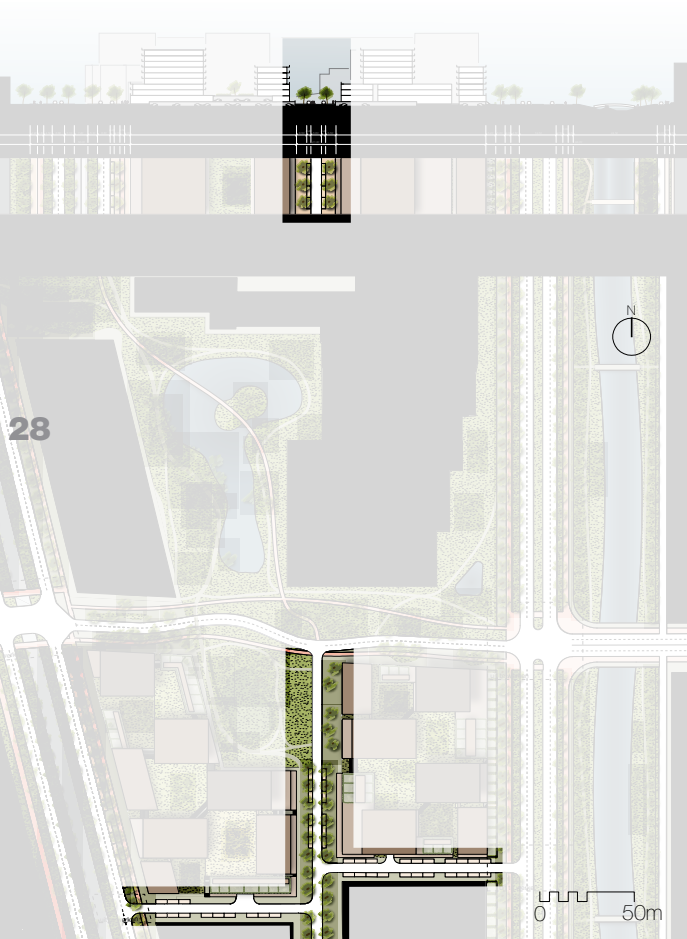
De Amerikavaart maakt het mogelijk om van de Amerikaweg een breed en groen profiel te maken, een parkway. Aan de Belcantozijde van de Amerikaweg komen diepe voortuinen die dat groene beeld zullen versterken.

Aan de Amerikaweg wordt er gewoond. De stadswoningen en appartementen worden ontsloten via de voortuin. Men woont op bel-etageniveau: verhoogd ten opzichte van het verkeer, maar uitzicht biedende onder de kruinen van de bomen door. De stadswoningen krijgen allen een individuele trap in de voortuin die toegang biedt tot de woning.

Langs de Amerikaweg wordt niet geparkeerd. Het beeld is groen: dit betekent dat de trottoirs minder breed worden uitgevoerd ten gunste van groenstroken die de weg begeleiden.



# surina



rijnbout van der vossen rijnbout bv

barentszplein 7 | 1013 nj | amsterdam | www.rvrbv.nl

# Surinameweg en zijstraten

## PROFIELEN



Chelsea, New York

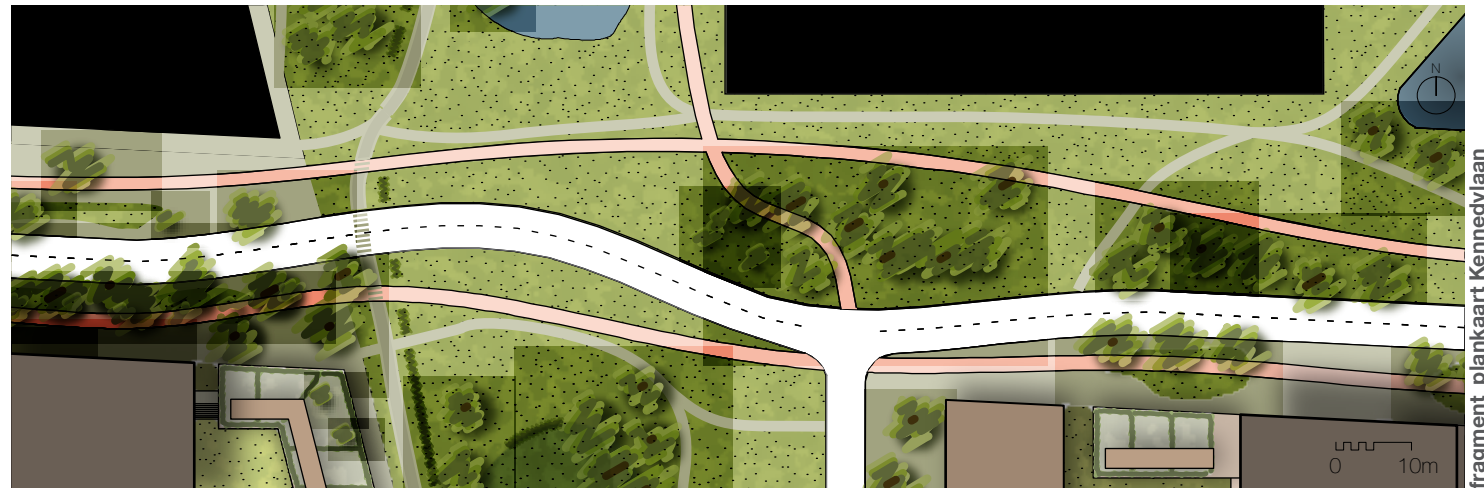
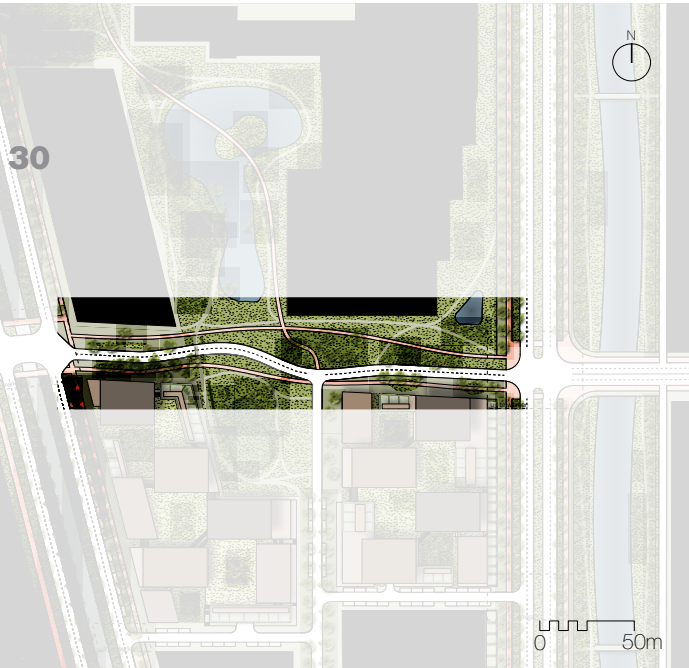


Lomanstraat, Amsterdam

De Surinameweg wordt ingericht als een klassieke woonstraat. Een symmetrisch profiel met aan beide zijden voortuinen en aan beide zijden langsparkeren. Ook hier woont men op bel-etageniveau. De ontsluiting van de stadswoningen vindt individueel plaats middels een eigen trap,

De zijstraten (o.a. de Antillenweg) kennen een zelfde profiel, zij het iets smaller uitgevoerd.

Op deze manier wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de grote boulevards die de buurt begrenzen en de straten die de buurt intern ontsluiten.



fragment plankaart Kennedylaan

# kennedylaan

PROFIELEN



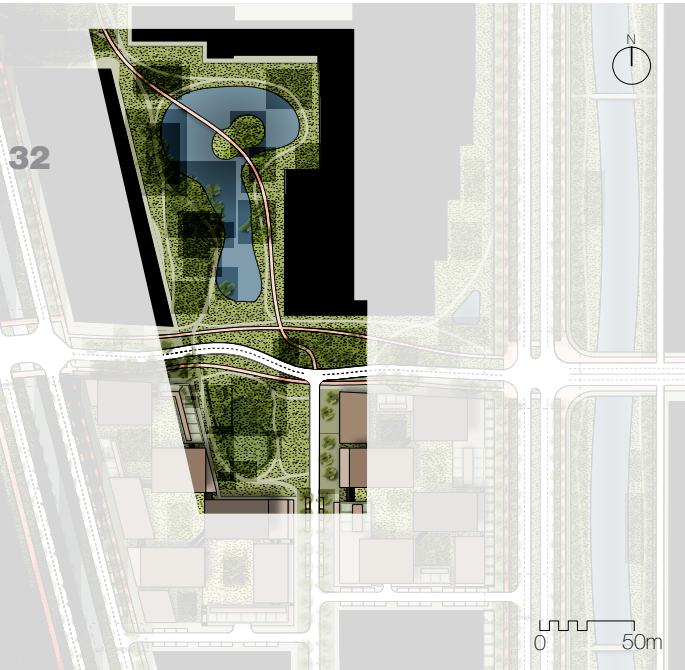
Fort Tyrone Park, New York



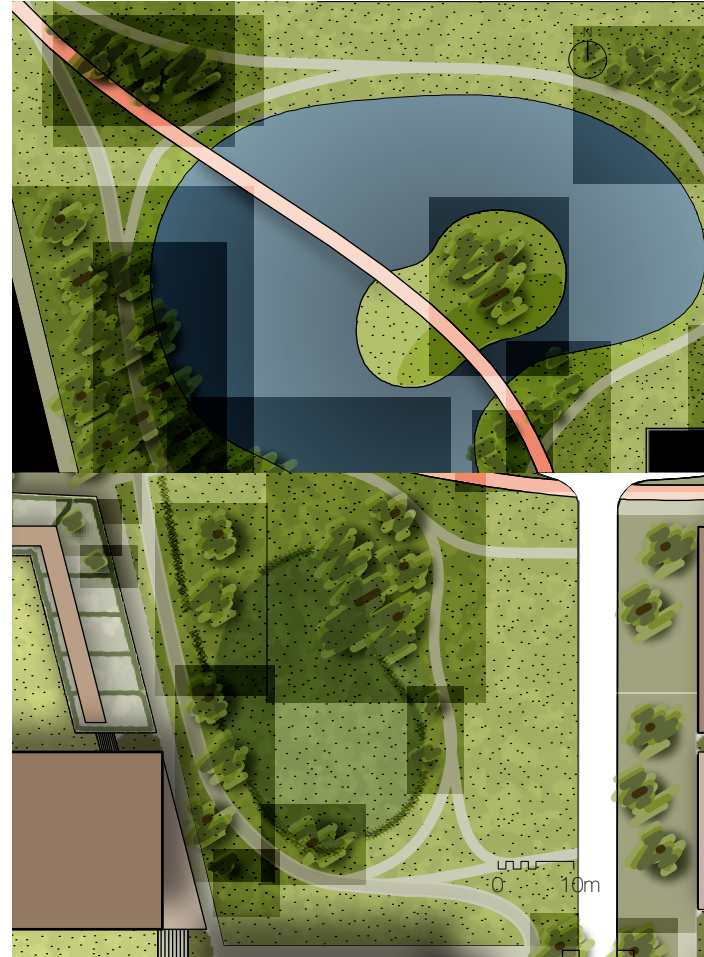
Vondelpark, Amsterdam

De Kennedylaan is gelegen tussen het Belcantogebied en het Kennemer Gasthuisterrein. De weg loopt dus door het Belcantopark. Een minimaal profiel voorkomt dat de weg als barrière wordt ervaren in het park: geen langsparkeren, het fietspad vrij van de rijbaan en niet evenwijdig met de as van de rijbaan. De weg is “te gast” in het park.





fragment plankaart vijver



fragment plankaart speelweide



Sarphatipark, Amsterdam



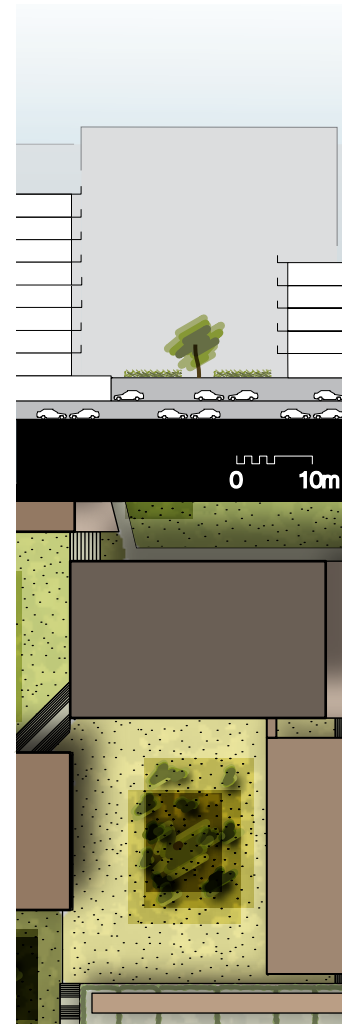
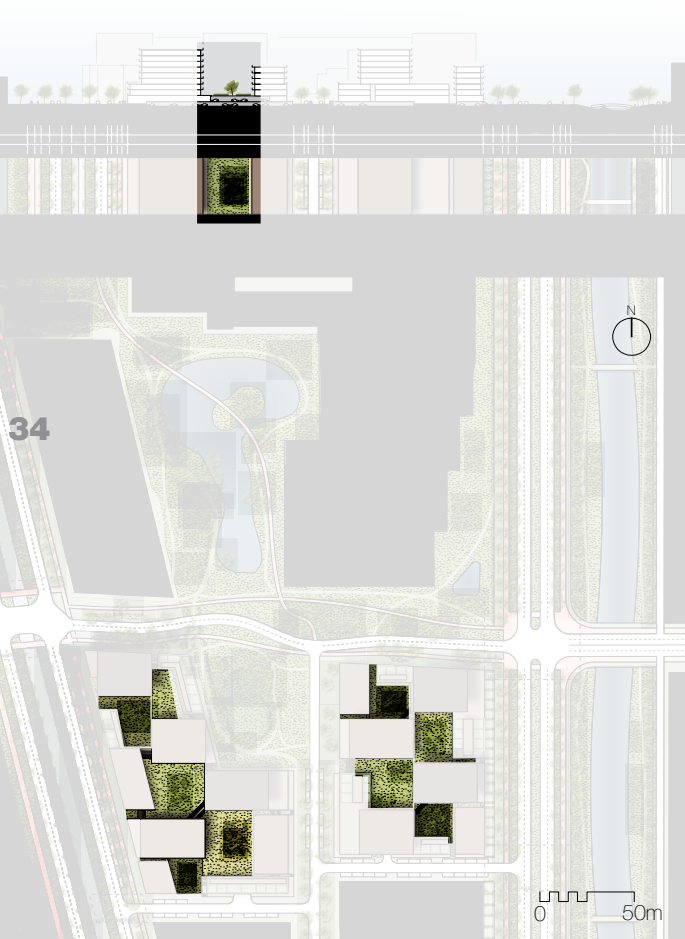
Vondelpark, Amsterdam

Het Belcantopark wordt een bruikbare openbare groene ruimtes in Schalkwijk. Het park krijgt duidelijke en levendige randen: er zal rond het park gewoond en gewerkt worden. Er is plaats voor o.a. horeca en kleinere bedrijven en voorzieningen.

Het Kennemer Gasthuis en de Zuiderpoort zijn prominente gebouwen die aan het park gelegen zijn. Centraal in het park bevinden zich de vijver van het Kennemer Gasthuis en een veilige speel- en ligweide. De omgeving van het park is autoluw.



# colle



# collectieve buitenruimtes

BINNENHOVEN



Blok 23, IJburg Amsterdam



Mount Street Garden, Londen

De collectieve ruimtes (binnenhoven) in de bouwblokken hebben een besloten karakter. Ze zullen ingericht zijn om (collectief) gebruik te stimuleren. Aan de binnenhoven zijn daarom ook voordeuren van woningen gesitueerd. Het beeld is groen. Daar waar er volle grond is, komen grotere bomen die zich tot volle wasdom kunnen ontwikkelen. Op de parkeerdekken komen graspleinen. Ook hier is plek voor bomen.

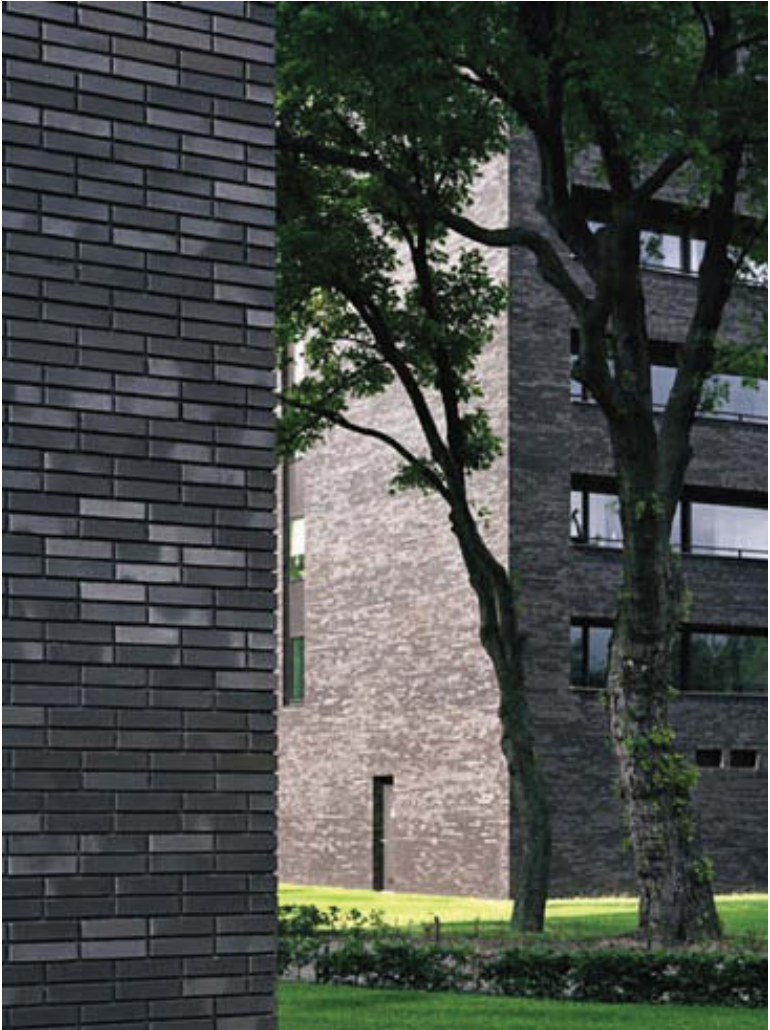


#### afmetingen hoven

- A. 15 x 26 m
- B. 16 x 28 m
- C. 29 x 29 m
- D. 26 x 35 m
- E. 16 x 19 m
- F. 23 x 21 m
- G. 21 x 27 m
- H. 22 x 27 m
- J. 22 x 18 m

# schakeling

## BINNENHOVEN

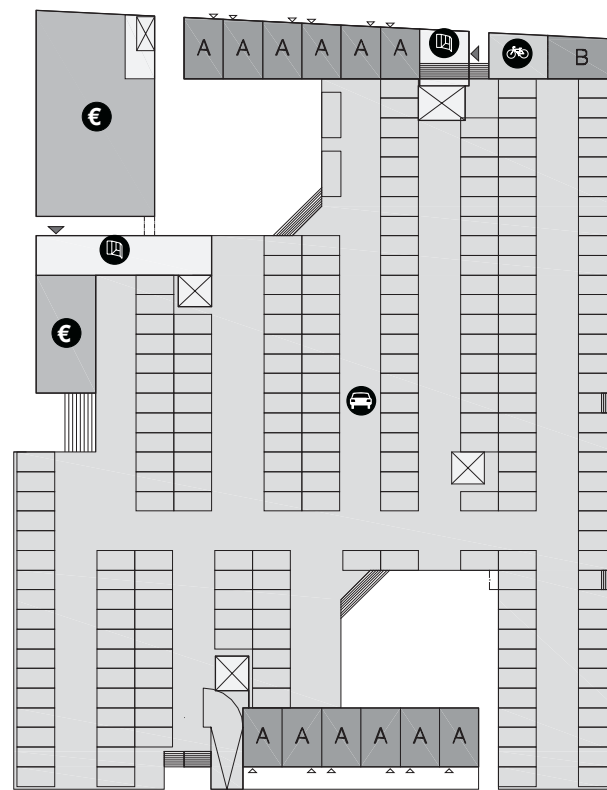
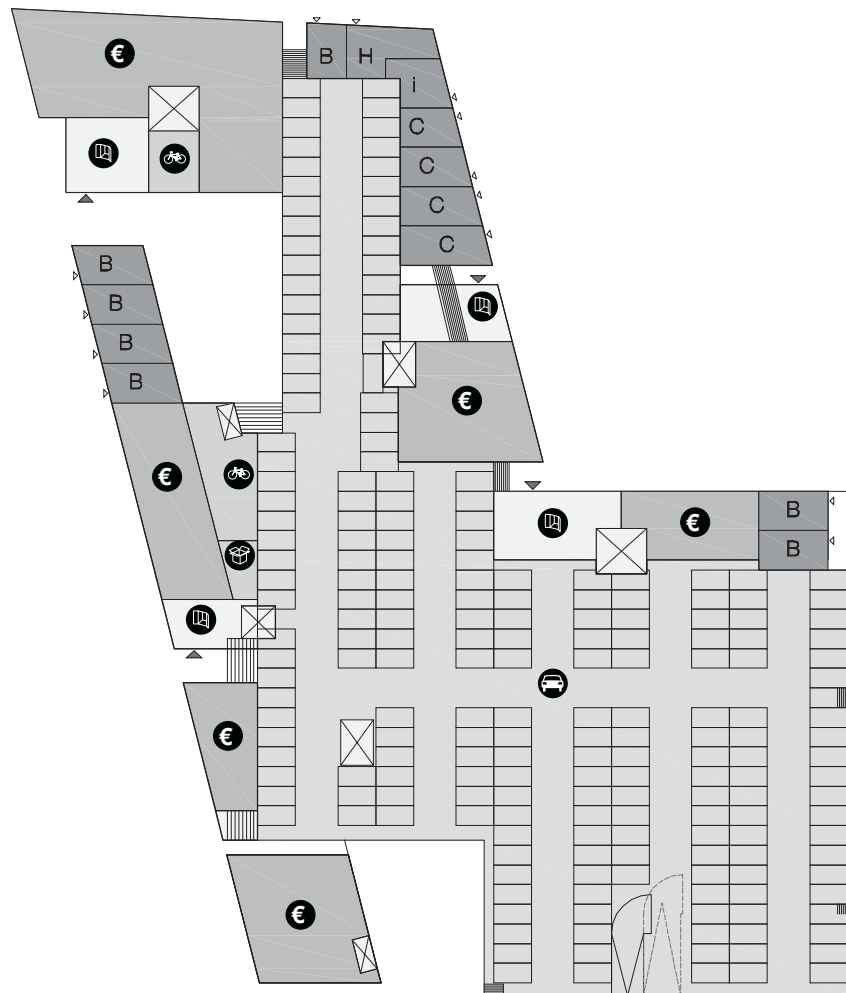


Cenakel, Tilburg

De binnenhoven liggen op verschillende niveaus: op het maaiveld, een halve verdieping boven het maaiveld, en op anderhalve verdieping boven het maaiveld.

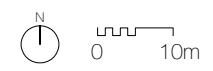
Ze zijn telkens in de hoek van de hof aan elkaar geschakeld door middel van trappartijen en hellingen. Zo ontstaan er doorzichten en “lange lijnen” in het binnenblok, zonder dat de omslotenheid van de hof verloren gaat.

Over de binnenhoven lopen informele routes die de omringende openbare ruimte (overdag) verbinden.



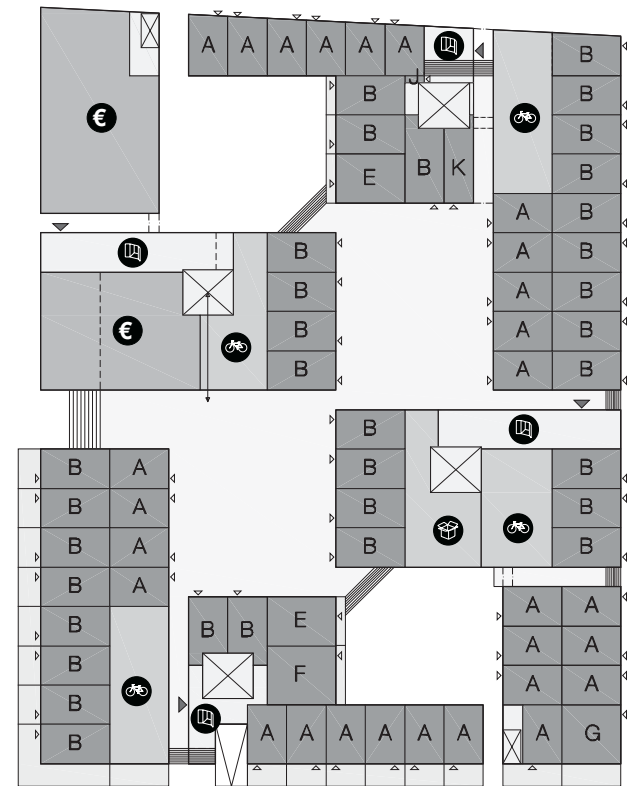
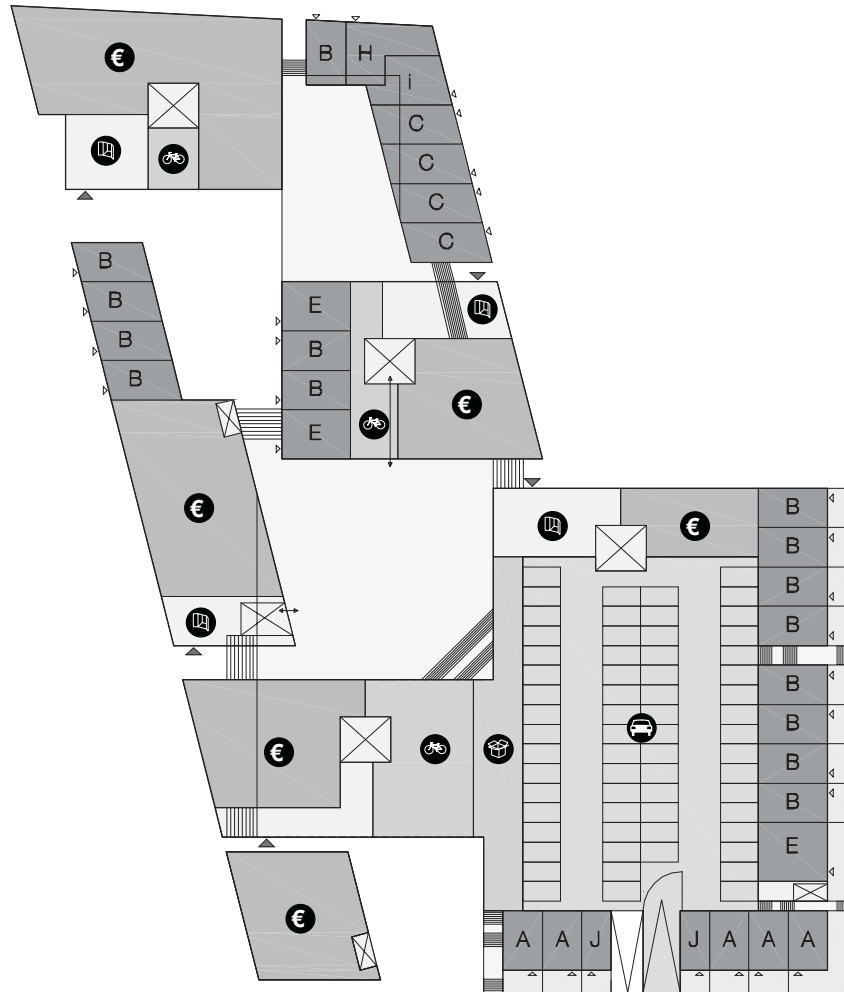
-1,5 m ; 0 m \ half verdiept ; maaiveld

- legenda**
- A type woning
  - entree gebouw
  - € commercieel
  - parkeergarage
  - bergingen
  - fietsenstalling
  - stijgpunt
  - entree woning



# plattegronden

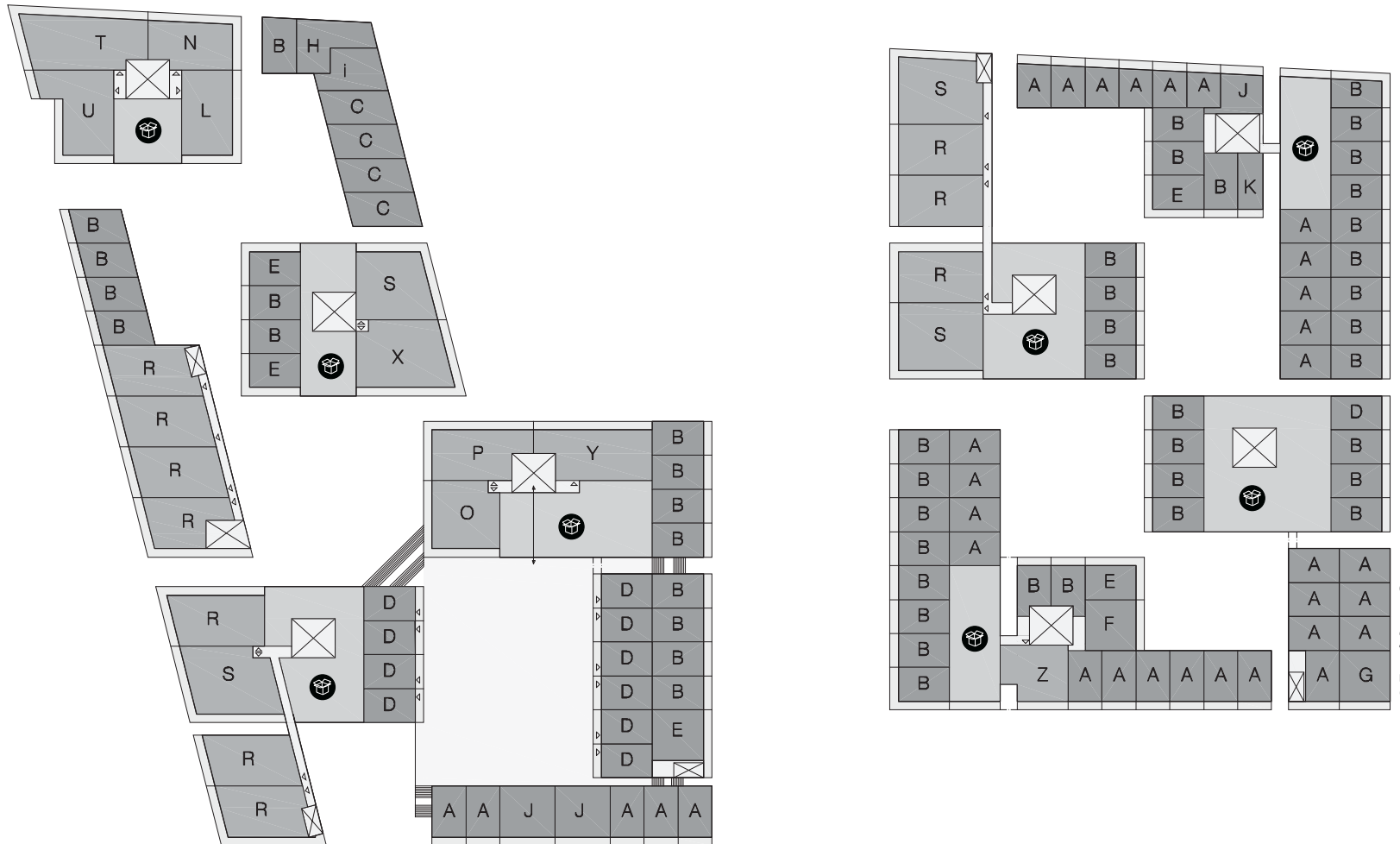
## PROGRAMMA



### legenda

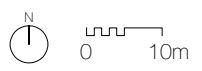
- A type woning
- entree gebouw
- commercieel
- parkeergarage
- bergingen
- fietsenstalling
- stijgpunt
- entree woning





- legenda**
- A type woning
  - bergingen
  - stijgpunt
  - entree woning

+4,5 m \ laag 2

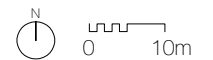


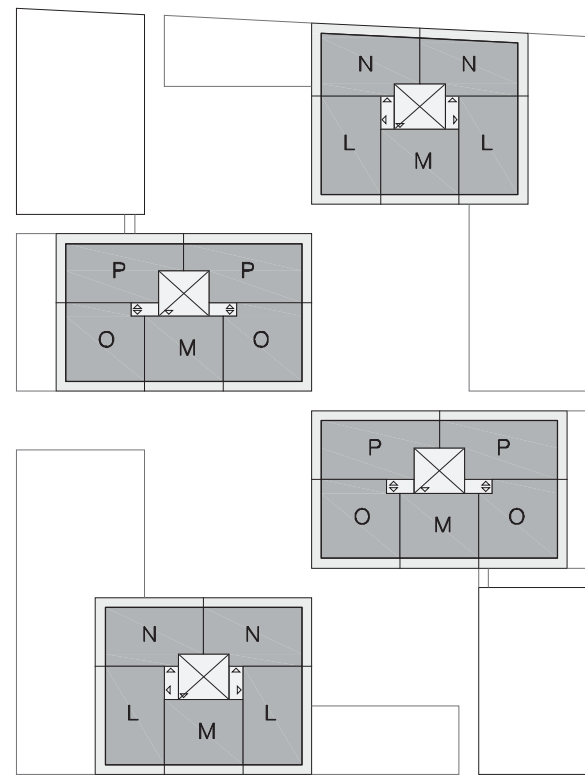
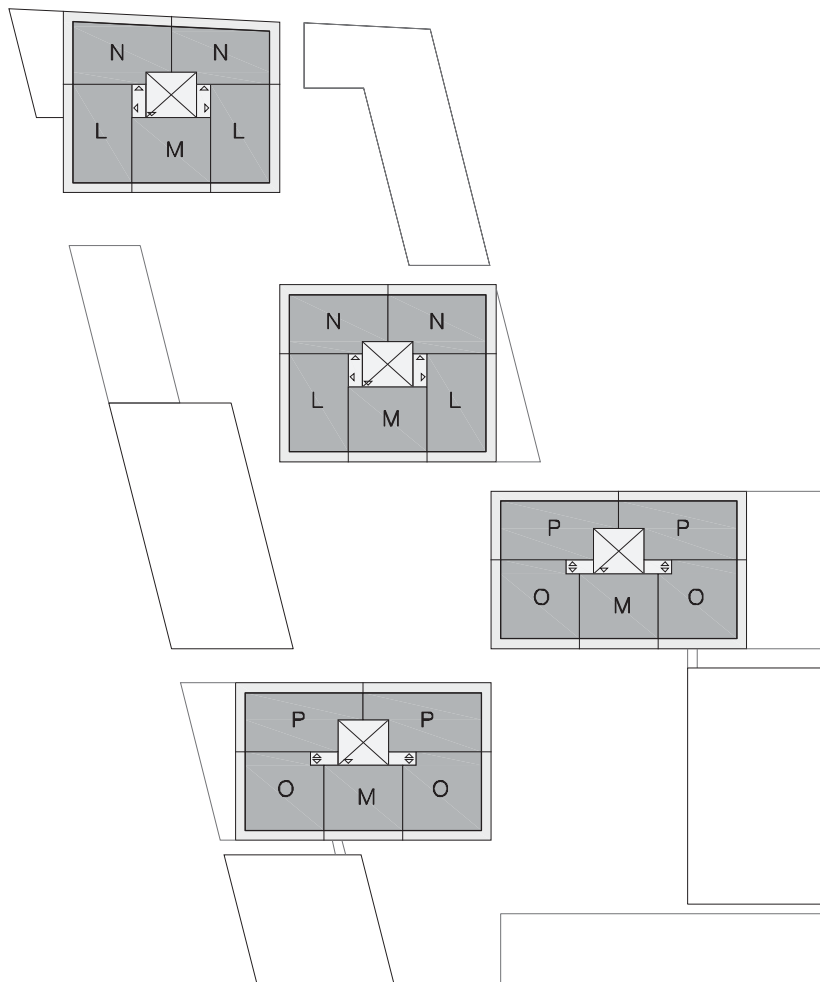
# plattegronden

PROGRAMMA



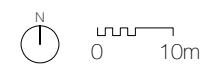
- legenda**
- A type woning
  - ⊠ stijgpunt
  - ^ entree woning





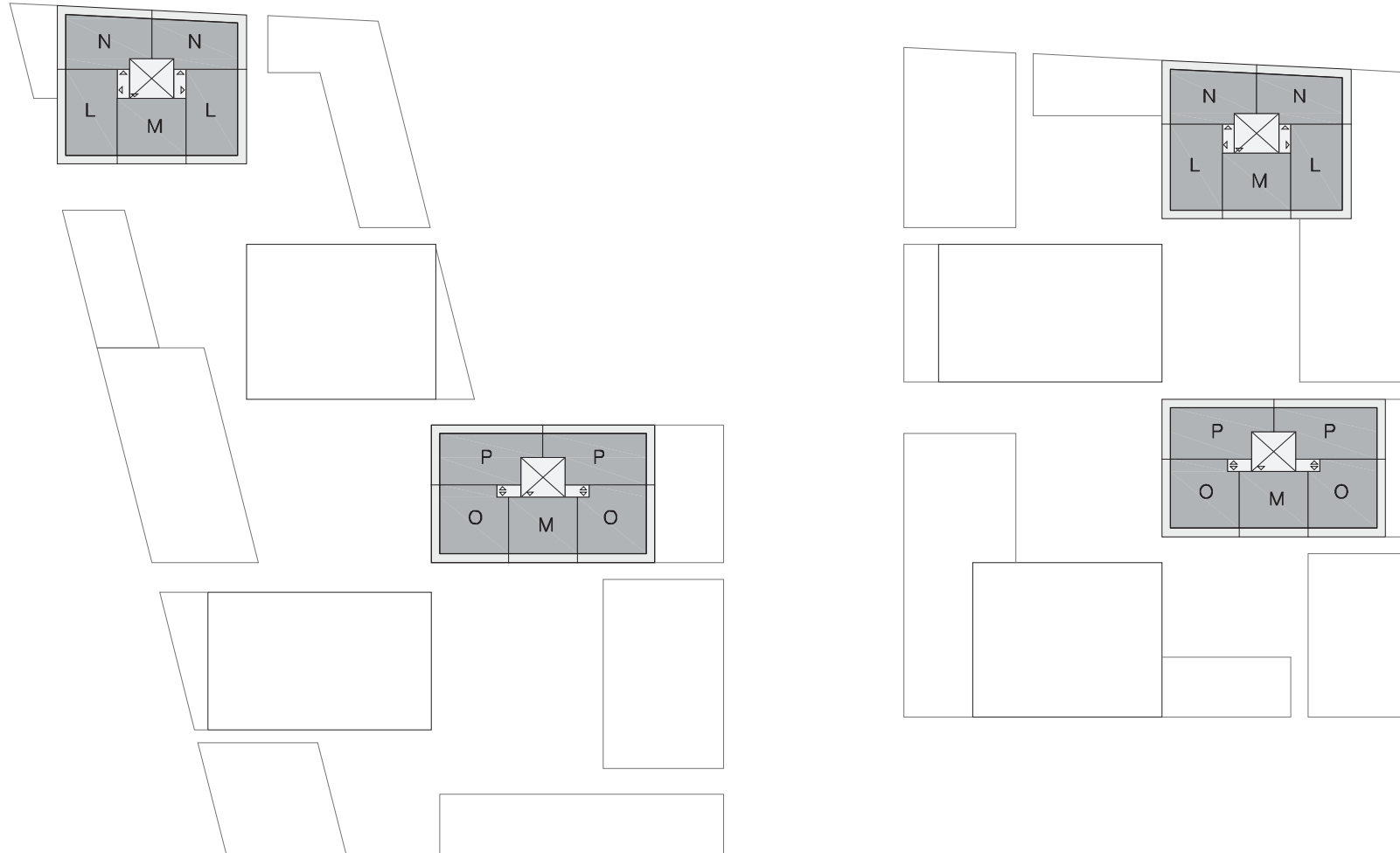
+19,5 m \ laag 7

- legenda**
- A type woning
  - ⊠ stijgpunt
  - ▲ entree woning



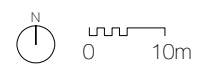
# plattegronden

PROGRAMMA



- legenda**
- A type woning
  - ⊠ stijgpunt
  - ^ entree woning

+28,5 m \ laag 10





21 juni 09.00 uur



21 juni 13.00 uur



21 juni 17.00 uur

44



21 september 09.00 uur



21 september 13.00 uur



21 september 17.00 uur

# juni - 21 september

BEZONNINGSTUDIE



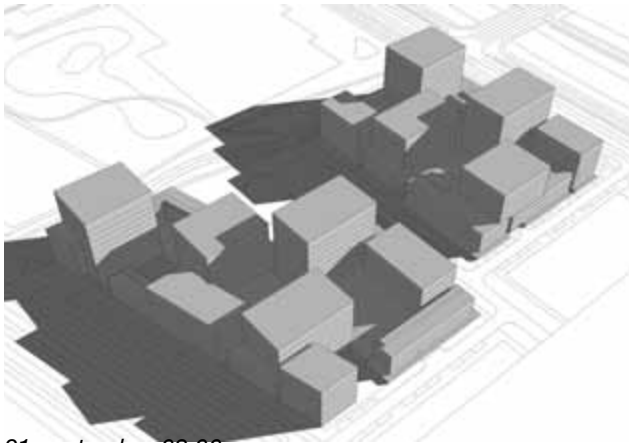
21 juni 09.00 uur



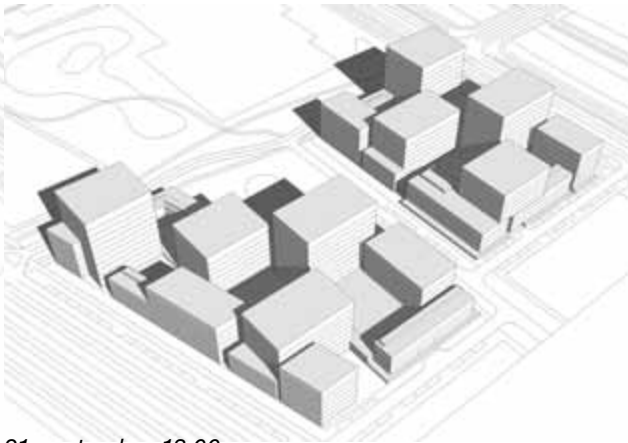
21 juni 13.00 uur



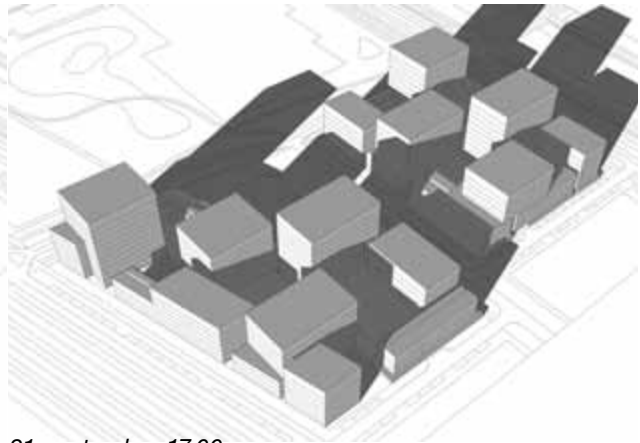
21 juni 17.00 uur



21 september 09.00 uur



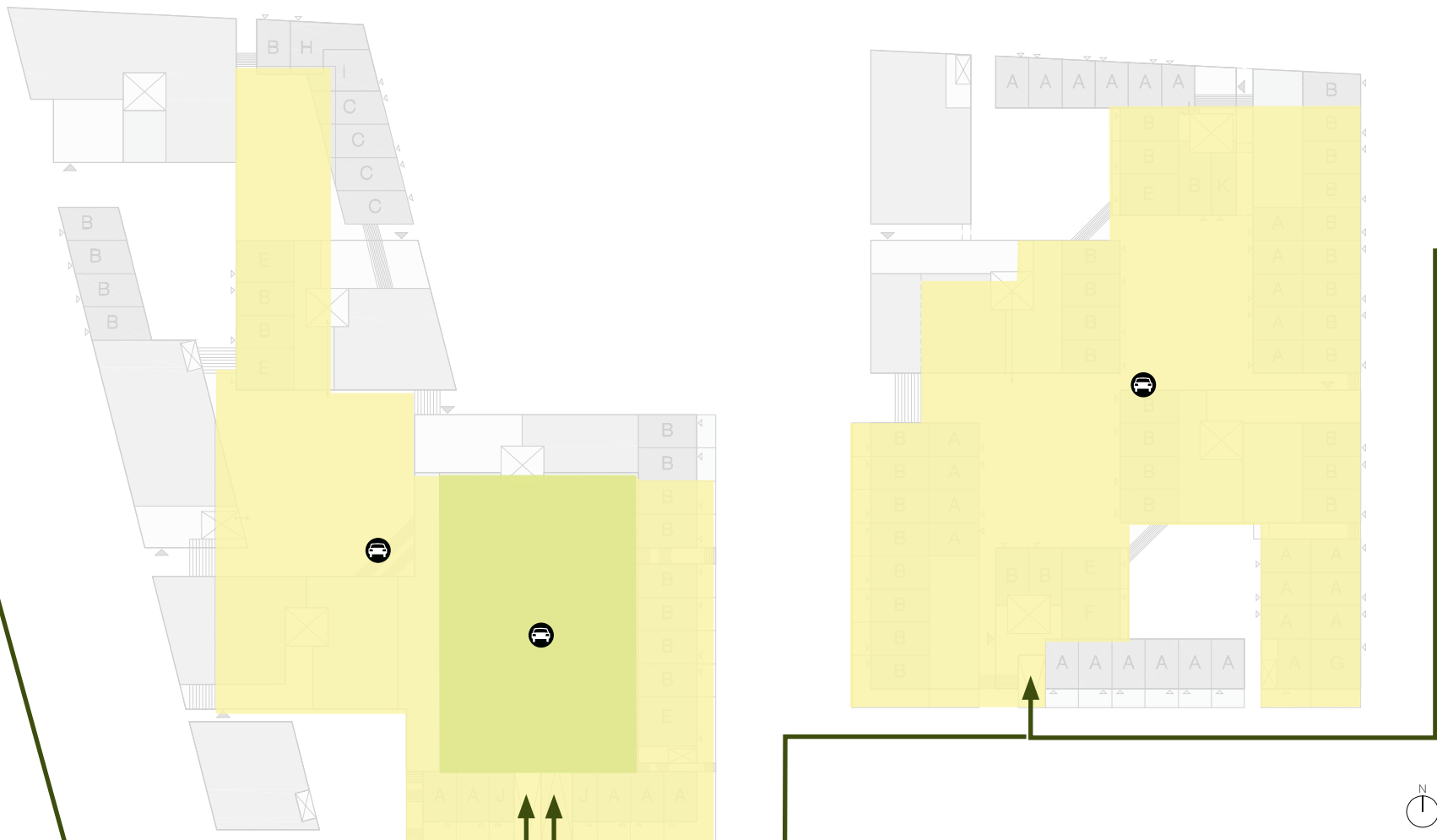
21 september 13.00 uur



21 september 17.00 uur



46



# auto's

## PARKEREN



Ypenburg, Den Haag (natuurlijke ventilatie)

De Parkeergarages worden ontsloten vanuit de zijstraten van de Surinameweg. Ze liggen halverdiept of op bel-etage niveau. Alle parkeergarages worden natuurlijk geventileerd. Hiertoe dienen voorzieningen geïntegreerd te worden in de respectievelijke gevels. Deze voorzieningen dienen mee ontworpen te worden en samengesteld te zijn uit de gekozen gevelmaterialen. Indien noodzakelijk worden ventilatie-openingen opgenomen in het dak van de Parkeergarage. Deze openingen dienen meegenomen te worden in het landschapsontwerp van de binnenhoven. In de openbare ruimte is er plek voor langsparkeren langs de Europaweg, de Surinameweg en in de zijstraten van de Surinameweg.





48



# fietsen

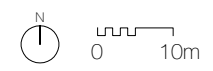
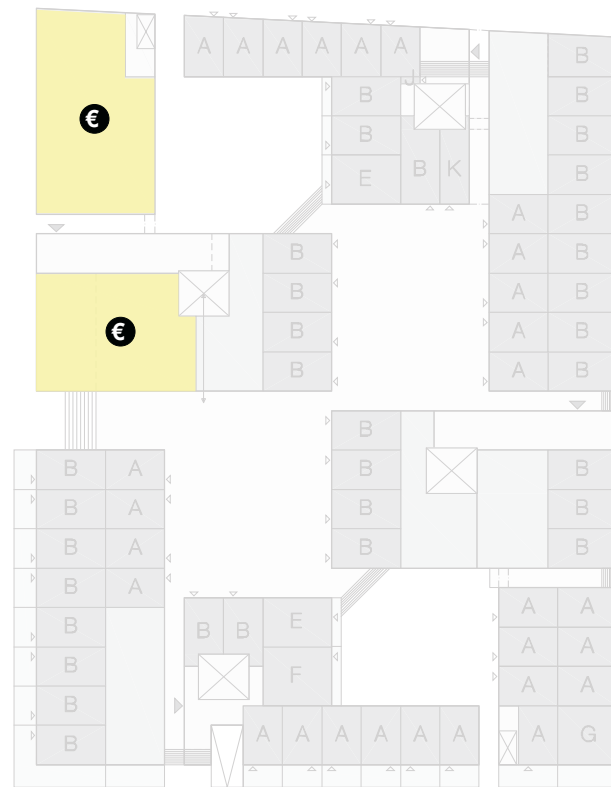
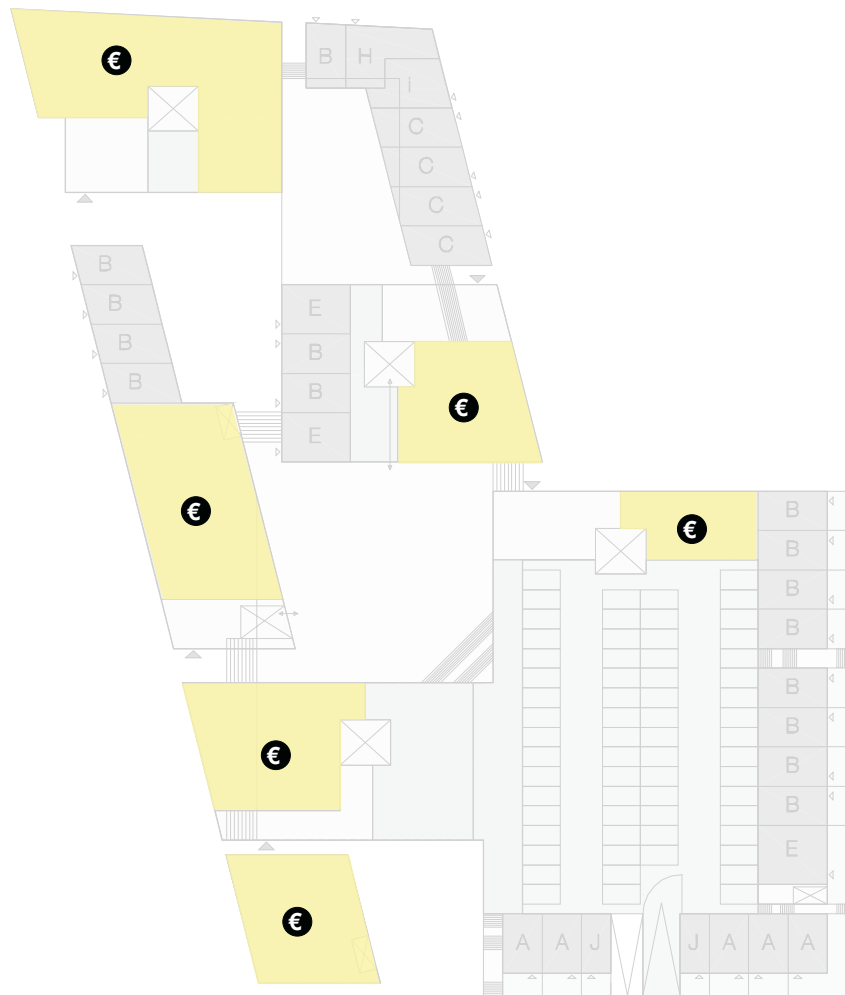
## PARKEREN



'De Serre', Apeldoorn

De fietsenstallingen zijn gelegen aan de binnenhoven en kunnen vanuit de hoofdentree van de appartementen bereikt worden.

Om te voorkomen dat er dode gevels rondom de binnenhoven ontstaan, worden de gevels en toegangsdeuren van de fietsenstallingen transparant uitgevoerd.



# aard en beeld

## PLINTFUNCTIES

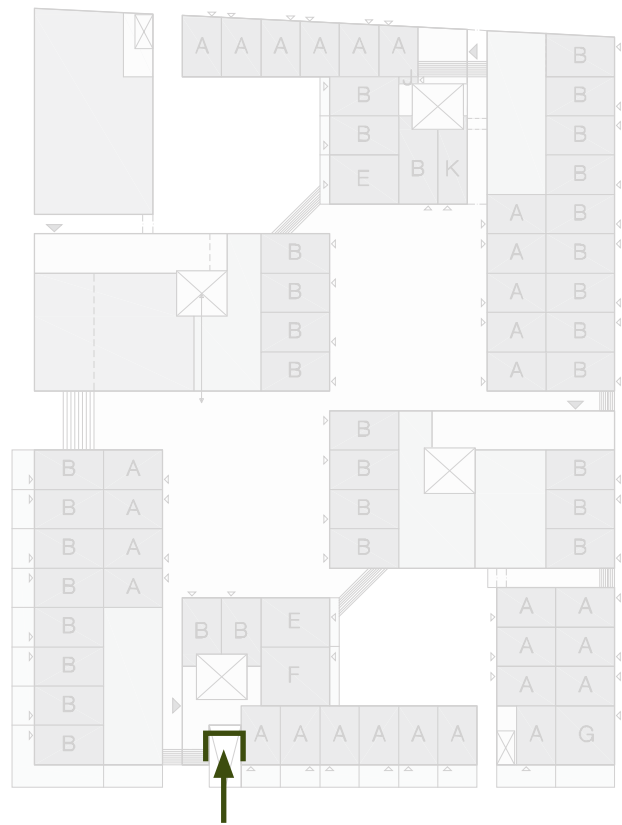
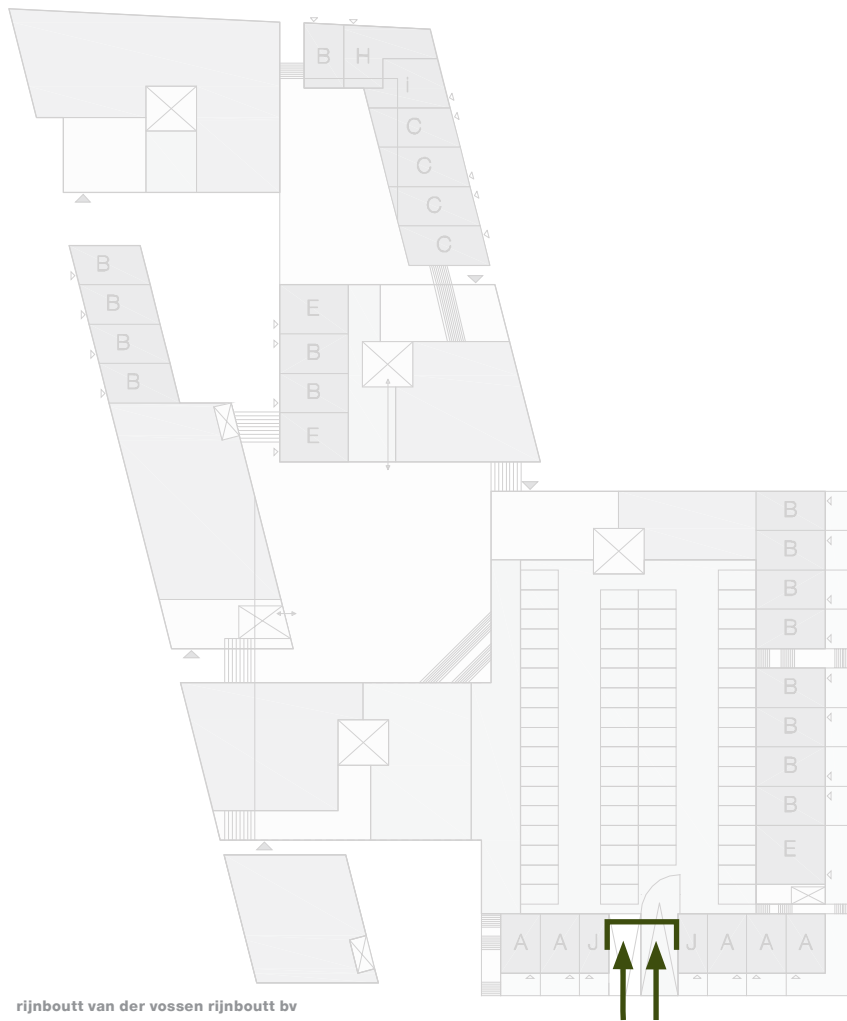


plint: Viaduc des Arts, Parijs



atelierwoningen

Aan de Europaweg, de Kennedylaan en rondom het Belcantopark is multifunctionele ruimte opgenomen voor kleinere bedrijven (fietsenmaker, kleine kantoren met baliefunctie,..), voorzieningen (kinderdagverblijf), horeca en ateliers. De ateliers zijn gekoppeld aan de bovenliggende woning. Om deze functies mogelijk te maken beschikt deze bouwlaag over extra hoogte en zo wordt ook de juiste uitstraling naar de openbare ruimte toe verwezenlijkt. De reclamevoering is terughoudend en dient meegenomen te worden in het ontwerp.

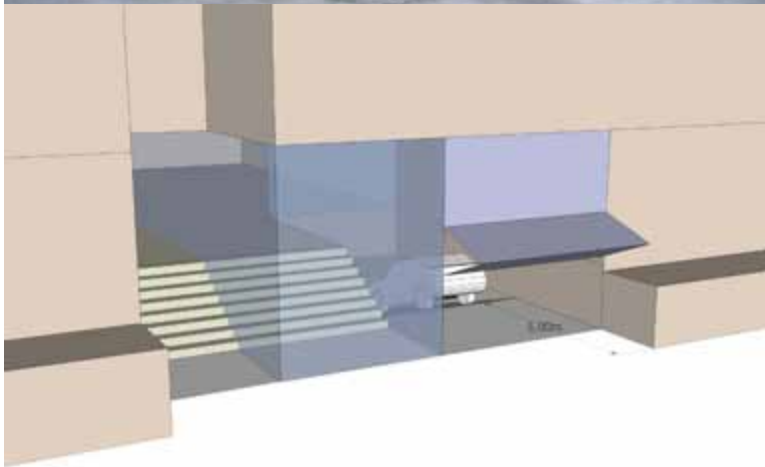


# parkeergarage

ENTREES



Oeverpad, Amsterdam



principe entree parkeergarage

Om de continuïteit van de bewoonde gevelwand te garanderen, zijn de entrees tot de parkeergarage per kavel geconcentreerd op één plek. De garagepoort ligt in het gevelvlak en de helling naar het parkeerniveau start achter de poort. De Poort is transparant.



# stadswoningen

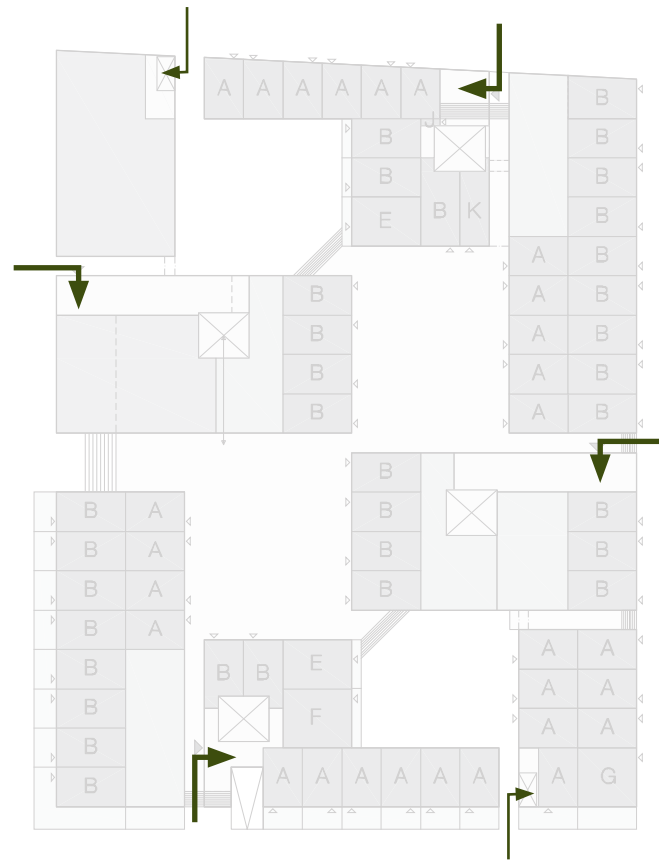
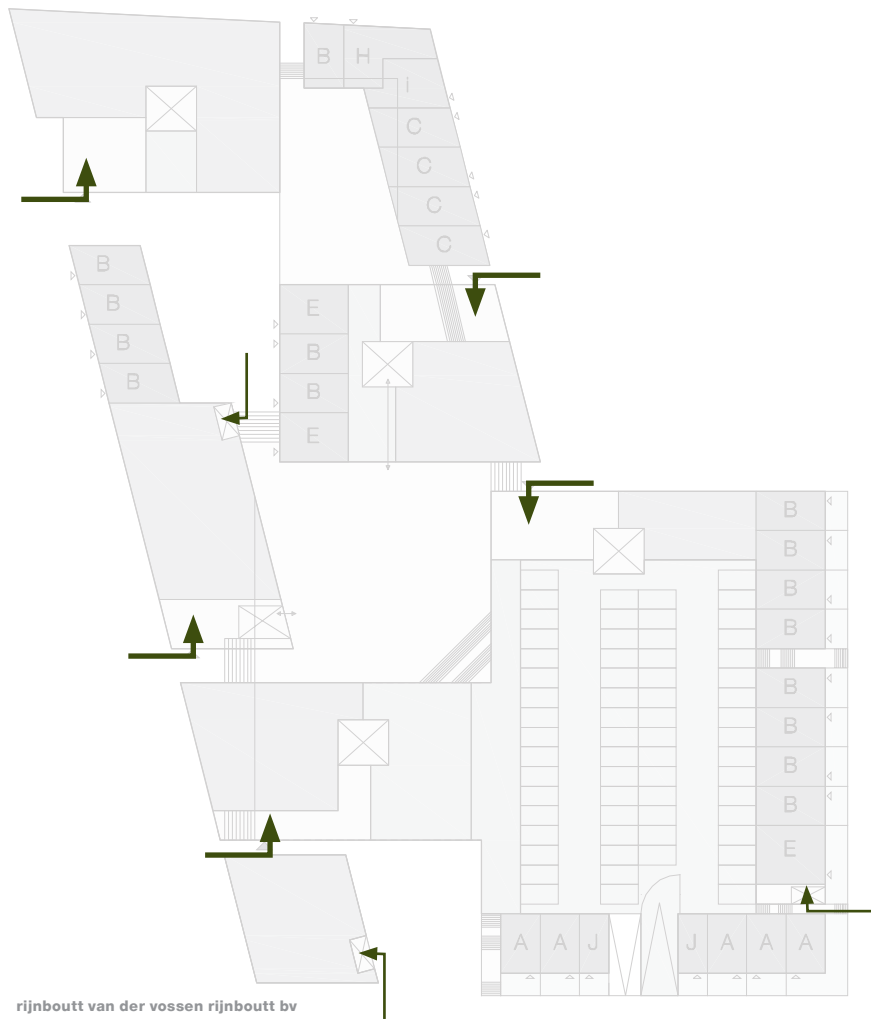
## ENTREES



Tervurenlaan, Brussel

De stadswoningen worden ontsloten vanaf de openbare weg of vanaf de binnenhoven. Ze hebben een atelier op de begane grond - deze verdieping is dan extra hoog - of er wordt gewoond op bel-etageniveau. De gevels van de ateliers zijn transparant over de volledige hoogte van de begane grond. De bel-etagewoningen beschikken telkens over een eigen toegangstrap, die gelegen is in of gekoppeld is aan een eigen voortuin. Ook de woningen gelegen aan de binnenhoven beschikken over een voortuin. De scheiding voortuin-binnenhof is “hard” vormgegeven, ligt in lijn met de borstwering op de verdieping en is op dezelfde manier als de bovenliggende borstweringen gematerialiseerd.



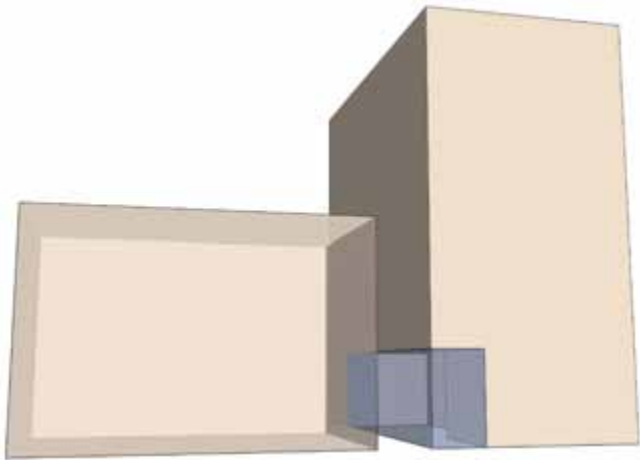


# appartementen

## ENTREES



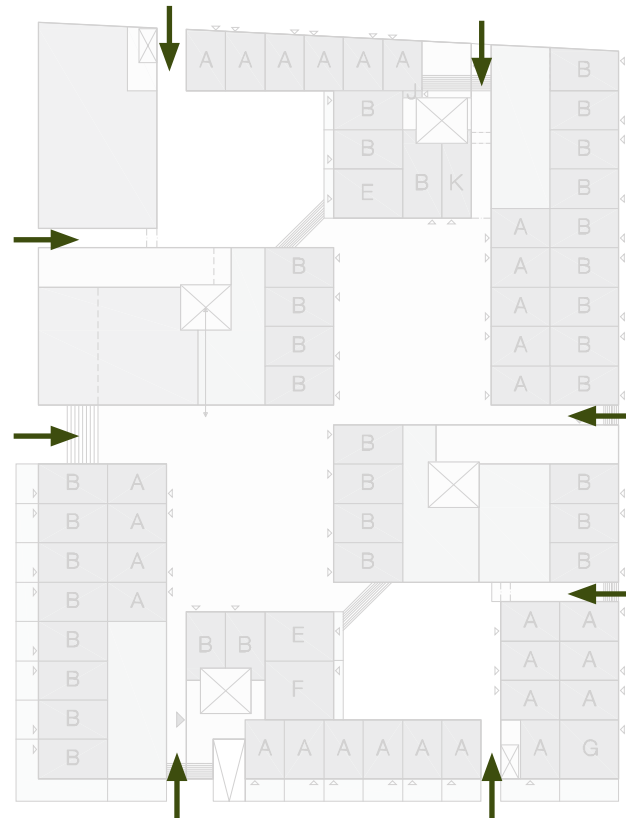
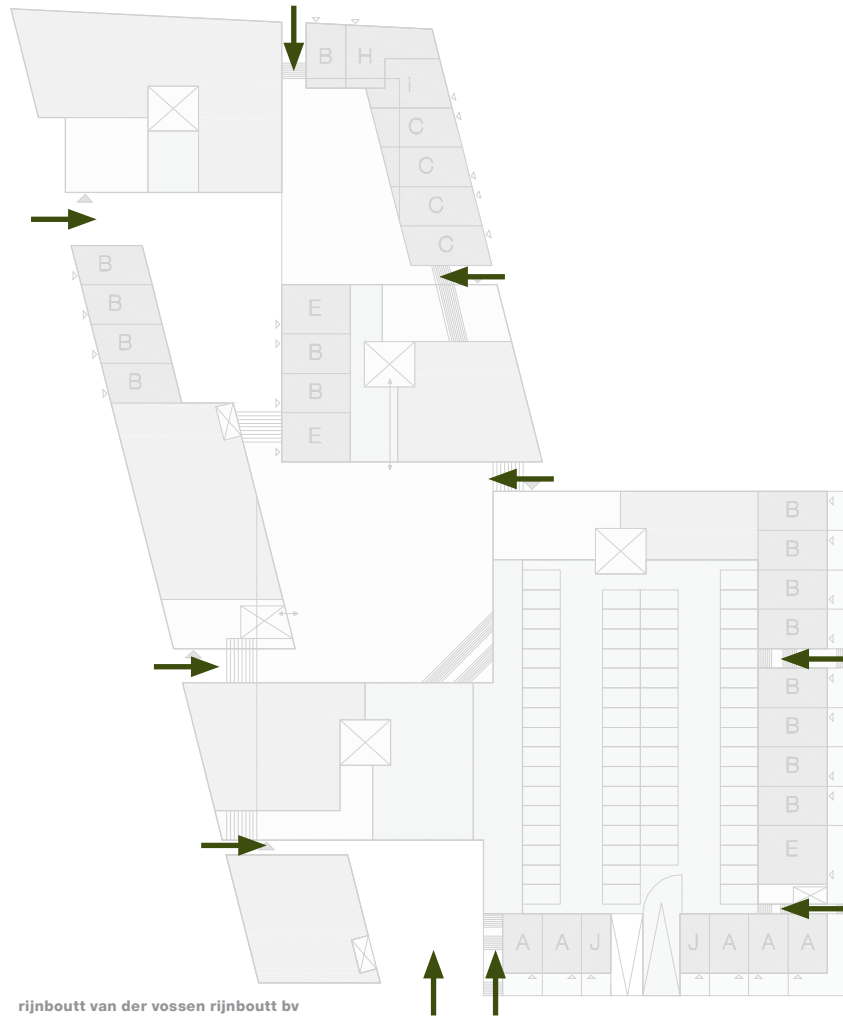
Oeverpad, Amsterdam



entree appartementen

De gemeenschappelijke entrees (en trappenhuizen) van de appartementen liggen op de hoek van het gebouw en worden telkens gekoppeld aan een doorgang naar de binnenhoven.

De entrees en entreedeuuren worden transparant uitgevoerd en worden duidelijk herkenbaar vormgeven in de straatgevels.



# binnenhoven

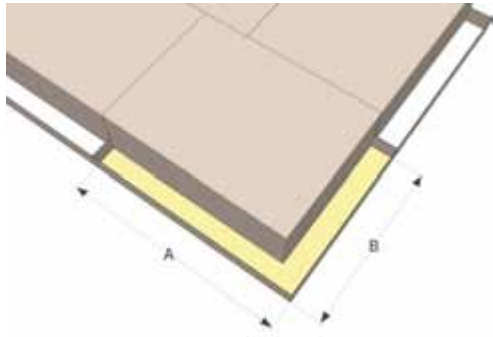
ENTREES



Ceramique, Maastricht

De doorgangen naar de binnenhoven worden gecombineerd met de hoofdentrees van de appartementen. Zo wordt voorkomen dat deze doorgangen donkere, smalle stegen worden en wordt levendigheid gegarandeerd.

's Nachts zijn de Binnenhoven afsluitbaar. De hekken en de positie ervan worden meegenomen in het ontwerp.

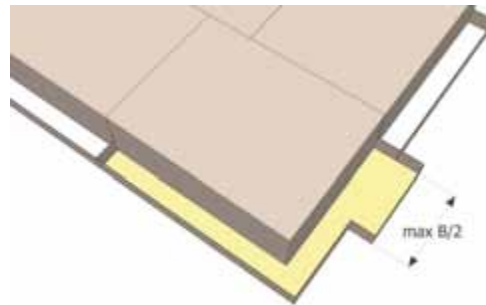


*oppervlakte x*

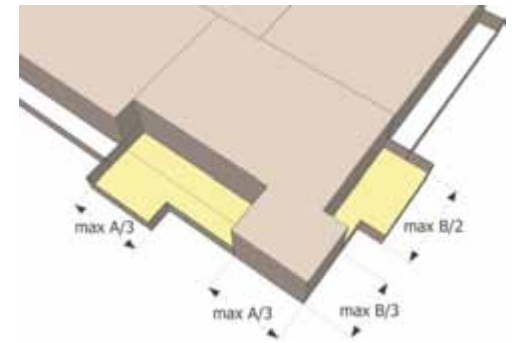
60



*oppervlakte x + balkon*



*oppervlakte x + balkon*



*minimaal oppervlakte x + balkons*

# terrassen en balkons

PRIVE BUITENRUIMTE

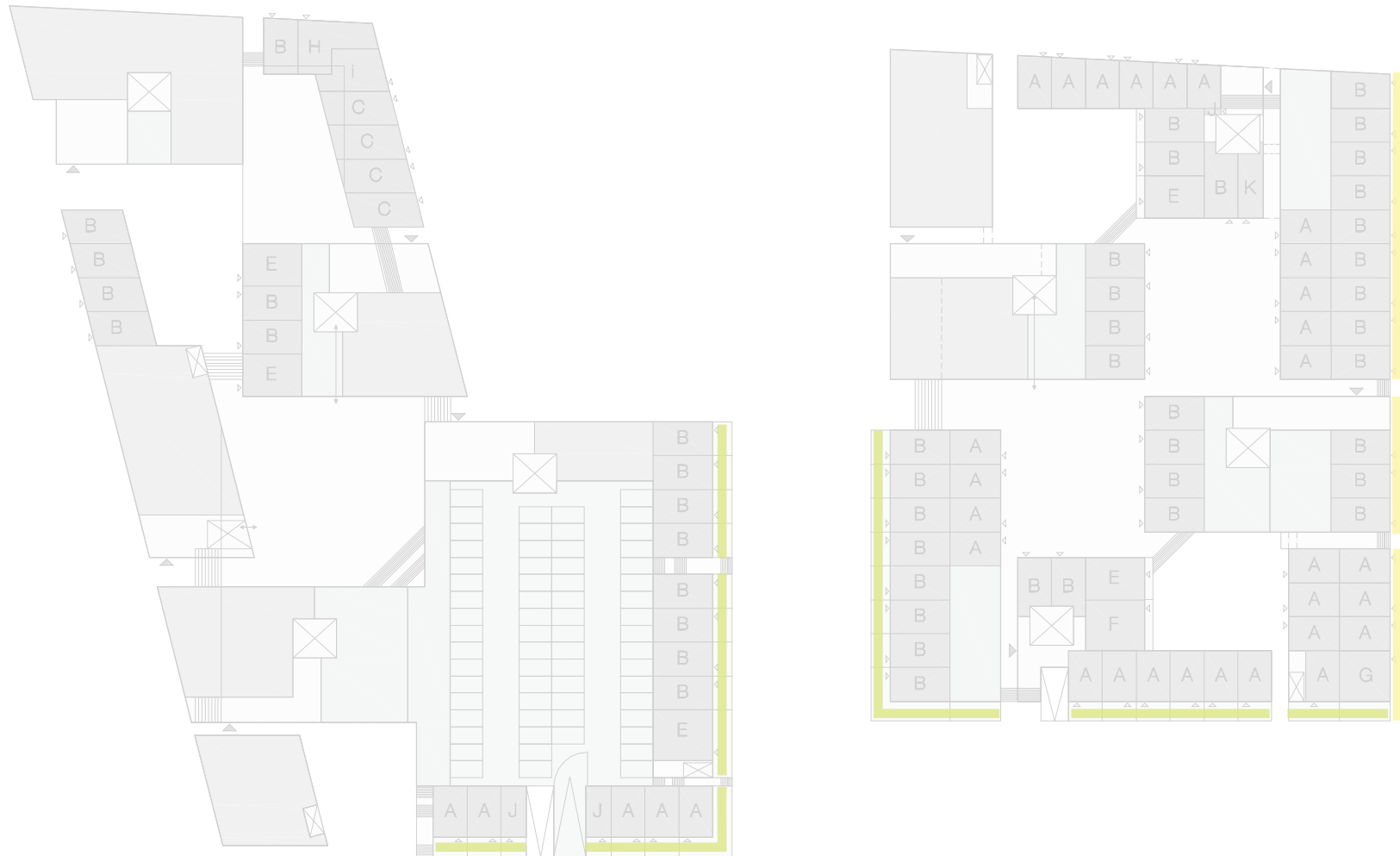


woongebouw, Athene



Westerdokskade, Amsterdam

Er wordt een onderscheid gemaakt voor het “toelaten” van balkons tussen formele en informele gevels. Formele gevels zijn gevels die onmiddellijk op de rooilijn staan, terugliggende gevels of gevels die uitkijken over de binnenhoven worden beschouwd als informeel. Balkons zijn enkel toegestaan aan de informele gevels, met in achtnaam van de volgende spelregels: de breedte van het balkon is aan de langste gevelzijde van het appartement kleiner dan één derde van de gevelbreedte; aan de kortste gevelzijde kleiner dan één tweede van de gevelbreedte. Wanneer het appartement maar een gevelzijde heeft, geldt van één derde van de gevelbreedte. Er is een minimumgrootte voor de buitenruimte vastgesteld per woning. Het balkon is altijd extra ten opzichte van het minimumoppervlak.



# voortuinen

## PRIVE BUITENRUIMTE



Chelsea, New York

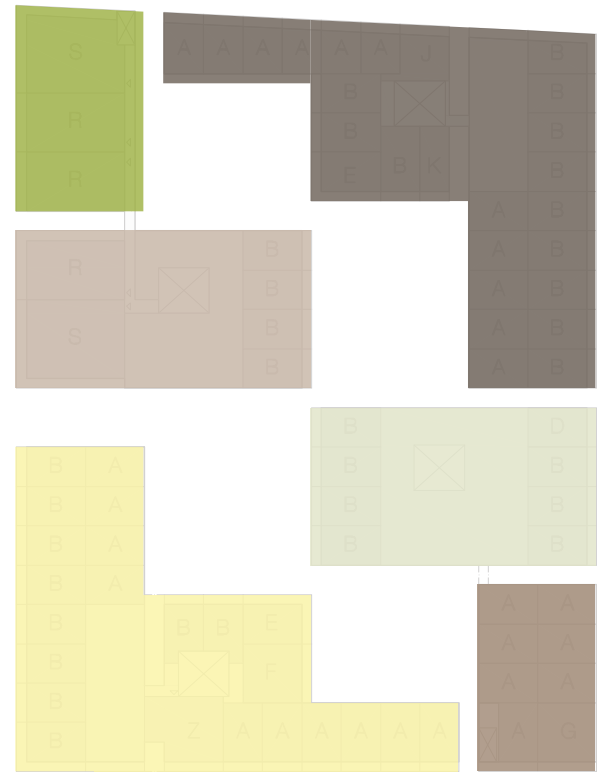
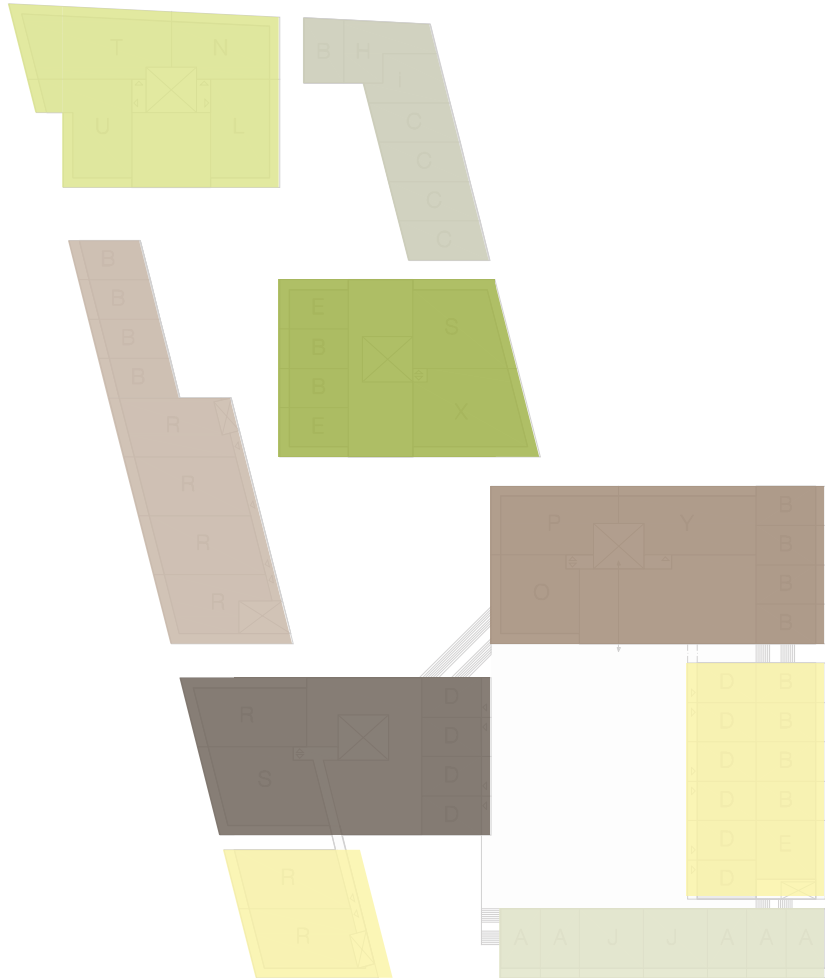


principe voortuinen

De stadswoningen gelegen aan de Amerikaweg, de Surinameweg en de zijstraten krijgen een voortuin. Het karakter van de voortuin aan de Amerikaweg is die van een siertuin, groen en ruiserlijk van maat. Deze voortuinen versterken de allure van de Amerikaweg als parkway. De voortuinen aan de Surinameweg en in de zijstraten zijn kleiner en verhoogd. Deze voortuinen kunnen ook gedeeltelijk gebruikt worden als privé-buitenruimte.

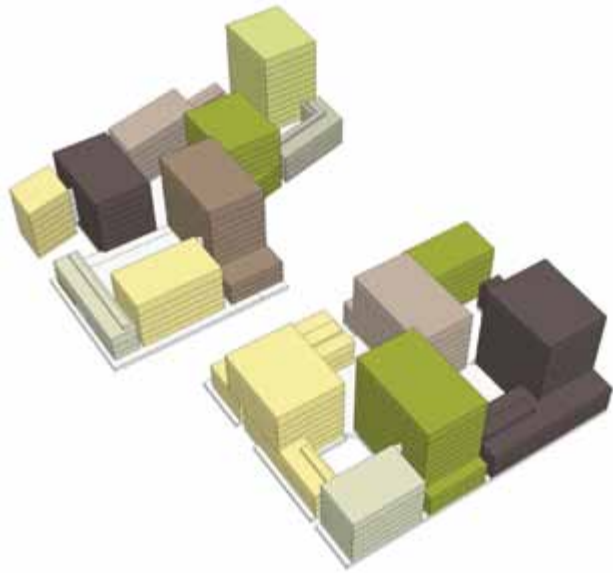
De stadswoningen worden ontsloten via de voortuin. Omdat er op de bel-etage gewoond wordt, betekent dit dat de trap geïntegreerd wordt in de voortuin. Deze trap dient dan ook zorgvuldig vormgegeven te worden.





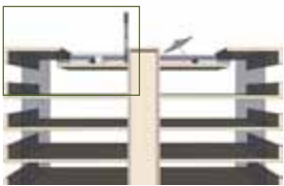
# eenheden

## ARCHITECTUUR

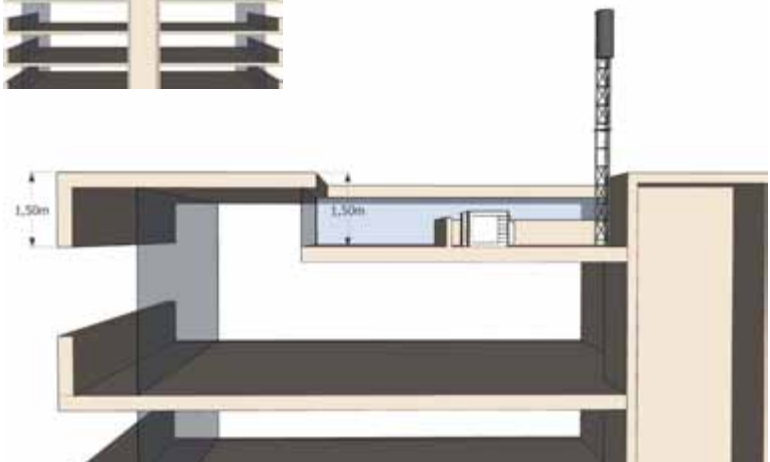


eenheden

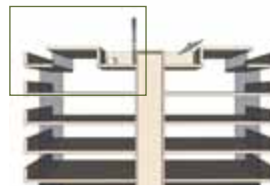
De kavels worden verdeeld in verschillende architectonische eenheden. Binnen een architectonische eenheid wordt een eenduidig architectonisch schrift gehanteerd. Het ontwerp kent per eenheid een interne logica die ervoor zorgt dat de eenheid zich principieel op eenzelfde manier presenteert aan de openbare ruimte als aan de binnenhof ondanks de verschillende (stedenbouwkundige) randvoorwaarden. Zo ontstaat er variatie in de straatgevels en rondom de binnenhoven. De gebouwen behouden elk een zekere autonomie in hun verschijningsvorm, en zijn als dusdanig herkenbaar ongeacht of de toeschouwer zich in het openbaar, collectief of privé gebied.



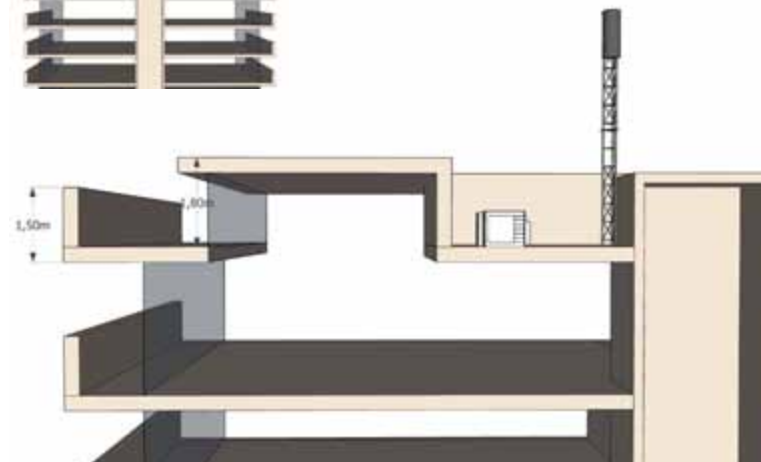
variant 1



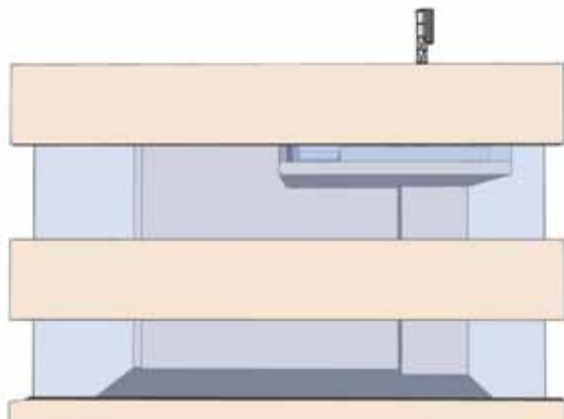
doorsnede



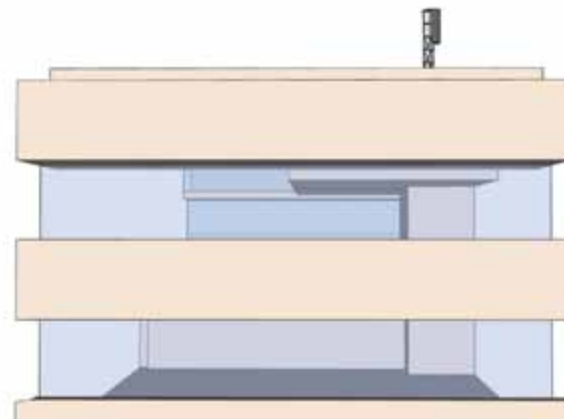
variant 2



doorsnede



aanzicht

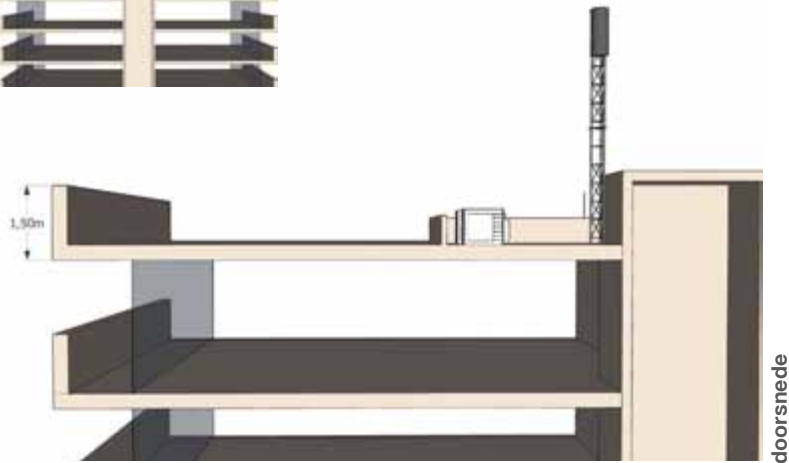
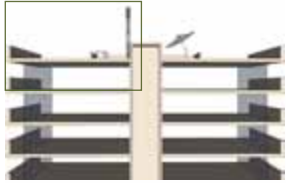


aanzicht

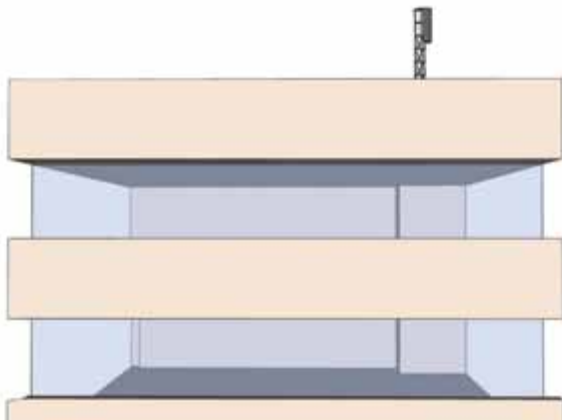
# dakopbouwen

ARCHITECTUUR

variant 3

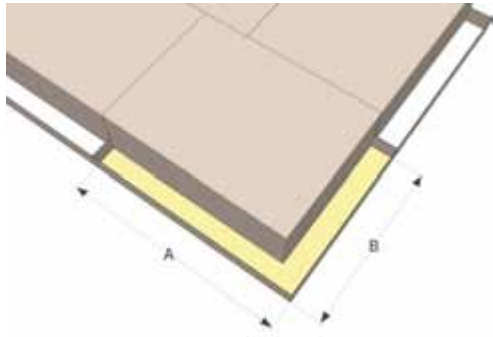


doorsnede



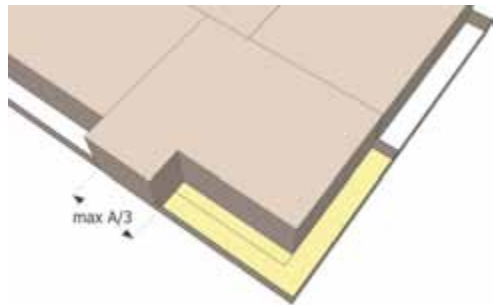
aanzicht

Dakopbouwen zoals liftuitlopen, toegangshuisjes tot het dak, antennes, enz, worden meegenomen in het ontwerp. Uitgangspunt in het Masterplan is dat de dakrand wordt vormgegeven (ook qua hoogte) als de borstweringen van de verdiepingen eronder.

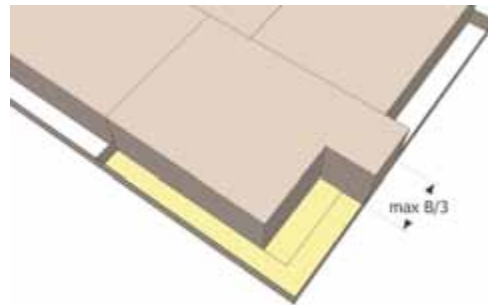


*oppervlakte x*

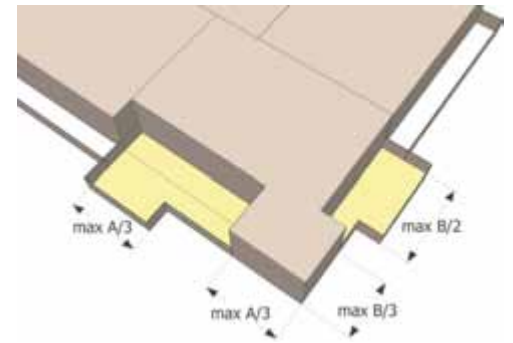
68



*minimaal oppervlakte x*



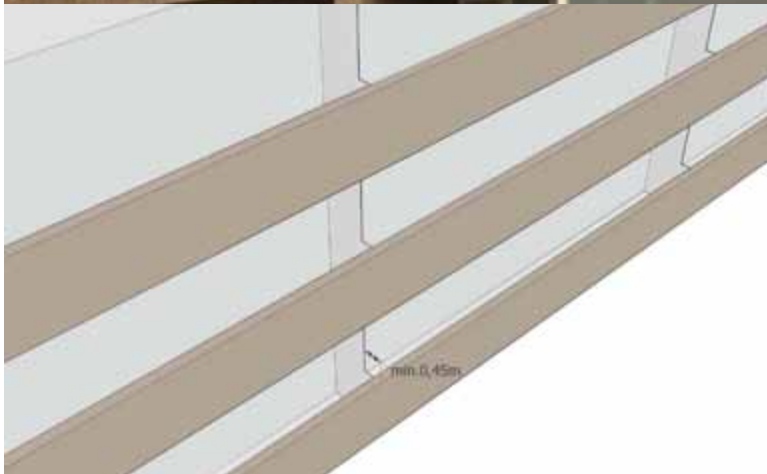
*minimaal oppervlakte x*



*minimaal oppervlakte x + balkons*



Westerdokskafe, Amsterdam



principe privacy-schermen

Erkers kunnen ingezet worden om privacy tussen de verschillende woningen mogelijk te maken. Voor erkers gelden de volgende spelregels: de erkers kunnen uitgevoerd worden tot de uiterste footprint van het gebouw en steken dus nooit uit; de breedte van de erker is kleiner dan één derde van de gevelbreedte en de minimumgrootte van de buitenruimte moet gerespecteerd worden. Indien erkers niet mogelijk of wenselijk zijn, kunnen privacy-schermen worden toegepast. Dit kan over de volledige verdiepingshoogte, maar dan 45cm terugliggend ten opzichte van de voorkant van de borstwering. Het materiaal van het privacy-scherm is deze van de binnenhuid.



bi



maquette principe binnen- en buitenhuid

pakhuis Boston, Amsterdam



pakhuis Boston, Amsterdam

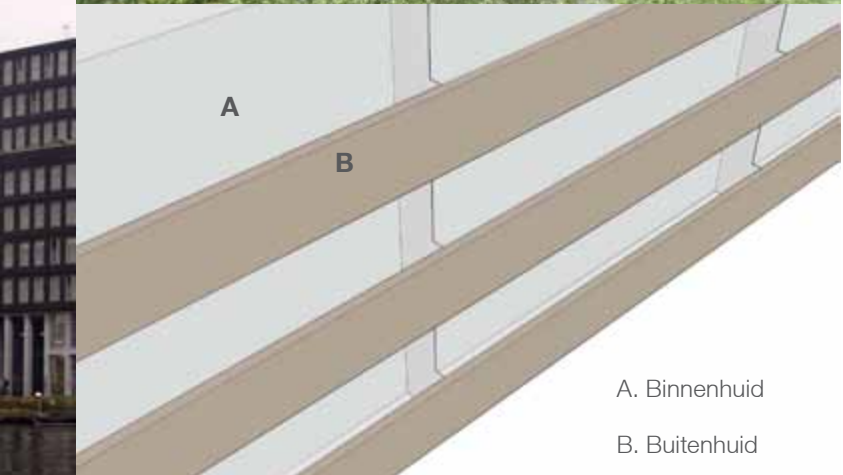


# innen- en buitenhuid

ARCHITECTUUR



Wozoco, Enkhuizen



principe privacy'schermen

A. Binnenhuid

B. Buitenhuid

De bebouwing kent een binnen- en buitenhuid.

De buitenhuid valt samen met de omtrek van de footprint van het gebouw (gevel begane grond, borstweringen, balkons,...).

De binnenhuid is alles wat terug ligt ten opzichte van die omtrek. Door middel van de materialisering dient het contrast tussen beide tot uiting gebracht te worden.



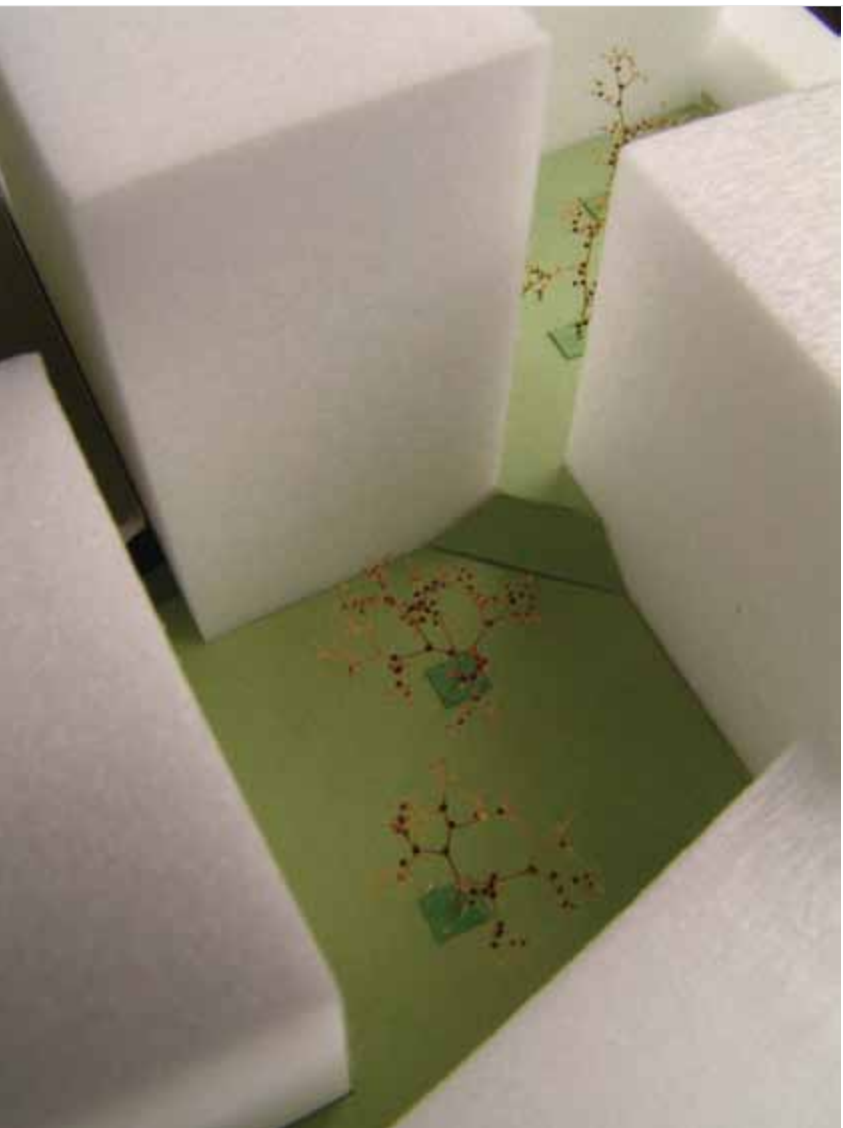


72



# programma

OVERZICHT



109 grondgebonden woningen

391 appartementen

2650 m2 commerciële ruimte

3800 m2 bergingen

1100 m2 fietsenstallingen

485 parkeerplaatsen gebouwd

63 parkeerplaatsen openbare ruimte



#### Deelnemerslijst workshops:

Max van Aerschot	- Gemeente Haarlem
Joeri Stork	- Gemeente Haarlem
Rolf Tjerkstra	- Gemeente Haarlem
Pau Tjioe Kho	- Gemeente Haarlem
Hanneke Schipper	- Gemeente Haarlem
Ernst Damen	- Elan Wonen
Ellen Boerema	- Elan Wonen
Tim van Honk	- Pre Wonen
Hans Vendel	- Pre Wonen
Richard Kuiper	- Pre Wonen
Fred van Oostveen	- Ymere
Bert Beijersbergen	- Kennemer Gasthuis
Mark Smit	- Res & Smit
Yffi van den Berg	- Res & Smit
Frederik Vermeesch	- Rijnboust Van der Vossen Rijnboust
Frank Hermse	- Rijnboust Van der Vossen Rijnboust

#### Deelnemerslijst excursie mei 2008:

Joeri Stork	- Gemeente Haarlem
Rolf Tjerkstra	- Gemeente Haarlem
Alies Breuer	- Gemeente Haarlem
Martine de Graaf	- Gemeente Haarlem
Pau Tjioe Kho	- Gemeente Haarlem
Martijn Dekker	- Gemeente Haarlem
Ernst Damen	- Elan Wonen
Ellen Boerema	- Elan Wonen
Hans Vendel	- Pre Wonen
Richard Kuiper	- Pre Wonen
Fred van Oostveen	- Ymere
Mark Smit	- Res & Smit
Yffi van den Berg	- Res & Smit
Frederik Vermeesch	- Rijnboust Van der Vossen Rijnboust
Frank Hermse	- Rijnboust Van der Vossen Rijnboust

#### Deelnemerslijst excursie september 2008:

Jan Nieuwenburg	- Gemeente Haarlem
Max van Aerschot	- Gemeente Haarlem
Joeri Stork	- Gemeente Haarlem
Rolf Tjerkstra	- Gemeente Haarlem
	- Elan Wonen
Ernst Damen	- Elan Wonen
	- Pre Wonen
	- Ymere
Mark Smit	- Res & Smit
Frederik Vermeesch	- Rijnboust Van der Vossen Rijnboust
Frank Hermse	- Rijnboust Van der Vossen Rijnboust

## opdracht



Postbus 1646  
2003 BR Haarlem  
[www.elanwonen.nl](http://www.elanwonen.nl)

Ernst Damen, Ellen Boerema

## Ymere

wonen, leven, groeien

Postbus 90200  
1006 BE Amsterdam  
[www.ymere.nl](http://www.ymere.nl)

Fred van Oostveen



Postbus 2008  
2002 CA Haarlem  
[www.prewonen.nl](http://www.prewonen.nl)

Tim van Honk, Hans Vendel, Richard Kuiper

## project en procesmanagement



Sloterweg 796  
1066 CN Amsterdam  
[www.resmit.nl](http://www.resmit.nl)

Mark Smit, Yffi van den Berg, Ruben van Droffelaar

## ontwerp

rijnboutt van der  
vossen rijnboutt

Barentszplein 7  
1013 NJ Amsterdam  
[www.rvrbv.nl](http://www.rvrbv.nl)

Frederik Vermeesch, Frank Hermse