

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Z. Karaca
Telefoon 5113715 E-mail: z.karaca@haarlem.nl
STZ/RP Reg.nr. 2009/162163
bijlagen
B & W-vergadering van 15 september 2009

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan van Tubergen

DOEL: Besluiten

Vrijgeven van het geactualiseerde ontwerpbestemmingsplan 'Van Tubergen' voor de formele planprocedure ex. 3.8 Wro. Dit betekent dat het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage worden gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan wordt tevens ter bespreking naar de Commissie Ontwikkeling gestuurd, conform het Protocol actieve informatieplicht. Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan kunnen door eenieder mondeling of schriftelijke zienswijzen worden ingediend en zal tevens een informatieavond worden gehouden.

B&W

1. Het college besluit in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Van Tubergen' inclusief de verwerking van de artikel 3.1.1. Bro reacties;
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
3. De betrokken wijkraden ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit; de media krijgen een persbericht, de start van de planprocedure wordt bekend gemaakt via een aankondiging in de Stadskrant, de Staatscourant en publicatie op de gemeentelijke website;
4. Het besluit van het college wordt ter bespreking voorgelegd aan de commissie ontwikkeling.

Collegebesluit

Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan van Tubergen

Reg. Nummer: 2009/162163

1. Inleiding

Het College van Burgemeester en Wethouders heeft op 2 juni 2009 (reg.nr. STZ/RP/2009/88574) ingestemd met het concept ontwerpbestemmingsplan 'Van Tubergen'. Vervolgens is het concept toegezonden aan de art. 3.1.1 Bro- partners en de wijkraad 'Koninginnebuurt'. Alle ingekomen reacties zijn verwerkt en als bijlage 4 en 6 opgenomen bij de toelichting van dit ontwerpbestemmingsplan. In bijlage A van deze nota zijn de wijzigingen ten opzichte van het concept ontwerpbestemmingsplan in het ontwerpbestemmingsplan kort samengevat.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Van Tubergen' is een consoliderend bestemmingsplan dat een actueel ruimtelijk-juridisch kader biedt. In dit bestemmingsplan is inhoudelijk qua bebouwings- en gebruiksregelingen zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande rechten uit de vigerende bestemmingsplannen. Uitzondering hierop vormt het Van Breementerrein aan de Schouwtjeslaan.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Van Tubergen' inclusief de verwerking van de artikel 3.1.1. Bro reacties en de reactie van de wijkraad Koninginnebuurt;
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
3. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit; de media krijgen een persbericht, de start van de planprocedure wordt bekend gemaakt via een aankondiging in de Stadskrant, de Staatscourant en publicatie op de gemeentelijke website;
4. Het besluit van het college wordt ter bespreking voorgelegd aan de commissie ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

De instemming van het college vormt de start van de formele bestemmingsplanprocedure. Het ontwerpbestemmingsplan zal na publicatie voor zes weken ter inzage worden gelegd.

De ontwikkeling van het Van Breementerrein aan de Schouwtjeslaan voorziet in de bouw van ongeveer 36 woningen met bijbehorende voorzieningen en een ondergrondse parkeergarage.

In bijlage 9 van de plantoelichting is een ruimtelijke onderbouwing opgenomen voor deze ontwikkeling. Enkele ontbrekende gegevens worden voor vaststelling van dit bestemmingsplan nog aangevuld (zie onder "Kanttekeningen")

4. Argumenten

Het besluit is een volgende stap in de RO procedure

De Raad heeft op 15 maart 2007 ingestemd met het Meerjarenplan Bestemmingsplannen. Hiermee is tevens besloten tot een inhaalslag van bestemmingsplannen door de taskforce bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan 'Van Tubergen' is onderdeel van de inhaalslag.

Financiële paragraaf

"Het ontwerpbestemmingsplan 'Van Tubergen' heeft, behoudens het "Breemerterrein" een consoliderend karakter zonder financiële gevolgen.

Ten behoeve van de financiële haalbaarheid van dit ontwerpbestemmingsplan wordt voor "het Breemerterrein" met de eigenaar/ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal wordt daarmee anderszins verzekerd zodat er ingevolge artikel 6.12 lid 2 onder a. van de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld.

Participatie Wijkraad

Het ontwerpbestemmingsplan is voor een reactie aan de wijkraad 'Koninginnebuurt' opgestuurd. Tevens heeft een informatief overleg plaatsgevonden met de wijkraad. De reactie van de wijkraad is verwerkt in bijlage 4 van de plantoelichting.

Kantttekeningen

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

- a. Akoestisch onderzoek ter plaatse van het Van Breemerterrein;
- b. Archeologisch bureauonderzoek ter plaatse van het Van Breemerterrein;
- c. De anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar van het Van Breemerterrein.

5. Uitvoering

Indien door B&W wordt ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Van Tubergen' zoals dat nu is aangeboden zal het conform art. 3.8 Wet ruimtelijke ordening voor zes weken ter inzage worden gelegd. Het besluit wordt ter bespreking naar de Commissie Ontwikkeling gestuurd. Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan kunnen door eenieder mondeling of schriftelijke zienswijzen worden ingediend en zal tevens een informatieavond worden gehouden.

Na verwerking van de zienswijzen zal het bestemmingsplan worden voorgelegd aan het college van B&W. Vervolgens zal het ter advisering worden aangeboden aan de raadscommissie Ontwikkeling, waarna de gemeenteraad zal besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan. Na aanpassing van het bestemmingsplan met inachtneming van de door de raad aangebrachte wijzigingen wordt het vastgestelde bestemmingsplan wederom ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn). Degenen die een zienswijze bij de Raad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan eenieder beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen

wijzigingen die de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft aangebracht.

Het bestemmingsplan treedt in werking de dag na afloop van de hierboven genoemde beroepstermijn. Een eventueel beroep tegen het bestemmingsplan heeft geen schorsende werking, tenzij een voorlopige voorziening wordt gevraagd bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De huidige planning is dat het bestemmingsplan in juni 2010 in werking zal treden.

Bijlagen

Bijlage A; wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan
Bijlage B; ontwerpbestemmingsplan 'Van Tubergen'.

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester

Bijlage A: bij nota ontwerpbestemmingsplan Van Tubergen

Wijzigingen naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg.

Onderstaande wijzigingen zijn het resultaat van de verwerking van het wettelijk vooroverleg over het concept ontwerpbestemmingsplan Van Tubergen, zoals opgenomen in bijlage 6:

- In de toelichting in paragraaf 4.4. is een beleidstekst opgenomen inzake toename van verhard oppervlak;
- In de planregels is een dubbelbestemming ‘Leiding- Leidingstrook’ opgenomen ten behoeve van drinkwatertransportleiding. De verbeelding is hierop aangepast. De toelichting maakt hier melding van;
- De toelichting in Bijlage 1 Rijks- en provinciaal beleid is aangepast wat betreft de Waterwet en het Nationaal Waterplan;
- Het positief wateradvies is opgenomen in de toelichting.

Wijzigingen naar aanleiding van participatie met de wijkraad.

Onderstaande wijzigingen zijn het resultaat van de verwerking van de reactie van de wijkraad Konginnebuurt op het concept ontwerpbestemmingsplan Van Tubergen, zoals opgenomen in bijlage 4:

- De waarderingskaart is aangepast voor wat betreft de in 2007 aangebouwde nieuwbouw van het Eerste Christelijke Lyceum;
- De tekst op pagina 19 in de toelichting is gewijzigd in: “Met uitzondering van de Schouwtjeslaan komt door het plangebied weinig autoverkeer.”
- De verbeelding is aangepast voor wat betreft de reeds gestarte nieuwbouw van het ECL; Het bebouwingspercentage is van de verbeelding geschrapt;
- De reeds vergunde bouwaanvraag van het ECL aan de Van Merlenstraat is op de verbeelding opgenomen;
- De tekst op pagina 16 van de toelichting is aangepast; er is in het plangebied geen kinderdagverblijf;
- De tuin voor nr. 28 en achter nr. 29 aan de Wilhelminapark is op de verbeelding gewijzigd in de bestemming Gd-5, de planregels zijn op dit punt aangepast;

Ambtelijke wijzigingen.

Onderstaande wijzigingen betreffen ambtelijke wijzigingen van het concept ontwerpbestemmingsplan Van Tubergen:

- Voor de ontwikkeling van Van Breementerrein aan de Schouwtjeslaan is in de planregels het artikel ‘Woongebied’ toegevoegd, de verbeelding en de toelichting is hierop aangepast;
- Gemengd 5 is aangepast aan de bestaande rechten; de mogelijkheid van bedrijfswoning is toegevoegd;
- De Tuin 2 regeling is in de planregels aangepast;
- Het bebouwingsvlak van de woningen aan de Prinsenpad 1 en Prinsenpad 2 is aangepast; aangesloten is op de bestaande rechten;
- De dakkapellenregeling binnen de gemengde bestemmingen is aangepast; aangesloten is op de voor- en achterkantbenadering van de Welstandsnota.

Van Tubergen

vastgesteld d.d.

Gemeente Haarlem

Sector Stedelijke Ontwikkeling

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

Inhoudsopgave

Toelichting	5
1 INLEIDING	6
1.1 Begrenzing van het plangebied	6
1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan	6
1.3 Doel van het bestemmingsplan	7
1.4 Geldende planologische regelingen	7
1.5 Bestemmingsplanprocedure	8
1.6 Leeswijzer plantoelichting	9
2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	11
2.1 Korte historische schets	11
2.2 Beschermd stadsgezicht	12
2.3 Ruimtelijke structuur	13
2.4 Functionele structuur	14
3 BELEIDSKADER	17
3.1 Structuurplan Haarlem 2020 (2005)	17
3.2 Groenstructuurplan (1991)	17
3.3 Integraal Waterplan Haarlem (2004)	18
3.4 Haarlems Verkeers- en Vervoersplan (2003)	19
3.5 Woonvisie Haarlem 2006-2012	19
3.6 Welstandsnota	20
3.7 Speelruimteplan (1998)	21
3.8 Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw	21
3.9 Beleidsnota archeologie	22
3.10 Samenvatting beleid	23
4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	25
4.1 Milieuzonering	25
4.2 Geluid	25
4.3 Bodemkwaliteit	26
4.4 Water	27
4.5 Luchtkwaliteit	30
4.6 Natuurwaarden	30
4.7 MER	33
4.8 Cultuurhistorie	33
4.9 Archeologie	34
4.10 Vliegverkeer	35
4.11 Externe veiligheid	35
4.12 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen	36
5 VISIE OP HET PLANGEBIED	37
6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	39
6.1 Inleiding	39
6.2 Juridische planopzet	39
6.3 Hoofdstuk 1: inleidende regels	40
6.4 Hoofdstuk 2: bestemmingregels	40
6.5 Hoofdstuk 3: algemene regels	43
6.6 Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels	44
6.7 Hoofdpzet verbeelding	45
6.8 Hoofdpzet waarderingskaart	46

7 OVERLEG EN UITVOERBAARHEID	47
7.1 Resultaten participatie	47
7.2 Uitkomst watertoets	47
7.3 Uitkomsten overleg	47
7.4 Economische uitvoerbaarheid	49
7.5 Handhaving	49
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	51
bijlage 1 RIJKS- EN PROVINCIAAL BELEID	53
bijlage 2 MILIEUONDERZOEK	57
bijlage 3 PREADVIES	69
bijlage 4 REACTIE WIJKRAAD KONINGINNEBUURT	71
bijlage 5 VERWERKING REACTIE WIJKRAAD	75
bijlage 6 ARTIKEL 3.1.1 BRO REACTIES	79
bijlage 7 VERWERKING ARTIKEL 3.1.1 BRO REACTIES	91
bijlage 8 WAARDERING ORDE 2 PANDEN	95
bijlage 9 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING VAN BREEMEN	115
Regels	157
Hoofdstuk 1. Inleidende regels	159
ARTIKEL 1 Begrippen	159
ARTIKEL 2 Wijze van meten	167
Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels	171
ARTIKEL 3 Bedrijf-Nutsvoorziening (B-NV)	171
ARTIKEL 4 Gemengd 2 (GD 2)	173
ARTIKEL 5 Gemengd 3 (GD 3)	177
ARTIKEL 6 Gemengd 5 (GD 5)	181
ARTIKEL 7 Groen (G)	185
ARTIKEL 8 Maatschappelijk (M)	187
ARTIKEL 9 Tuin 1 (T1)	189
ARTIKEL 10 Tuin 2 (T2)	191
ARTIKEL 11 Verkeer (V)	193
ARTIKEL 12 Water (WA)	195
ARTIKEL 13 Wonen (W)	197
ARTIKEL 14 Woongebied (WG)	201
ARTIKEL 15 Dubbelbestemming Leiding - Leidingstrook (L-L)	203
ARTIKEL 16 Dubbelbestemming Waarde - Archeologie	205
Hoofdstuk 3. Algemene bepalingen	209
ARTIKEL 17 Antidubbeltelregel	209
ARTIKEL 18 Algemene ontheffingsregels	211
ARTIKEL 19 Algemene procedureregels	213
Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotbepalingen	215
ARTIKEL 20 Overgangsbepalingen	215
ARTIKEL 21 Slotbepaling	217
Bijlagen bij de voorschriften	219
Bijlage 1 Bedrijvenlijst	221

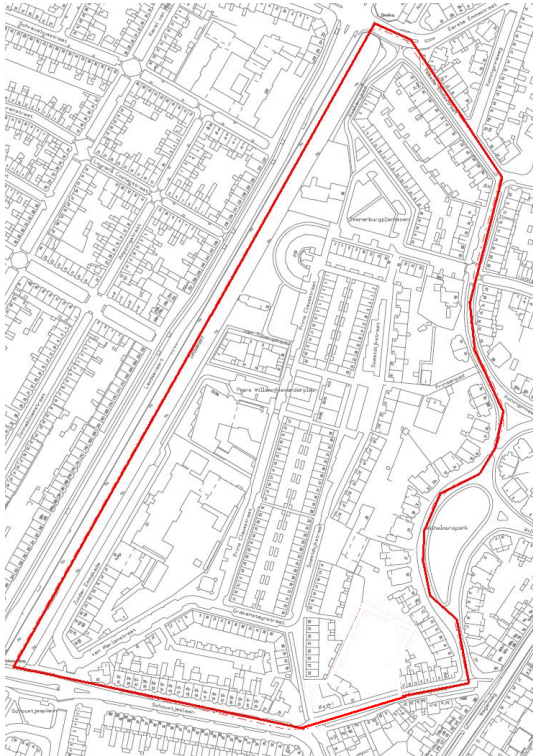
Toelichting



1 INLEIDING

1.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Van Tubergen ligt ten zuidwesten van de binnenstad van Haarlem en beslaat een oppervlakte van ca.11 ha. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Leidsevaart, aan de noordzijde door de Tweede Emmastraat, aan de oostzijde door de Koninginneweg en Wilhelminastraat en aan de zuidzijde door de Schouwtjeslaan (zie afbeelding 1).



Afbeelding 1: plangrens bestemmingsplan Van Tubergen

1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

Voor het plangebied Van Tubergen zijn enkele redenen om een nieuw bestemmingsplan te maken:

1. Er zijn verouderde bestemmingsplannen van kracht. Wijken waar verouderde bestemmingsplannen gelden, kennen onvoldoende rechtszekerheid en onvoldoende bescherming tegen ongewenste ontwikkelingen. Ook zijn verouderde bestemmingsplannen wat betreft regelgeving vaak zeer gedetailleerd en weinig flexibel. Voor 'kleine' ingrepen aan of bij een huis, zoals de bouw van een dakkapel of berging, moeten nu relatief zware procedures worden doorlopen.
2. Door de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 moeten bestemmingsplannen binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, worden herzien. Ook wordt digitalisering van bestemmingsplannen verplicht gesteld.

3. Planologisch wordt ruimte gereserveerd voor ontwikkelingen op het Van Breementerrein (zie hoofdstuk 5).
4. In het plangebied is in het verleden een aantal malen een vrijstelling verleend op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Deze zijn in het bestemmingsplan opgenomen.
5. Tot slot is voor het plangebied de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht op handen. De beschermende werking van het beschermd stadsgezicht wordt in het nieuwe bestemmingsplan ingepast. Daarvoor is bij het bestemmingsplan een waarderingskaart opgenomen.

1.3 Doel van het bestemmingsplan

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

Hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan Van Tubergen is het opstellen van een actueel juridisch kader, waarbinnen de bestaande situatie adequaat wordt geregeld. Het consoliderende karakter van het plan krijgt juridisch gestalte door de gedetailleerde bestemmingen die op de verbeelding zijn aangegeven. De bestaande ruimtelijk-functionele structuur en voortzetting van het huidige gebruik vormen daarbij belangrijke uitgangspunten. De verbeelding en de planvoorschriften zijn zo opgesteld dat een maximale bescherming ontstaat voor de functies en gebouwen die in het huidige karakter dienen te worden behouden.

Tweede doel van het bestemmingsplan is aan te geven waar (in beperkte mate) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, zowel wat betreft gebruik als bebouwingsmogelijkheden. In het plan wordt bijvoorbeeld, waar mogelijk en wenselijk, ruimte geboden voor niet verstorende functieverandering of uitbreiding van bebouwing, zonder dat daarvoor het bestemmingsplan hoeft te worden aangepast.

Het resultaat van deze wijze van bestemmen is dat inzichtelijk is wat wel en niet kan in het plangebied, maar dat bovenal duidelijk is aangegeven, dat consolideren geen stilstand betekent. Daar waar dit mogelijk en verantwoord is, wordt een bestemmings- of bouwverruiming toegepast.

1.4 Geldende planologische regelingen

Binnen het plangebied Van Tubergen gelden de volgende bestemmingsplannen:

Tabel 1: vigerende bestemmingsplannen in het plangebied

nr.	Naam van het plan	Vastgesteld	Goedgekeurd
401-4	Van Tubergen	18-06-1986	20-01-1987
401-4a	Van Tubergen 1e fase	10-08-1990	30-10-1990

Daarnaast zijn diverse bouwinitiatieven met een vrijstelling op basis van art. 19 WRO procedures mogelijk gemaakt. Bij het van kracht worden van het bestemmingsplan Tubergen zullen de in het schema genoemde plannen hun rechtskracht verliezen.

1.5 Bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan Van Tubergen doorloopt een uitgebreide procedure. Na een informatief overleg met de betrokken wijkraden in het plangebied zal het concept ontwerpbestemmingsplan door het college van burgemeester en wethouders vrijgegeven worden voor het wettelijk vooroverleg ex art. 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening met verschillende (semi)overheden en belangenorganisaties. Tevens wordt in het kader van participatie overleg gevoerd met de wijkraden. De gemaakte opmerkingen van de wijkraad en de reacties naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg, kunnen leiden tot aanpassing van het concept ontwerpbestemmingsplan Van Tubergen.

Indien door B&W wordt ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan zal het conform art. 3.8 Wet ruimtelijke ordening voor zes weken ter inzage worden gelegd. Het besluit wordt ter bespreking naar de Commissie Ontwikkeling gestuurd. Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan kunnen door eenieder mondeling of schriftelijke zienswijzen worden ingediend en zal tevens een informatieavond worden gehouden. Na verwerking van de zienswijzen zal het bestemmingsplan worden voorgelegd aan het college van B&W. Vervolgens zal het ter advisering worden aangeboden aan de raadscommissie Ontwikkeling, waarna de gemeenteraad zal besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Na aanpassing van het bestemmingsplan met inachtneming van de door de raad aangebrachte wijzigingen wordt het vastgestelde bestemmingsplan wederom ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn). Degenen die een zienswijze bij de Raad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan eenieder beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen wijzigingen die de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft aangebracht.

Het bestemmingsplan treedt in werking de dag na afloop van de hierboven genoemde beroepstermijn. Een eventueel beroep tegen het bestemmingsplan heeft geen schorsende werking, tenzij een voorlopige voorziening wordt gevraagd bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De huidige planning is dat het bestemmingsplan begin 2010 in werking zal treden.

1.6 Leeswijzer plantoelichting

Om een visie te ontwikkelen op een plangebied is het enerzijds van belang om inzicht te krijgen in de verschijningsvorm en het functioneren van een gebied. Anderzijds is een inventarisatie van beleidsdocumenten nodig omdat deze documenten immers het kader vormen voor de toekomstige ontwikkeling van dit gebied.

Hoofdstuk 2 gaat in op de ontstaansgeschiedenis en de bestaande ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied.

In hoofdstuk 3 worden de voor het plangebied relevante beleidsdocumenten weergegeven. Per document wordt kort samengevat welke kaders er voor de inrichting en/of voor de functies in het plangebied zijn vastgelegd.

Hoofdstuk 4 bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten en de resultaten van de verschillende milieuonderzoeken. Het gaat hierbij om alle zaken die kunnen leiden tot ruimtelijke beperkingen. Het uitvoeren van onderzoeken en het maken van analyses van het plangebied is nodig overeenkomstig art. 3.1.6 van het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 5 geeft aan hoe de inventarisatie van de bestaande situatie, de beleidsdocumenten, en onderzoeken zoals beschreven in de hoofdstukken 2, 3 en 4 zijn vertaald naar concrete ruimtelijk-functionele uitgangspunten.

Hoofdstuk 6 geeft aan welke bestemmingen in het plan zijn opgenomen en hoe deze de inhoud van het plan regelen.

In hoofdstuk 7 wordt de financieel-economische uitvoerbaarheid beschreven en wordt ingegaan op de inspraak en participatie. De resultaten van de participatie en het vooroverleg (artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening) zijn opgenomen in bijlage .. resp. ...

Dit deel van hoofdstuk 7 wordt geschreven na afronding van de participatie en het vooroverleg en is daarom pas in het ontwerpbestemmingsplan aanwezig.

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een historische schets van het bestemmingsplangebied gegeven en wordt aangegeven welk deel van het plangebied onder het beschermd stadsgezicht valt. Tevens komt de huidige situatie met betrekking tot de ruimtelijke structuur aan de orde, waarbij aandacht wordt besteed aan de bebouwing, het verkeer en water en groen. Tot slot wordt de functionele structuur beschreven aan de hand van wonen, bedrijvigheid en voorzieningen in het gebied.

2.1 Korte historische schets

Het plangebied ligt grotendeels in het veengebied direct ten westen van de strandwal waarop Haarlem is ontstaan en ook de Haarlemmerhout gelegen is. De overgang van strandwal naar veengebied ligt ongeveer ter plaatse van de Koninginneweg en direct achter de huizen aan de westkant van het Wilhelminapark.

In de 17e eeuw is het strandwalgebied ten westen van de Wagenweg verkaveld met vrij kleine kweek- en pleziertuinen voor de Haarlemmers, ontsloten door een groot aantal smalle lanen (de Olieslagerlaan en het Nauwe Geldelozepad zijn restanten hiervan). Westelijk daarvan wordt in de jaren 1656 en 1657 de Leidse trekvaart gegraven. In de 18e eeuw ontstaan daarlangs enkele kleinere buitenplaatsen, waarvan twee restanten in het plangebied gelegen zijn; Vaartzicht en Zwanenburgh. Het tuinengebied breidt zich in die tijd nog wat uit terwijl de daarbinnen gelegen tuinen in veel gevallen worden samengevoegd ten behoeve van het gebruik als commerciële kwekerij.

De Koninginnebuurt heeft zich kunnen ontwikkelen tot een voorbeeld van stadsuitbreiding met hoogwaardige architectuur uit het eind van de 19de eeuw en de eerste decennia van de 20ste eeuw. Het gebied kenmerkt zich door gebogen lanen met woningbouw voor de gegoede burgerij. Aan het Wilhelminapark staan grotendeels vrijstaande villa's en in Bosch en Vaart villa's en geschakelde middenstandswoningen. Dit zijn goed bewaarde voorbeelden van villaparkaanleg en gegoede middenstandsbouw van rond 1900. Dit beeld is goed terug te zien aan de randen van het plangebied Tubergen, welke rond 1910-1920 zijn bebouwd. In de Tweede Emmastraat en de Schouwtjeslaan staan geschakelde middenstandswoningen en aan het Wilhelminapark stadsvilla's.

Het terrein tussen de Leidsevaart, Schouwtjeslaan, Wilhelminapark, Koninginneweg en Emmastraat is tot 1985 in gebruik geweest door de bollenkwekerij van de firma Van Tubergen. Voor het terrein van de voormalige bloembollenkwekerij zijn in de jaren na 1900 verscheidene stratenplannen gemaakt; uiteindelijk wordt één daarvan in 1919 als uitbreidingsplan vastgesteld, maar niet in uitvoering genomen. Het terrein wordt in de jaren '80 bebouwd met complexmatige woningbouw.

2.2 Beschermd stadsgezicht

Aanwijzing beschermd stadsgezicht

Sinds 5 december 1990 zijn de binnenstad van Haarlem en de Haarlemmerhout aangewezen als beschermd stadsgezicht, in de zin van de Monumentenwet 1988. In de toekomst zullen, n.a.v. het voorstel van de Rijksdienst Monumentenzorg ook een aantal Haarlemse wijken ten zuiden van de binnenstad aan dit beschermd stadsgezicht worden toegevoegd, waaronder het gebied Tubergen. Het te beschermen gebied sluit in het noorden aan op het bestaande beschermd stadsgezicht van Haarlem.

Dit betekent dat het bijzondere ruimtelijke en functionele karakter van het gebied in een bestemmingsplan moet worden beschermd (ex art 36 van de Monumentenwet). In de Monumentenwet is onder meer bepaald dat het verboden is om monumenten af te breken of te wijzigen. De aangewezen beschermde monumenten zijn daarom conserverend opgenomen in het bestemmingsplan. In het plangebied zijn meerdere rijksmonumenten aanwezig.

Binnen het beschermd stadsgezicht kent de Woningwet geen vergunningsvrije bouwwerken. In het wetsvoorstel voor de Woningwet is opgenomen dat nadere eisen aan een bouwvergunning kunnen worden gesteld ten behoeve van de bescherming van monumenten.

Het nu geldende bestemmingsplan heeft geen beschermende werking voor wat betreft het beschermd stadsgezicht en moet mede om die reden worden herzien. Bij dit bestemmingsplan is een waarderingskaart toegevoegd, waarop alle panden die onder het genomineerde beschermd stadsgezicht vallen, zijn gewaardeerd. In paragraaf 6.8 wordt de hoofdropzet van deze kaart omschreven. In bijlage 4 staat een weergave van de waardering per pand.

Waardering

De gemeente Haarlem, de provincie Noord-Holland en de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten hebben gezamenlijk de volgende tekst voor het beschermd stadsgezicht opgesteld:

Het gebied Haarlem Zuidwest is van algemeen belang vanwege de cultuurhistorische betekenis van de Koninginnebuurt als één van de vroegste stadsuitbreidingen van Haarlem en aansluitend daarop het Wilhelminapark en Bosch en Vaart, als villaparken van het begin van de 20ste eeuw. Het gebied heeft een hoogwaardig en grotendeels gaaf bewaard gebleven stedenbouwkundig patroon met een karakteristieke architectonische invulling van villa's en geschakelde middenstandswoningen. Van zeer grote betekenis is het in dit gebied gelegen Wilhelminapark en de uitzonderlijk gaaf bewaarde aanleg en invulling van Bosch en Vaart. Een aantal panden in Haarlem Zuidwest geniet al bescherming als rijksmonument, zoals de restanten van de buitenplaatsen aan de Leidsevaart.

Enkele schoolgebouwen aan de Tempeliersstraat, Cruquiusweg en de Zuider Emmakade zijn in de villabebouwing geïntegreerd en zijn op zich representatieve voorbeelden van schoolgebouwen van kort vóór en kort na

1900. Het gebied Haarlem Zuidwest is representatief voor de ontwikkeling van een vroege stadsuitbreiding van Haarlem waarbij gebruik werd gemaakt van een deels historisch bepaald stratenpatroon, dat enerzijds aansluit op de binnenstad van Haarlem en anderzijds op de Haarlemmerhout.

Nadere typering van de te beschermen waarden:

- De Koninginnebuurt met de deels historische straten.
- De karakteristieke aanleg met gebogen straten en pleinen van de Koninginnebuurt, met hierop aansluitend de Emmabrug.
- De voor de periode karakteristieke traditionalistische-functionalistische architectuur van de villabebouwing, geschakelde middenstandshuizen en scholen.
- De restanten van de buitenplaatsen aan de Leidsevaart: Vaartzicht (Van Tubergenpad 10) en Zwanenburgh (Koninginneweg 86).
- De hoofdstructuur van het stedenbouwkundig ontwerp van Bosch en Vaart
- Het specifieke tijdsbeeld van de architectuur van de tussen 1901 en 1920 gebouwde middenstandswoningen van Bosch en Vaart
- De gevarieerde, luxe villabebouwing van het Wilhelminapark uit de periode 1898-1906.
- De samenhang van deze buurten met de Haarlemmerhout.
- De samenhang van het overwegend gebogen stratenpatroon met de architectuur van villa's en geschakelde middenstandswoningen.
- De samenhang van de scholen en complexen met de overige bebouwing.
- Het openbare en particuliere groen als wezenlijk onderdeel voor deze wijk
- Het afwisselend scala van architectuur dat hier werd gerealiseerd vanaf de tweede helft van de 19de eeuw als resultaat van vroege stadsuitbreidingen voor een belangrijk deel aangestuurd door particulier initiatief.

2.3 Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt tussen de Leidsevaart, Bosch en Vaart en de Koninginnebuurt. Een deel van de bebouwing in het gebied is tussen 1910 en 1920 gerealiseerd. Het gebied is grotendeels gebouwd in de jaren '80 (tabel 2).

Tabel 2: aantal woningen in het plangebied naar bouwperiode

< 1910	1910-1920	1920-1980	1980-1990	1990-heden	totaal
11	88	7	214	44	364

Bebouwing

De bebouwing in het plangebied vertoont een grote mate van diversiteit. Er staan voornamelijk woonhuizen. Na de aanleg van de Leidsevaart verschenen hier in de 18e eeuw de buitenplaatsen Vaartzicht en Zwanenburgh. De woningen aan de Tweede Emmastraat, Koninginneweg, Wilhelminapark, Schouwtjeslaan en Zuider Emmakade zijn gebouwd rond 1910-1920. Deze woningen hebben een grote stedenbouwkundige waarde. Het betreft geschakelde en vrijstaande woningen van 2 bouwlagen met een kap. Aan de Zuider Emmakade 43 verscheen in 1925 het Christelijk Lyceum.

Vanaf het midden van de 19e eeuw tot 1985 is een groot deel van het plangebied in gebruik geweest door bloembollenkwekerij Tubergen. Nadien is dit deel ingericht als woongebied. Hier zijn verschillende typen gezinswoningen en appartementen gebouwd. Het betreft geschakelde gezinswoningen van 2 bouwlagen met een kap, 2 of 3 bouwlagen met plat dak en appartementen van 4 bouwlagen. Hoogbouw komt binnen het plangebied niet voor.

Verkeer

Het stratenpatroon in het plangebied vertoont eveneens een grote mate van diversiteit. De Eerste Emmastraat heeft een belangrijke functie voor de ontsluiting van het plangebied. De straat is een gebiedsontsluitingsweg type B en leidt het verkeer via de Emmabrug naar de Leidsevaart. De Leidsevaart is bestemd voor doorgaand autoverkeer, met eveneens bus en fietsverkeer. De Schouwtjeslaan verbindt de Leidsevaart met de Wagenweg. Het Wilhelminapark en de Koninginneweg hebben een gebogen patroon en sluiten hiermee aan op het stratenpatroon van de Koninginnebuurt. De overige straten in het gebied zijn veelal kort en recht en ingericht als woonstraat. Verreweg het grootste deel van het gebied is ingericht als 30 km/uur zone.

In de avond is voldoende parkeerruimte beschikbaar in het plangebied, met uitzondering van de Schouwtjeslaan. Overdag is er sprake van een aanzienlijke parkeerdruk aan de oostzijde van het plangebied (Wilhelminapark) door de aanwezigheid van verscheidene kantoorpanden.

Water en groen

De Leidsevaart is de enige waterverbinding in het plangebied. Het water heeft niet alleen een belangrijke functie voor het op orde houden van de waterkwantiteit, het vervult ook een belangrijke functie voor recreatie. Verder zijn er verspreid in het plangebied diverse plantsoenen aanwezig, welke voor een groot deel langs de Leidsevaart liggen. Er zijn ruime voor- en achtertuinen bij de woningen aanwezig. De openbare ruimte in het plangebied heeft hierdoor een groene uitstraling.

2.4 Functionele structuur

In Van Tubergen vormt wonen de hoofdfunctie. In het zuidelijk deel van het plangebied komt enige bedrijvigheid voor.

Wonen

Het plangebied heeft een vrij divers opgebouwd woningbestand. Op het voormalige kwekerijterrein staan gezinswoningen (met plat dak en kap) en appartementen uit de jaren '80. Er staan rijwoningen en villa's (met kap) uit de jaren 1910-1920 voor de middenklasse en gegoede burgerij tegen de buurten Bosch en Vaart en Koninginnenbuurt.

Tabel 3: leeftijdsopbouw in het plangebied en gemeente Haarlem totaal

	0-19	%	20-44	%	45-64	%	65+	%	Totaal
Tubergen	240	27,1%	223	25,2%	310	35,1%	111	12,6%	884
Haarlem	32.056	21,7%	54.408	36,8%	38.719	26,2%	22.479	15,2%	147.662

Tabel 3 laat zien dat de leeftijdsopbouw in het plangebied vergelijkbaar is met die van de rest van Haarlem. Er wonen verhoudingsgewijs iets meer 45-64 jarigen en kinderen. In het plangebied komen voornamelijk eengezinswoningen voor (66%).

De totale woningvoorraad in het plangebied bedraagt 364 woningen (gemiddeld 33 woningen per hectare). Het aantal inwoners in het gebied Tubergen bedraagt 884, met andere woorden: gemiddeld zijn er circa 80 inwoners per hectare. De gemiddelde woningbezetting komt daarmee op 2,43 personen per woning (voor heel Haarlem is dat 2,24 personen per woning).

Tabel 4: woningvoorraad naar eigendom in het plangebied en Haarlem totaal

	eigendom	%	particuliere huur	%	sociale huur	%	totaal
Tubergen	330	90,7%	34	9,3%	0	0,0%	364
Haarlem	36.842	53,3%	9.471	13,7%	22.867	33,1%	69.180

In het plangebied staan slechts 364 woningen. Tabel 4 laat zien dat hier verhoudingsgewijs zeer veel koopwoningen en geen sociale huurwoningen staan.

Bedrijven

Het aantal bedrijven in het plangebied is beperkt. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijven in de categorie A en B vermeld bij de regels behorende bedrijvenlijst toegestaan. Voor de vestiging van geheel nieuwe bedrijven op nieuwe locaties wordt in het plan geen ruimte geboden.

Op een aantal adressen binnen het plangebied zijn bedrijven gevestigd die wat betreft omvang het karakter hebben van (parttime) beroep-aan-huis. Die kleine bedrijfstvormen zijn inherent aan wonen en behoeven geen specifieke regeling.

Dienstverlening, kantoren en commerciële voorzieningen

Binnen het plangebied is 1 bedrijf gevestigd aan het Wilhelminapark, die een dienstverlening- of kantoorfunctie heeft. Tot kantoorbedrijven en dienstverlenende- of ideële bedrijven worden bijvoorbeeld adviesbureaus, reclamebureaus, boekhoudbureaus, financiële holdings, verzekeringskantoren, makelaardijen, advocatenkantoren, wassalons, kapperszaken en groepspraktijken gerekend.

Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied is een middelbare school aanwezig. Daarnaast zijn er verspreid door de buurt diverse praktijken aan huis (o.a. artsen, fysiotherapeuten, pedicuren).

Speelvoorzieningen

In het plangebied zijn voldoende speelplekken voor kinderen aanwezig.

Nutsvoorzieningen

In het bestemmingsplangebied zijn twee gasdrukregel- en meetstations aanwezig.

3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk is voor het plangebied het relevante beleidskader weergegeven. Het beleid van het Rijk en de Provincie is in bijlage 1 van de toelichting beknopt beschreven. In dit hoofdstuk wordt allereerst ingegaan op het algemene beleid. Vervolgens wordt per thema het relevante gemeentelijke beleid voor het gebied Tubergen beschreven. Aan de hand hiervan volgt een samenvatting van de beleidsuitgangspunten voor het bestemmingsplan. Met het opstellen van dit bestemmingsplan wordt niet alleen invulling gegeven aan gemeentelijk beleid, maar worden ook doelstellingen van hogere overheden nader uitgewerkt.

3.1 Structuurplan Haarlem 2020 (2005)

Het Structuurplan legt voor de periode 2005 tot 2020 op hoofdlijnen de ambities en wensen vast die te maken hebben met ruimte en de verdeling van ruimte in Haarlem. Daarbij is de samenwerking in de Noordvleugel van de Randstad als stedelijk netwerk het vertrekpunt. Het Structuurplan vormt de ruimtelijke vertaling van de Toekomstvisie Haarlem uit 1999 en laat de mogelijkheden zien voor uitvoering van de stedelijke opgaven. De speerpunten van beleid zijn:

- profilering op een duurzaam goed woonklimaat;
- versterking van de zakelijke dienstverlening;
- versterking van de culturele en toeristische wervingskracht.

Het structuurplan geeft inzicht in de verandergebieden, de dynamische knooppunten en de gebieden die consolideren. Het geeft de beleidskaders die vervolgens juridisch verankerd worden in bestemmingsplannen.

Buurtidentiteit

Relevant voor het plangebied Van Tubergen is het geformuleerde beleid ten aanzien van de woonwijken. In deze gebieden wordt met name ingezet op het speerpunt "Duurzaam goed wonen". Voorop staat verschillen tussen wijken te handhaven of sterker tot uiting te laten komen (buurtidentiteit). De nadruk ligt op versterking van de eigen buurtidentiteit. De opgave is een balans te scheppen tussen de gewenste mate van differentiatie binnen de stad en behoud van eigenheid in de buurten. In tegenstelling tot bijvoorbeeld de knooppunten in de stad vindt hier geen toevoeging van een substantieel programma plaats. Het Structuurplan streeft naar een hoogwaardige leefomgeving door aandacht te besteden aan, en waar mogelijk oplossingen aan te dragen voor ruimte voor ontmoeting, leefbaarheid en levendigheid.

3.2 Groenstructuurplan (1991)

Uitgangspunt van het Structuurplan is het in stand houden en versterken van de bestaande stedelijke hoofd groenstructuur. Onderdeel daarvan vormt de gewenste hoofd bomenstructuur. Tweede uitgangspunt is het vergroten van de gebruiksintensiteit van het bestaande groen in de stad, d.m.v. het verbeteren van de inrichting van groengebieden en het vergroten van de bereikbaarheid.

De bomen langs de Leidsevaart maken deel uit van de hoofd bomenstructuur.

Dit zijn lijnen die ruimtelijk en functioneel van belang zijn. Gelet op bovenstaande doelstelling is het van belang deze groenstructuur te behouden.

Het Groenstructuurplan omschrijft het plangebied als gemengde buurt met royale aanleg. Het gebied heeft verschillende bebouwingstypen met grote voor- en achtertuinen. Er staat verschillende beplanting en openbaar groen. Het betreft voornamelijk kijkgroen. Op het Van Tubergenterrein staan enkele groenelementen.

3.3 Integraal Waterplan Haarlem (2004)

De gemeente Haarlem en het hoogheemraadschap van Rijnland hebben eind 2004 het Integraal Waterplan Haarlem (IWP) vastgesteld. Doel van het IWP is het ontwikkelen en behouden van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. Het plan functioneert als strategisch kader voor gerelateerde beleidsvelden zoals het grondwater-, afvalwater-, en baggerbeleid. Om ervoor te zorgen dat het Haarlemse waternetwerk bestand is tegen klimaatsverandering (toename neerslag) en verstedelijking (toename verhard oppervlak), is ruimte voor oppervlaktewater nodig. Ruimte voor extra oppervlaktewater kan worden gevonden door het verbreden en verbinden van bestaande watergangen, het graven van nieuwe watergangen en het weer open leggen van gedempte grachten.

Doelstelling voor het oppervlaktewater voor de periode tot 2015 is het creëren van een veilig watersysteem met voldoende afwaterend en bergend vermogen, een adequate doorstroming en maximale benutting van gebiedseigen water. Als streefbeeld heeft de gemeente voor ogen een verbeterd waternetwerk dat uitgebreid is met nieuw water. Voor het plangebied zijn geen plannen om tot uitbreiding van het wateroppervlak te komen. Er bevinden zich geen watergangen die verbeterd moeten worden of nieuw aan te leggen watergangen. Verder geeft het bestemmingsplan geen aanleiding tot toename van het verhard oppervlak in het plangebied. Daarnaast zijn in het plangebied geen kansrijke locaties voor bergbezinkbassins.

Een algemene regel met betrekking tot de waterkwantiteit is het compenseren van een eventuele toename van verharding. Indien verharding in een gebied toeneemt zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om wateroverlast als gevolg van de toegenomen verharding te voorkomen. Indien er gebouwd wordt en hierbij wordt meer dan 500 m² onverhard oppervlak omgezet naar verhard oppervlak, dient 15% van dit verhard oppervlak als oppervlaktewater te worden aangebracht. Het uiteindelijk te compenseren oppervlak hangt af van overige maatregelen die de waterhuishouding in een gebied ten goede kunnen komen, zoals het vertraagd afvoeren van hemelwater.

3.4 Haarlems Verkeers- en Vervoersplan (2003)

Het HVVP beschrijft het beleid op het gebied van verkeer en vervoer voor de komende 10 jaar. Het HVVP is een plan op hoofdlijnen. In het plan wordt een beschrijving gegeven van de hoofdstructuren voor het autoverkeer, openbaar vervoer en langzaam verkeer. Het HVVP heeft twee belangrijke doelstellingen: het vergroten van de leefbaarheid en de bereikbaarheid. Dit betekent het aantrekkelijk maken van het gebruik van alternatieven voor de auto (fietsen en het gebruik van het openbaar vervoer) en geen nieuwe wegen in de wijken. Binnen het plangebied bevindt zich geen openbaar vervoer.

Langzaam verkeer:

Het HVVP gaat uit van het creëren van stadsleefgebieden, met een 30 km/uur beperking, waarbij de rol van de auto geminimaliseerd wordt. De fiets moet voor verplaatsingen binnen Haarlem een groter aandeel krijgen en dat moet ertoe leiden dat de auto voor korte afstanden niet hoeft te worden gebruikt. Hiervoor zet het HVVP in op drie beleidspunten: verbetering van bestaande fietsroutes en voorzieningen, bij kruisingen voorrang geven aan de fiets boven het autoverkeer en uitbreiding van het fietsennet.

Uitgangspunt voor voetgangers zijn goede oversteekvoorzieningen en vermindering van de wachttijden bij verkeerslichten, met extra aandacht voor kinderen, ouderen en gehandicapten.

Autoverkeer:

Het autoverkeer wordt via ontsluitingswegen zo direct mogelijk vanuit de stadsleefgebieden naar de randen van het gebied geleid. Dit houdt in dat het verkeer zo snel mogelijk uit de 30 km-gebieden richting de 50 km/u wegen wordt geleid. Doorgaand verkeer zal zoveel mogelijk langs de rand van de stad worden afgewikkeld. Met uitzondering van de Schouwteslaan komt door het plangebied weinig autoverkeer.

3.5 Woonvisie Haarlem 2006-2012

Haarlem is een gewilde woonstad. Vraag en aanbod op de woningmarkt dienen beter op elkaar te worden afgestemd. Haarlem kiest in de Woonvisie Haarlem 2006-2012 voor: "meer, beter, dynamisch en betaalbaar". In de Woonvisie zijn uiteenlopende maatregelen opgesomd die een bijdrage moeten leveren aan bovengenoemde speerpunten. Daarbij wordt zorgvuldig omgegaan met behoud en versterking van historisch interessante woonwijken en beschermde stadsgezichten.

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. De woonfunctie van het plangebied

zal behouden blijven. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn wel beroepsmatige activiteiten aan huis mogelijk.

Een betere woningvoorraad heeft met name betrekking op herstructurering, duurzaam bouwen en het bevorderen van sociaaleconomisch 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. In dit bestemmingsplan is geen ruimte voor grootschalige nieuwbouw of herstructureringsprojecten.

Het bouwen van woningen voor senioren zorgt voor de meeste doorstroming op de Haarlemse woningmarkt. 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. 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.

Op de vierde plaats wil Haarlem de betaalbaarheid van woningen waar mogelijk garanderen. Dit kan door goede afspraken te maken met corporaties en een betere spreiding van de kernvoorraad door bouw en herstructurering.

3.6 Welstandsnota

Een welstandsnota is het beleidsdocument dat moet voorzien in de criteria die burgemeester en wethouders hanteren bij het beoordelen van een bouwaanvraag op welstandsvereisten.

In paragraaf 2.2 is beschreven dat het gehele gebied is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Een beschermend bestemmingsplan is behoudend van karakter wat betreft de cultuurhistorische waarden. Wanneer de Welstandscommissie / Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit plannen toetst binnen het beschermd stadsgezicht zal er specifiek op gelet worden dat het gebouw en de directe omgeving kwalitatief gehandhaafd blijft en liefst verbeterd. Daarom zal bij bestemmingsplannen binnen het beschermd stadsgezicht gebruik worden gemaakt van de waarderingskaart (zie § 6.8).

De gemeente heeft verschillende cultuurhistorische waarden toegekend aan de bebouwing in het plangebied. Deze waarden vertalen zich naar de bij de welstandsbeoordeling te hanteren niveaus. De welstandsniveaus uit zich in meer of minder gedetailleerde criteria. Voor de welstandstoets wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende drie niveaus:

- I. De meest gedetailleerde welstandstoets; deze geldt onder meer voor de beschermde stads- en dorpsgezichten. Veel waarde wordt gehecht aan behoud en versterking van het bestaande karakter en kwaliteit.
- II. Bijzondere welstandstoets, met extra aandacht voor specifieke

bebouwingskenmerken.

- III. Reguliere welstandstoets, waar het beleid is gericht op het handhaven of versterken van een basiskwaliteit.

Voor het gehele gebied geldt welstandsregime I. De bestaande omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en detaillering, kleuren en materiaalgebruik van die gebouwen als uitgangspunt dient te nemen. Relevant hierbij is of de omringende bebouwing ontworpen is als complex of een individuele uitstraling op pandniveau heeft.

3.7 Speelruimteplan (1998)

Doelstelling in het Structuurplan is streven naar een hoogwaardige leefomgeving door aandacht te besteden aan, en waar mogelijk oplossingen aan te dragen voor ruimte voor ontmoeting, leefbaarheid en levendigheid. Speelvoorzieningen maken een belangrijk deel uit van het woon- en leefmilieu. Ze bieden ruimte voor spel en ontmoeting.

Ten aanzien van de speelruimten in de stad is een Speelruimteplan gemaakt waarin kwaliteit en kwantiteit van de speelplekken wordt gewogen. Tubergen is een redelijk kinderrijke wijk, met verschillende speelruimten voor kinderen. Het Structuurplan geeft aan dat het woongebied een gebrek aan speelvoorzieningen heeft.

Het Speelruimteplan is destijds opgesteld voor een periode van 10 jaar. Het plan zal geëvalueerd worden en er zal een nieuw beleidsplan worden opgesteld. Voor toekomstige uitbreidingsbehoeften van speelfaciliteiten binnen het plangebied is ruimte geboden binnen de gronden die bestemd zijn als 'Groen' en 'Verkeer'.

3.8 Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw

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 (zuid gerichte 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.

Duurzaam bouwen

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 15 november 2005 het beleid voor duurzame woningbouw vastgesteld. Bij alle nieuwe woningbouwprojecten moet de zogenoemde basiskwaliteit Duurzaam bouwen (Dubo) worden toegepast. Deze basiskwaliteit kan worden bereikt door het toepassen van kostenneutrale duurzame maatregelen. De basiskwaliteit duurzame nieuwbouw binnen het plangebied kan op twee manieren worden bereikt:

- Het toepassen van de voorkeurslijst duurzaam bouwen maatregelen nieuwbouw.
- Door het instrument GPR-gebouwen toe te passen. Met dit rekeninstrument kunnen projecteigenaren zelf een alternatief maatregelenpakket samenstellen. Gemeentelijke Prestatie Richtlijn Duurzaam Bouwen (GPR) is het resultaat van praktijkervaringen in de gemeente Tilburg. GPR Gebouw zet ontwerpgegevens van een gebouw om naar prestaties op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid. De gemeente kan het initiatief nemen om samen de projecteigenaar een hogere kwaliteit te bereiken (streefkwaliteit).

3.9 Beleidsnota archeologie

Met de goedkeuring van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) is de Monumentenwet zodanig gewijzigd dat de gemeente vanaf 1 september 2007 primair verantwoordelijk is voor de bescherming van archeologische waarden in de bodem. Uitgangspunten van het nieuwe beleid zijn de vroegtijdige integratie van archeologische waarden in de procedures van ruimtelijke ordening en het principe dat initiatiefnemers van projecten waarbij archeologische waarden worden aangetast verantwoordelijk zijn voor de kosten van noodzakelijk archeologisch onderzoek.

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. Aangezien de verantwoordelijkheid voor het archeologische erfgoed wordt gedecentraliseerd, dienen de gemeenten binnen dit kader hun eigen beleid te ontwikkelen. In dit kader heeft de gemeente Haarlem het initiatief genomen tot de ontwikkeling van diverse maatregelen, waardoor archeologie meer onderdeel van het planologische instrumentarium wordt.

Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH)

Verantwoord beheer van het eigen bodemarchief begint met het inzichtelijk maken waar, wanneer en hoe met het bodemarchief rekening dient te worden gehouden. De Wamz bepaalt dat de gemeente in de voorbereidingsfase van een bestemmingsplan een inventarisatie naar (verwachte) archeologische waarden uit laat voeren. In het bestemmingsplan stelt de gemeente vervolgens voorwaarden aan het uitvoeren van bodemverstorende activiteiten voor die gebieden waarvan in de inventarisatie is vastgesteld dat ze (potentieel) archeologisch waardevol zijn. Hiermee wordt bereikt dat naast andere

belangen, ook het archeologisch belang een volwaardige plaats krijgt.

Verder bepaalt artikel 41a van de Monumentenwet dat projecten kleiner dan 100 m² vrijgesteld zijn van archeologisch onderzoek. De gemeenteraad kan een hiervan afwijkende oppervlakte vaststellen. Het is voor de wetgever immers onmogelijk om voor iedere gemeente een passende maatgeving te verschaffen. Van deze bevoegdheid wenst de gemeente Haarlem gebruik te maken door een differentiatie binnen het Haarlemse grondgebied aan te brengen.

Om de kwaliteit en omvang van het bodemarchief inzichtelijk te maken en de archeologische belangenafweging in het ruimtelijke ordeningsproces zo werkbaar mogelijk te houden heeft de gemeente een Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH) opgesteld. Met deze kaart geeft het gemeentebestuur aan in welke gebieden grondverstorende activiteiten van een bepaalde omvang vergunningplichtig zijn. Haarlem heeft een archeologische ondergrond die qua archeologische waarde sterk uiteenloopt.

De beleidskaart hanteert een indeling in verschillende categorieën 'Waarde - archeologie'. Voor elk van deze categorieën is bepaald vanaf welke planomvang rekening gehouden moet worden met het (laten) opstellen van een archeologisch rapport, het zogenaamde regime. De regimes gelden voor bodemverstorende activiteiten die plaats zullen vinden in het kader van 'plannen' waarvoor het vereist is om aan te vragen:

- een reguliere bouwvergunning;
- een aanlegvergunning;
- een sloopvergunning (bij beschermd stadsgezicht);
- een ontheffing van het bestemmingsplan.

In paragraaf 4.9 staat de archeologische waarde van het plangebied beschreven en in paragraaf 6.4 de bijbehorende regimes.

3.10 Samenvatting beleid

De belangrijkste beleidsuitgangspunten die ruimtelijk-functionele gevolgen hebben voor het plangebied kunnen als volgt worden samengevat:

- Het behouden en versterken van de huidige (woon)functie van de buurt. In het bestemmingsplan wordt hiermee rekening gehouden door de bestaande bestemmingen over te nemen in het bestemmingsplan. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn ook beroepsoefeningen aan huis mogelijk;
- Het verbeteren van de leefomgeving om het karakter van de buurt te versterken. In het bestemmingsplan wordt hiermee rekening door het mogelijk maken van verbeteringen binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer';
- Behoud en versterking van het bestaande karakter en kwaliteit van de gebouwde omgeving. Het plangebied is genomineerd als beschermd stadsgezicht. In het bestemmingsplan wordt hiermee rekening gehouden door de beschermende werking van de waarderingskaart.

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten van het plangebied Van Tubergen, alsmede de resultaten van de verschillende onderzoeken (zie bijlage2 Milieuonderzoek). Daarbij komen de volgende aspecten aan de orde: milieuzonering, geluid, bodem, water, luchtkwaliteit, natuurwaarden, MER, cultuurhistorie, archeologie, duurzaamheid en energie, vliegverkeer, externe veiligheid en andere belemmeringen zoals kabels en leidingen.

4.1 Milieuzonering

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

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

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

Categorisering van bedrijven in het plangebied en zonetypering

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones. Deze opdeling is bepaald door de specifieke kenmerken van die gebieden. Het plangebied is getypeerd als laagbouw in lage dichtheid. De maximaal toegestane milieucategorie is B.

Aan de hand van een lijst met bedrijven, die binnen het plangebied zijn gelegen, is een onderzoek uitgevoerd naar de potentiële hinder daarvan. Per bedrijf is onderzocht welke categorie van toepassing is. Deze categorieën zijn bepaald aan de hand van een zoneringlijst. Uit het onderzoek is gebleken dat alle bedrijven passen binnen het plangebied en positief kunnen worden bestemd.

4.2 Geluid

Het plangebied valt niet binnen de geluidzone van het spoortraject of industrieterreinen. Binnen het bestemmingsplan is dus alleen sprake van wegverkeerslawaaï.

De Schouwtjeslaan en de Eerste Emmastraat hebben een relevante geluidbelasting op het plangebied. De snelheidsbeperking bedraagt hier 50

km/uur. De overige wegen binnen het plangebied zijn 30 km/uur wegen en vallen daardoor buiten het kader van de Wet Geluidhinder. Langs het plangebied loopt de Leidsevaart. Ook hier geldt een snelheidsbeperking van 50 mk/uur.

Volgens de Wet Geluidhinder geldt voor wegverkeerslawaaai een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mag het college van Burgemeester en Wethouders een hogere waarde vaststellen. De maximale ontheffingswaarde voor zogenaamde "nieuwe situaties" bedraagt 63 dB en voor bestaande situatie 68 dB. Voordat ontheffing wordt verleend zal het college van Burgemeester en Wethouders eerst moeten nagaan of er maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting te verlagen.

Langs de beschouwde wegen wordt de voorkeursgrenswaarde wel maar de maximale ontheffingswaarde niet overschreden. Daardoor zijn nadere maatregelen niet noodzakelijk.

4.3 Bodemkwaliteit

Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld (zie bijlage 2). In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart (Bkk) worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per zone is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. Het plangebied is gelegen in de bodemkwaliteitszone 2.

Bodemkwaliteitszone 2

In de bodemkwaliteitszone 2 is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld matig verontreinigd met lood en zink. Verder is de grond gemiddeld licht verontreinigd met kwik, koper, minerale olie en PAK (teerachtige verbindingen in bijvoorbeeld koolas). Er kunnen uitschieters voorkomen van sterke verontreinigingen met lood en zink. Koper en PAK kunnen plaatselijk als matige verontreiniging voorkomen. De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met kwik, koper, lood, zink, PAK en minerale olie. In de ondergrond kunnen uitschieters voorkomen van sterke verontreinigingen met koper, zink en lood.

Bodemverontreiniging

Algemeen geldt dat bij bestemmingswijzigingen of verbouwingen een bodemonderzoek uitgevoerd zal moeten worden. Ingeval een bodemonderzoek reeds bekend is moet getoetst worden of dit onderzoek voldoende is voor een bouwvergunning of een bestemmingswijziging.

Indien binnen het plangebied sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zal het meestal een bodemverontreiniging betreffen die ontstaan is door plaatselijke bedrijfsactiviteiten of door aanwezigheid van olietanks. Indien er geen saneringsurgentie (spoedeisendheid) aanwezig is, zullen dergelijke gevallen gesaneerd moeten worden voordat ter plaatse grondverzet plaats mag vinden en/of nieuwe functies gerealiseerd worden.

Op basis van een op te stellen saneringsplan wordt beoordeeld of na sanering

de bodem geschikt is voor de gewenste functie(s). Algemene saneringsdoelstelling in het plangebied is dat na sanering de bodem geschikt is voor de beoogde functie en de kwaliteit van de grond minimaal gelijk is aan de vastgestelde achtergrondwaarden in de bodemkwaliteitszone van het plangebied. De eventuele bodemverontreiniging in het gebied als gevolg van de in onbruik zijnde ondergrondse tank is in voldoende mate gesaneerd.

De bodemonderzoeken die verricht zijn binnen het plangebied tonen resultaten die passen binnen het beeld van de bodemkwaliteitskaart. De aangetoonde bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het beoogde gebruik in het gebied. Binnen het plangebied zijn geen gevallen van ernstige verontreinigingen bekend.

Op het Van Breementerrein is een geval van ernstige verontreiniging aanwezig. Hier stond voorheen een benzinestation, dat de oorzaak is van een ernstige verontreiniging met minerale olie. In het grondwater is een verontreiniging met Methyl tertiair Butyl Ether (MtBE) aangetoond. MtBE is een vervanger van lood in benzine. Deze verontreiniging verspreidt zich via het grondwater in het plangebied in de richting van de Leidsevaart.

In 2004 heeft de eerste fase van de sanering van dit geval plaatsgevonden. De eerste fase bestond uit het verwijderen van de ondergrondse tanks en de verontreiniging met minerale olie. De tweede fase van sanering bestaat uit monitoren van de grondwaterverontreiniging. In 2005, 2006 en 2007 is er grondwater bemonsterd en geanalyseerd. De trend in de waarnemingen geeft aan dat er een afname is in concentraties.

De aangetoonde gehalten MtBE overschrijden de streefwaarde. Voor de verontreiniging met MtBE in het grondwater geldt dat deze valt onder de zorgplicht van de wet bodembescherming. De eigenaar/opdrachtgever van de sanering heeft met het indienen van het monitoringsplan en het uitvoeren van de monitoring invulling gegeven aan het zorgplichtartikel. De verontreiniging moet volledig verwijderd worden.

De gehalten zijn van een dermate laag niveau dat er geen humane risico's zijn. Ingeval er werkzaamheden in het gebied zijn en daarvoor wordt grondwater onttrokken dan is daarvoor een melding aan bevoegd gezag nodig. De onttrekking van het grondwater kan de verspreiding van de verontreiniging van het grondwater beïnvloeden.

4.4 Water

Watertoets

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is een toets op de mogelijke impact van het voorgenomen plan voor het waterbeheer van belang. De Nota Ruimte beschrijft de uitgangspunten voor het ruimtelijk waterbeleid en de instrumenten, waaronder de watertoets. De watertoets is sinds 1 november 2003 via een regeling in het Bro 1985 wettelijk verplicht voor ruimtelijke planvormen. Het Bro 2008 sluit bij die regeling aan (Art. 3.1.6 b).

In bijlage 1 is het Europees, Rijks- en Provinciaal waterbeleid uiteengezet. De onderstaande tekst is in overleg met het hoogheemraadschap opgesteld. In

paragraaf 7.2 van de toelichting zijn de uitkomsten van het overleg in het kader van de watertoets beschreven.

Oppervlaktewater

In het plangebied bevindt zich alleen de Leidsevaart, een open waterverbinding langs de westkant van het plangebied. De in de 17e eeuw gegraven Leidsevaart verbindt Haarlem met Leiden. Het water in de Leidsevaart bestaat uit boezemwater. De kwaliteit van het boezemwater is slecht.

In het geval dat door bebouwing het verharde oppervlak toeneemt, zal regenwater sneller dan in de huidige situatie naar het oppervlaktewater afstromen. Om problemen niet op de omgeving af te wentelen, is voldoende bergingscapaciteit binnen het watersysteem nodig. Uitgangspunt hierbij is: geen verslechtering van de huidige situatie. Dit betekent dat de toename van verharding moet worden gecompenseerd door extra open water te graven. In Rijnlands beleid is vastgesteld dat binnen een straal van 5 km rond het plangebied 15% van de toename van verharding als 'functioneel' open water moet worden gerealiseerd. Functioneel houdt in dat het open water in open verbinding staat met het overige oppervlaktewater binnen het watersysteem. Voorwaarde van het hoogheemraadschap van Rijnland is dat de waterberging is gerealiseerd voordat er sprake is van een toename van de verharding, zodat het watersysteem altijd op orde is.

Grondwater

Volgens het gemeentelijk grondwaterplan (GGP) ligt het gebied in de Strandwallenzone. De strandwallenzone betreft de ten oosten van de binnenduinrandzone gelegen, relatief vlakke zone, tussen de strandwallen van Overveen en het Spaarne. Centraal in de strandwallenzone bevindt zich de hoger gelegen Haarlemse Strandwal. Het oorspronkelijke maaiveld bevindt zich in de strandwallenzone op een niveau van gemiddeld circa NAP tot NAP -0,40 m. Het maaiveldniveau ter plaatse van de Haarlemse Strandwal varieert van gemiddeld circa NAP +1,0 tot NAP +3,0 m.

Het boezempeil in Haarlem bedraagt NAP -0,60 m. De belangrijkste waterlopen in Haarlem zijn het Spaarne, de Delft en de Leidsevaart. Enkele kleinere waterpartijen worden op een afwijkend peil beheerst.

De grondwaterstanden in Haarlem zijn over het algemeen vrij hoog. Om grondwateroverlast te voorkomen zijn dan ook onder een groot aantal wijken in Haarlem drainagesystemen aangelegd. Deze systemen hebben grote, positieve invloed op het functioneren van het lokale grondwatersysteem. In het plangebied is drainage aanwezig. De werking van deze oude drainage is echter niet overal voldoende. Deze drainages worden vervangen op het moment dat ook andere infrastructurele werkzaamheden zullen plaatsvinden.

De kwaliteit van het grondwater in Haarlem is niet bekend. De kwaliteit is gerelateerd aan de bodemkwaliteit, welke is beschreven in paragraaf 4.3.

Afvalwater

Op 17 januari 2008 heeft de gemeenteraad van Haarlem het gemeentelijke rioleringsplan (GRP) goedgekeurd. In dit plan zijn de ambities voor de riolering van de gemeente Haarlem verwoord. Het plangebied heeft een gemengd rioolstelsel. Hierin wordt zowel het afvalwater als regenwater verzameld en naar de rioolzuivering gevoerd. De ambities zijn o.a. om riolen van slechte kwaliteit te vervangen en de riolering tevens te verbeteren. In Tubergen wordt de riolering waar nodig vervangen op het moment dat ook andere infrastructurele werkzaamheden zullen plaatsvinden.

Afkoppelen

Het afkoppelen van hemelwater kan niet in een bestemmingsplan verplicht worden gesteld. De meest geëigende plaats om een scheiding tussen afvalwater en hemelwater te regelen is de gemeentelijke bouwverordening. Op dit moment staat de bouwverordening lozing van hemelwater, anders dan de openbare riolering, toe, voor zover uitsluitend hemelwater wordt geloosd. Indien aan of in bouwwerken aan te brengen voorzieningen voor de afvoer van hemelwater niet aan een openbaar riool worden aangesloten, geldt onder andere de bepaling dat leidingen voor de afvoer van hemelwater zodanig moeten lozen dat geen verontreiniging kan optreden van water, bodem of lucht. De bouwverordening is bindend bij het toetsen van bouwaanvragen, net als een bestemmingsplan en het bouwbesluit.

Voor het afkoppelen van wegen en overig verhard oppervlak hanteert Rijnland de 'Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken' van de Werkgroep Riolering West-Nederland als richtlijn. Bij het afkoppelen van schoon hemelwater van dakoppervlakken en bij (nieuw)bouwactiviteiten gelden de uitgangspunten in de Nationale Pakketten Duurzame Stedenbouw. Volgens deze uitgangspunten dient de toepassing van uitloogbare bouwmetalen - zoals koper, zink en lood - voor dakbedekking, gevelbedekking, regenwaterafvoer, drinkwaterleidingen of straatmeubilair te worden voorkomen, zodat minder verontreinigende stoffen in het watersysteem terechtkomen.

Bij de afvoer van hemelwater is het uitgangspunt de doelstelling uit het waterbeheer 21ste eeuw (de trits: vasthouden - bergen - afvoeren). Bij voorkeur wordt hemelwater hergebruikt of geïnfiltreerd in de bodem (vasthouden). Een tweede optie is het tijdelijk bergen en vertraagd afvoeren van hemelwater bijvoorbeeld op daken, onder wegen of in de groene ruimte (bergen). Dit dient in de bestemmingen ruimtelijk mogelijk te worden gemaakt. Als vasthouden en bergen niet mogelijk zijn kan direct afgevoerd worden naar het oppervlaktewater. In dat laatste geval hanteert het hoogheemraadschap de volgende uitgangspunten:

1. emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk voorkomen (of met een passende zuiveringstechniek zoals een berm-/bodempassage of bergbezinkvoorziening afvangen);
2. het geloosde hemelwater mag geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater veroorzaken;
3. het ontvangende oppervlaktewater is ruim genoeg.

4.5 Luchtkwaliteit

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

Voor alle luchtverontreinigende stoffen, met uitzondering van stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀), 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 grenswaarden van kracht worden, de meest ongunstige situatie is.

Berekeningen en toetsing moet volgens het Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 voor NO₂ op 5 meter en voor PM₁₀ op 10 meter uit de wegrand gedaan worden tenzij de bebouwing dichterbij de wegrand ligt.

Berekening concentratie

Aan de hand van hierboven vermelde gegevens is een berekening uitgevoerd om de concentratie luchtverontreinigende stoffen te bepalen. De berekening moet voor NO₂ op 5 meter en voor PM₁₀ op 10 meter uit de wegrand worden uitgevoerd. Omdat het Car-model uitgaat van de as van de weg zijn de rekenafstanden hier op afgestemd.

Uit de resultaten van de berekening blijkt dat voor PM₁₀ aan de grenswaarde in de Wet milieubeheer wordt voldaan. Voor NO₂ wordt tevens voldaan aan de grenswaarde vanaf 2010. De berekening is alleen uitgevoerd voor een afstand van 5 meter (of dichterbij indien bebouwing dichterbij de wegrand is gesitueerd) uit de wegrand. De grenswaarden zoals opgenomen in de Wet milieubeheer worden niet overschreden. Het bestemmingsplan Tubergen voldoet aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet Milieubeheer.

4.6 Natuurwaarden

De Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) zijn beide Europese richtlijnen. Het doel van de Vogelrichtlijn is het bieden van bescherming en ontwikkelingsperspectief voor leefgebieden van zeldzame en bedreigde vogelsoorten en bescherming van alle vogelsoorten. De Habitatrichtlijn is gericht op de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna. De gebiedsbescherming van beide richtlijnen valt in Nederland momenteel onder de Natuurbeschermingswet. De soortenbescherming is geïmplementeerd in de Flora- en Faunawet.

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. Dit valt grotendeels samen met de nationale

Ecologische Hoofd Structuur.

Verder zijn er kleinere natuurreservaten, die buiten Natura 2000 vallen. Die gebieden zijn ook beschermd en bevatten vaak soorten die wettelijk beschermd zijn en ontheffingsplichtig op basis van de Flora- en Faunawet. Het noodzakelijke leefgebied van deze beschermde soorten is soms groter dan het reservaat.

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. In de Flora- en Faunawet is het soortenbeschermingsdeel van de Habitat- en Vogelrichtlijn geïmplementeerd. In bovengenoemde wet is bepaald dat alle in Nederland van nature voorkomende soorten vallen onder de algemene zorgplicht. Dat wil zeggen, dat een soort in een gunstige staat van voortbestaan moet blijven. Bij menselijk handelen, beheerswerk, nieuwbouw, planologische ontwikkelingen dient een ieder hiermee rekening te houden.

Die zorgplicht houdt onder meer in dat "een ieder die weet heeft 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".

Daarnaast geldt extra bescherming voor de met name genoemde wettelijke beschermde soorten. Voor deze soorten geldt, dat activiteiten met een schadelijk effect 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 en zogenaamde Rode Lijsten. De status van rode lijstsoort geeft geen extra bescherming. Wel geldt uiteraard de algemene zorgplicht.

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 (LNV) kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplangebied geen deel uitmaakt van de Natura-2000 gebieden. Het plangebied heeft daarnaast ook geen significante gevolgen voor deze gebieden, en evenmin voor gebieden van de Ecologische Hoofd Structuur.

Soortenbescherming

Van deze wijk zijn geen detailgegevens bekend over het voorkomen van wettelijk beschermde en ontheffingsplichtige soorten. Er zijn evenmin gegevens over het voorkomen van zeldzame soorten of bedreigde soorten, die extra aandacht verdienen in het kader van de algemene zorgplicht.

Dat er geen gegevens bekend zijn, betekent niet, dat deze typen soorten afwezig zijn. De waarnemingsdichtheid in dit bestemmingsplangebied is te klein om alles te kunnen registreren. De kans op voorkomen van genoemde typen soorten is wel klein. Met name beschermde soorten muurvarens als tongvaren komen op oudere muren af en toe voor. Beschermde planten als de gewone vogelmelk, ruig klokje en kaardenbol zijn vrijwel altijd als gekweekte exemplaren of verwilderde nakomelingen daarvan aanwezig. Deze gekweekte exemplaren vallen niet onder de bepalingen van de Flora- en Faunawet.

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn geraadpleegd de brochure van de provincie Noord-Holland "Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord-Holland". Aan de hand van kaartmateriaal uit bovengenoemde brochure kan geconcludeerd worden dat de dwergvleermuis als streng beschermde en ontheffingsplichtige soort in principe kan voorkomen in de bebouwing. Wanneer deze soort aanwezig is in een af te breken of te renoveren pand, dient ontheffing van de beschermingsverplichting te worden aangevraagd bij het ministerie van LNV. Aan de ontheffing worden vaak voorwaarden gesteld van te nemen compenserende en beschermende maatregelen.

Het Natuurloket geeft voor dit gebied aan dat er 9 vaatplantsoorten worden beschermd middels de Flora en Faunawet. Tevens staat er 1 vaatplant op de 'Rode Lijst'. Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter voor de bebouwing waardoor dit geen negatieve invloed zal hebben op de beschermde soorten.

In het bestemmingsplangebied moet bij het uitvoeren van werken en van beheer en verbouwen van opstallen rekening worden gehouden met het mogelijk voorkomen van gierzwaluwen en vleermuizen. Gierzwaluwen verdienen als beschermde soort extra aandacht. Deze vogels nestelen onder dakpannen of dakranden of in gebouwen. Zij hebben jaar in jaar uit dezelfde broedplek en weigeren een andere broedplek te accepteren wanneer hun vaste plek is verdwenen. Dit betekent, dat bij verbouwen of afbraak van daken met broedplekken van de gierzwaluw ontheffing moet worden aangevraagd in het kader van de Flora- en Faunawet. Er wordt immers een vaste broedplaats vernietigd. Dit geldt ook bij afbraak buiten het broedseizoen. Voor de gierzwaluw gelden dezelfde verplichtingen als voor vleermuizen.

De egel en andere algemeen voorkomende kleine zoogdieren en de bruine kikker, kleine watersalamander en gewone pad komen voor in binnentuincomplexen. Deze soorten zijn wel wettelijk beschermd, maar niet meer ontheffingsplichtig. Voor deze soorten gelden nog wel de zwaardere beschermingsverplichtingen dan de algemene zorgplicht. Zij mogen niet worden gedood of verstoord in hun winterslaap en hun voortplantingsplekken mogen niet worden vernietigd, voor zover die in redelijkheid bekend (kunnen) zijn en voor zover in redelijkheid uitvoerbaar is om schade te voorkomen. Men is wel verplicht bij de vernietiging van een leefgebied de dieren door iemand met een daartoe strekkende vergunning te laten verplaatsen naar een ander geschikt leefgebied, voor zover het in redelijkheid mogelijk is de bedreigde exemplaren te vangen.

Voorafgaand aan ruimtelijke ingrepen en bij (ver)bouwactiviteiten zal in opdracht van de initiatiefnemer aan de hand van veldonderzoek nader geïnventariseerd

moeten worden of zwaluwen en eventueel vleermuizen en andere wettelijk beschermde soorten inderdaad aanwezig zijn. Mocht dat het geval zijn dan zal de initiatiefnemer van de betreffende ruimtelijke ingreep of verbouwing een ontheffing van de Flora- en Faunawet moeten aanvragen, waarin onder andere aangegeven wordt welke compenserende maatregelen genomen gaan worden.

4.7 MER

In de Wet milieubeheer zijn bepalingen opgenomen voor het behoud en het verbeteren van de milieukwaliteit. Dit heeft uiteraard raakvlakken met het bestemmingsplan, waarin de milieukwaliteit een belangrijk onderdeel is van de ruimtelijke belangenafweging. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de bepaling in de Wet milieubeheer dat voor (bepaalde) inrichtingen een milieuvergunning vereist is. In dit bestemmingsplan is, in aanvulling hierop, rekening gehouden met de planologische wenselijkheid van inrichtingen (zie ook de Milieuzonerings in paragraaf 4.1).

Ook bevat de Wet milieubeheer bepalingen die een rechtstreekse relatie hebben met bestemmingsplannen. In de Wet milieubeheer en het op grond van deze wet vastgestelde Besluit milieueffectrapportage 1994 is bepaald dat voor een bestemmingsplan in bepaalde gevallen een milieueffectrapportage (MER) moet worden opgesteld.

Volgens het Besluit milieueffectrapportage 1994 bestaat er een MER-beoordelingsplicht voor de uitvoering of wijziging van een stadsproject. Er is sprake van een stadsproject wanneer een nieuwbouw project de omvang heeft van 100 hectare of meer of wanneer wordt voorzien in de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 m² of meer.

Volgens het Besluit milieueffectrapportage 1994 moet er voor een ruimtelijk plan (zoals een bestemmingsplan of een uitwerkingsplan), dat de nieuwbouw van 2.000 woningen of meer mogelijk maakt in een aaneengesloten gebied binnen de bebouwde kom, worden beoordeeld of er een milieueffectrapportage opgesteld dient te worden.

Volgens het Besluit milieueffectrapportage 1994 dient een MER-beoordelingsplicht te worden uitgevoerd wanneer er in een ruimtelijk plan een recreatieve of toeristische voorziening wordt toegestaan die meer dan 250.000 bezoekers per jaar aantrekt.

In dit bestemmingsplan wordt niet voorzien in de realisatie van MER-plichtige dan wel MER-beoordelingsplichte activiteiten.

4.8 Cultuurhistorie

De provincie toetst bestemmingsplannen op het aspect cultuurhistorie. Daarvoor heeft de provincie Noord-Holland een cultuurhistorische waardenkaart opgesteld, in combinatie met de nota "Cultuurhistorische regioprofielen". In de nota staat dat gemeenten bij de voorbereiding van bestemmingsplannen de cultuurhistorische waardenkaart moeten raadplegen om te weten welke cultuurhistorische elementen of structuren in het geding zijn.

De cultuurhistorische waardenkaart onderscheidt de thema's "bouwkunde",

“historische geografie” en “archeologie”. Hieronder wordt aan de hand van deze thema's voor het plangebied verkend welke beperkingen er vanuit deze onderwerpen gelden voor het bestemmingsplan. Archeologie komt aan bod in paragraaf 4.9.

Rijksmonumenten

In de Monumentenwet 1988 is onder meer bepaald dat het verboden is om monumenten af te breken of te wijzigen. De aangewezen beschermde monumenten worden daarom conserverend opgenomen in het bestemmingsplan. In het plangebied zijn drie rijksmonumenten aanwezig:

- De Koninginneweg 86; dit landhuis is gebouwd in de 18e eeuw en gelegen aan de Leidsevaart. Het huis is in gebruik als woonhuis.
- Van Tubergenpad 10; dit landhuis is eveneens gebouwd in de 18e eeuw en gelegen aan de Leidsevaart. Het huis is meerdere malen uitgebouwd en in gebruik als woonhuis.
- De Zuider Emmakade 45; dit bedrijfspand is in 1917 gebouwd als glazeniersatelier met twee bovenwoningen. Het pand is gebouwd in de stijl van de Amsterdamse School.

Bouwkunde

Het deel van het plangebied wat valt onder het beschermd stadsgezicht is van zeer hoge bouwkundige waarde. Het woongebied is vanwege de historisch stedenbouwkundige structuur door het rijk aangewezen als toekomstig beschermd stadsgezicht. De bebouwing is gebouwd in het begin van de 20e eeuw. In bijlage 4 staat een weergave van de waardering per pand.

Historische geografie

De Leidsevaart is van hoge historisch geografische waarde. De trekvaart is aangelegd in de 17e eeuw. Kenmerkend voor Kennemerland-Zuid is het voorkomen van trekvaarten. De Leidsche Vaart vormde de verbinding tussen Haarlem en Leiden. Trekvaarten zijn provinciaal en nationaal tamelijk zeldzaam.

4.9 Archeologie

Haarlem heeft een rijk verleden. Zo'n 5600 jaar geleden ontstonden evenwijdig aan de huidige kustlijn de eerste strandwallen. Op deze strandwallen vond duinvorming plaats. Het huidige Haarlem ligt op de oudste en twee na oudste strandwal van Nederland. Op deze strandwallen werden aanvankelijk alleen eenvoudige onderkomens gebouwd door jagers en vissers. Vanaf circa 4000 jaar geleden, werden er akkers aangelegd en verrezen er grote boerderijen. Op deze plek ontstond vele eeuwen later, in de Karolingische tijd, de nederzetting Harulahem. Dit betekent: huis op een open plek in een op zandgrond gelegen bos.

In de 11e en 12e eeuw groeide de prestedelijke nederzetting Haarlem snel. Het kreeg in 1245 stadsrechten. Het ontwikkelde zich tot een voor die tijd belangrijke stad. 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.

Archeologische waarde

Het gebied is van archeologische waarde. De begrenzing is vastgesteld door de gemeentelijk archeoloog van Haarlem op grond van vondsten en geologische ondergrond (strandwal). Verwacht wordt dat zich hier sporen van bewoning zullen bevinden daterend vanaf het Laat-Neolithicum tot en met de Romeinse tijd.

4.10 Vliegverkeer

Met ingang van 1 februari 2003 is het zogenoemde Luchthavenindelingbesluit (LIB) van kracht. In het LIB, onderdeel van de gewijzigde Wet Luchtvaart (ofwel de "Schipholwet"), is rond de luchthaven Schiphol een beperkingengebied aangewezen. Hierbinnen gelden regels 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 beperkingen van 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. De beperkingen voor de vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik zijn opgelegd om te voorkomen dat zich in de nabijheid van de luchthaven concentraties vogels bevinden, die hinderlijk kunnen zijn voor vliegtuigen.

In het bestemmingsplangebied gelden geen hoogtebeperkingen en geen beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik.

4.11 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving door het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals bijvoorbeeld vuurwerk, LPG, fossiele brandstoffen en oplosmiddelen over weg, water, spoor en door buisleidingen. Deze activiteiten leggen beperkingen op aan de ruimtelijke ontwikkelingen van een gebied. Er zijn veiligheidsafstanden nodig tussen bedrijven en of (spoor)wegen waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen en/of vervoerd. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wil burgers in hun woon- en leefomgeving een wettelijk minimum beschermingsniveau bieden tegen gevaarlijke stoffen. De milieukwaliteitseisen betreffen het zogenaamde plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico is het risico op een bepaalde plaats, uitgedrukt als de

kans per jaar dat een gemiddelde persoon op die plaats in de omgeving van een inrichting of transportroute overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval. Uitgangspunt is dat die persoon onbeschermd en permanent op die plaats aanwezig is. Binnen een risicocontour van 10^{-6} mogen geen kwetsbare objecten zijn gelegen zoals scholen en woningen.

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van een minimaal bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in de omgeving van een inrichting of transportroute waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.

Binnen het plangebied en in de naaste omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die onder het Bevi vallen. Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en het water vindt in en rond het plangebied niet plaats. De spoorbaan Haarlem-Leiden is op meer dan 370 meter westelijk van het plangebied gelegen. Hierover vindt slechts vervoer van uitermate kleine hoeveelheden gevaarlijke stoffen plaats. Veranderingen worden hier vooralsnog niet in voorzien.

4.12 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen

Ter hoogte van de Schouwtjeslaan ligt een 20" drinkwatertransportleiding is opgenomen op de verbeelding. De herontwikkeling van het terrein aan de Schouwtjeslaan dient in overleg met de beheerder van de drinkwatertransportleiding te gebeuren.

5 VISIE OP HET PLANGEBIED

In dit hoofdstuk worden de verschillende ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten binnen het plangebied beschreven. Deze uitgangspunten hebben betrekking op zowel bebouwing als op functies. Nieuwbouw en herstructurering komen in het gebied niet voor.

Ruimtelijke uitgangspunten

Het ruimtelijk hoofduitgangspunt voor het bestemmingsplan is behoud en versterking van de huidige situatie. Bestaande bestemmingen worden in het huidige plan overgenomen. Het gebied heeft grotendeels een woonfunctie en blijft deze ook behouden. Binnen de bestemming 'Wonen' is beroepsoefening aan huis mogelijk.

In het kader van buurtverbetering zijn meer speelvoorzieningen, meer voorzieningen voor jongeren en meer buurtgroen nodig. De bestemming 'Gemengd 2' wordt uitgebreid met de functie maatschappelijke voorzieningen. Binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' zijn speelvoorzieningen toegestaan en kunnen wijzigingen ten behoeve van langzaam verkeer worden doorgevoerd.

De bestaande bedrijfspanden aan de Zuider Emmakade 45 en Schouwtjeslaan 23a t/m l, krijgen de bestemming 'Gemengd 3'. Voor wat betreft de begane grondverdieping is flexibiliteit geboden voor functieverandering. Naast bedrijvigheid zijn hier ook maatschappelijke voorzieningen, kantoor en dienstverlening toegestaan. Op de boven de begane grond gelegen verdiepingen is uitsluitend wonen toegestaan.

Het bestaande bedrijfspand aan het Wilhelminapark 28 krijgt de bestemming 'Gemengd 5'. Er wordt flexibiliteit geboden voor functieverandering. Naast bedrijvigheid zijn hier ook maatschappelijke voorzieningen, kantoor en dienstverlening toegestaan. Dit geldt voor de begane grond en de boven de begane grond gelegen verdiepingen. Wonen is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Voor het bestaande ECL-gebouw zijn de reeds toegestane uitbreidingen opgenomen. Er worden geen verdere uitbreidingen op het terrein mogelijk gemaakt.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

De bescherming van de bestaande kwaliteiten van het plangebied is het stedenbouwkundig hoofduitgangspunt. Voor het oprichten van gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden strenge voorwaarden en toetsingscriteria.

In paragraaf 2.2 is beschreven dat het plangebied is aangewezen als genomineerd beschermd stadsgezicht door de Rijksdienst Monumentenzorg. Een deel van het plangebied heeft een hoogwaardig en grotendeels gaaf bewaard gebleven stedenbouwkundig patroon met een karakteristieke architectonische invulling van villa's en geschakelde middenstandswoningen. De

huidige karakteristiek is vooral bepaald door de bebouwing uit de eerste decennia van de 20ste eeuw. Van zeer grote betekenis is het deels in dit gebied gelegen Wilhelminapark. Het Wilhelminapark is in zijn oorspronkelijke conceptie bewaard gebleven. Handhaven, herstellen en versterken van deze kwaliteiten zijn de uitgangspunten. Het behouden van de architectonische waarden heeft concrete gevolgen voor dakkapellen, overstekken, kozijnen, erfafscheidingen, schilderwerk e.d. Voor de nieuwbouwwoningen uit de jaren '80 en '90 gelden minder strenge criteria.

Van Breementerrein

Na het vrijkomen van het Van Breementerrein aan het smalle gedeelte van de Schouwtjeslaan – voorheen waren hier een tankstation en wasstraat gevestigd – zijn verscheidene bestemmingen overwogen. Uiteindelijk is er, ook gelet op de overwegende woonfunctie in de directe omgeving, voor gekozen dit terrein een hoofdzakelijke woonbestemming te geven.

Ligging en afmetingen van het terrein leidden qua verkaveling niet tot een bepaalde vanzelfsprekende ruimtelijke opzet; uitgaande van bebouwing aan de bestaande openbare weg – de Schouwtjeslaan – zou ten noorden daarvan een groot terrein ongebruikt blijven liggen. Voor wat betreft de bestemming van het terrein in z'n totaliteit is een bouwinitiatief voor deze locatie gevolgd. Dit houdt in dat behalve een woongebouw aan de Schouwtjeslaan – met een hoogte die in orde van grootte ook elders in deze straat voorkomt – ten noorden daarvan een kleine woonhof kan ontstaan die, via een onderdoorgang in het eerdergenoemde woonblok, bereikbaar is vanaf de Schouwtjeslaan.

Zorgvuldig is gezocht naar een goed evenwicht – qua ruimtelijkheid en privacy-aspecten – tussen de omvang van de woonhof en de ruimte die aanwezig zal zijn tussen de hofwoningen en de bestaande woningen daaromheen. Bovendien zullen de hofwoningen vooral op de binnenhof zijn gericht en slechts in beperkte mate op de eigen (kleine) achtertuin.

In bijlage 9 is de concept ruimtelijke onderbouwing opgenomen voor de ontwikkeling op het Van Breementerrein. Deze is opgesteld in opdracht van HBB Ontwikkeling. Enkele ontbrekende gegevens worden voor vaststelling van dit bestemmingsplan nog aangevuld. De ruimtelijke onderbouwing wordt door de gemeente beoordeeld en eventueel aangevuld. De tekening in paragraaf 4.1 van de ruimtelijke onderbouwing wijkt af van de verbeelding van het bestemmingsplan.

6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

De beleidsuitgangspunten zijn op de verbeelding weergegeven als bestemmingen. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de verschillende regels (hoofdzakelijk bestemmingsregels) die hierop van toepassing zijn. Hierna wordt aangegeven hoe de verbeelding gehanteerd dient te worden.

6.1 Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van ontheffingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente Haarlem. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De planregels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de voorschriften alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is te karakteriseren als een conserverend bestemmingsplan. Dat betekent dat de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden zoveel mogelijk zijn overgenomen.

6.2 Juridische planopzet

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meer locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van groot belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Denk hierbij aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling, de monitoring van beleid en de handhaving.

De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP) maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. De regels van het bestemmingsplan vallen conform het SVBP in de volgende 4 hoofdstukken uiteen:

6.3 Hoofdstuk 1: inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Daardoor wordt vermeden dat verschillende interpretaties van de begrippen tot verschillen van mening over de regelgeving zouden kunnen leiden. Bij toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten gemeten moeten worden. Een aantal bepalingen zijn op grond van de SVBP 2008 dwingend voorgeschreven.

6.4 Hoofdstuk 2: bestemmingregels

Bedrijf - Nutsvoorziening (artikel 3)

Deze bestemming is bedoeld voor bedrijven in het plangebied. De in het gebied voorkomende bedrijven zijn overeenkomstig het huidige gebruik en bouwmogelijkheden in dit bestemmingsplan opgenomen. Rekening houdend met het plangebied zijn alleen bedrijven categorie A en B vermeld bij de regels behorende bedrijvenlijst toegestaan. Ook nutsvoorzieningen hebben de bestemming bedrijf gekregen, met een nadere aanduiding nutsvoorziening.

Op een enkele locatie mag op de boven de begane grond gelegen verdiepingen worden gewoond. Dit staat aangegeven met een aanduiding op de verbeelding.

Gemengd 2 (artikel 4)

De bestaande bedrijvigheid gemengd met de woonfunctie is hier door middel van de bestemming 'Gemengd 2' in het plan opgenomen. Voor wat betreft de begane grondverdieping wordt flexibiliteit geboden voor functieverandering. Naast wonen, kleinschalige bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen, kantoor en dienstverlening is tevens detailhandel mogelijk. Deze bestemming is bedoeld voor de panden aan de Schouwtjeslaan.

Gemengd 3 (artikel 5)

Deze bestemming is bedoeld voor de bestaande bedrijfspanden waar boven de begane grond gewoond mag worden. Voor wat betreft de begane grondverdieping is flexibiliteit geboden voor functieverandering. Naast bedrijvigheid zijn hier ook maatschappelijke voorzieningen, kantoor en dienstverlening toegestaan. Op de boven de begane grond gelegen verdiepingen is uitsluitend wonen toegestaan.

Gemengd 5 (artikel 6)

Deze bestemming is bedoeld voor de bestaande bedrijfspanden waar niet gewoond mag worden. Er wordt flexibiliteit geboden voor functieverandering. Naast bedrijvigheid zijn hier ook maatschappelijke voorzieningen, kantoor en dienstverlening toegestaan. Dit geldt voor de begane grond en de boven de begane grond gelegen verdiepingen. Wonen is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Groen (artikel 7)

Binnen deze bestemming vallen: park; groenvoorziening, plantsoenen en speelweiden; water- en oevervoorzieningen; ondergrondse vuilcontainers met bijbehorende bovengrondse voorzieningen; nutsvoorzieningen; bijbehorende voorzieningen. Het realiseren van gebouwen onder deze bestemming is niet gewenst vanwege de bescherming van het groen in dit plangebied.

Maatschappelijk (artikel 8)

Deze bestemming is bedoeld voor bestaande gebouwen die geheel worden gebruikt ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen. Per voorziening zijn, voor zover ruimtelijk mogelijk en wenselijk, uitbreidingen toegestaan. Tevens is functieverandering naar andere maatschappelijke functies toegestaan (het soort maatschappelijke voorzieningen is gelimiteerd in de begripsomschrijving).

Tuin 1 (artikel 9)

De in het gebied niet voor gebouwen bedoelde gronden behorende bij woningen worden bestemd als 'Tuin 1'. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. Deze bestemming komt vrij vaak voor aan de voorzijde van de woningen. Bebouwing aan de voorzijde van woningen geeft een rommelig beeld.

Tuin 2 (artikel 10)

Binnen deze bestemming zijn onder voorwaarden wel gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. Deze bestemming komt veelal voor aan de achterzijde van woningen. Het is niet toegestaan dat 'Tuin 2' geheel wordt volgebouwd. Dit in belang van voldoende woonkwaliteit in de vorm van voldoende openheid en groen.

Verkeer (artikel 11)

De in het plangebied voorkomende wegen, met bijbehorende bermen, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden en alle andere bijbehorende voorzieningen zijn ondergebracht in de verzamelbestemming 'Verkeer'.

Water (artikel 12)

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterberging en/of

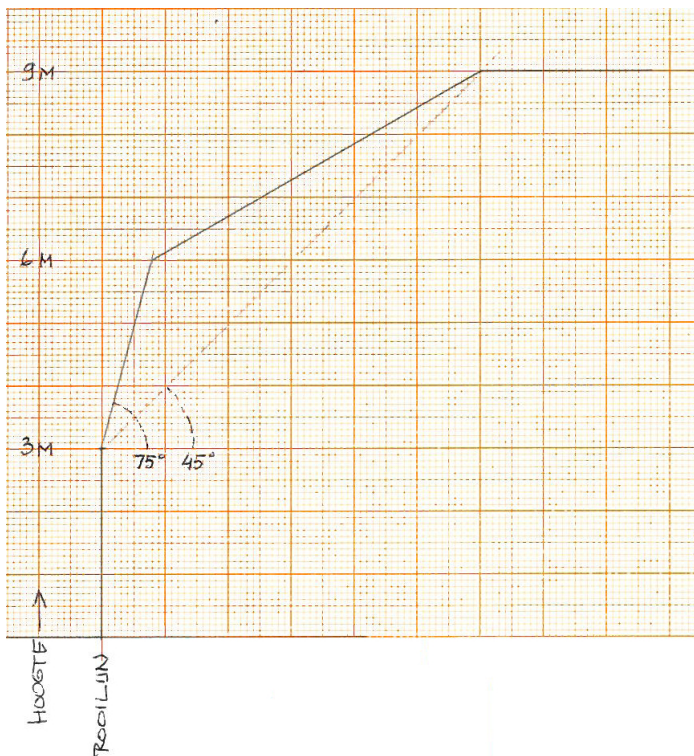
waterhuishoudkundige doeleinden, waterlopen en waterpartijen, groenvoorzieningen, oevers, kunstwerken en bijbehorende voorzieningen, zoals bruggen, sluizen, stuwen, dammen, steigers, duikers, gemalen.

Wonen (artikel 13)

Alle bestaande woningen in het plangebied zijn positief bestemd als 'Wonen'. Onder voorwaarden zijn beroepsmatige activiteiten aan huis toegestaan. Woningen zijn uitsluitend toegelaten binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak.

Woongebied (artikel 14)

Deze bestemming is bedoeld voor de ontwikkeling aan de Schouwtjeslaan. Op de gronden met de bestemming 'Woongebied' zijn woningen toegestaan, waarvan grondgebonden woningen en appartementen. Hiernaast zijn ondergrondse parkeerplaatsen toegestaan.



Afbeelding 2: dakhelling zoals omschreven in artikel 14.2.1 onder i tot en met l.

Dubbelbestemming Leiding- Leidingstrook (artikel 15)

In het bestemmingsplangebied loopt een drinkwatertransportleiding. Deze leiding is op de verbeelding aangeduid als dubbelbestemming 'Leiding- Leidingstrook'. Deze dubbelbestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen.

Dubbelbestemming Waarde- Archeologie (artikel 16)

De aanwezige architectonische waarden worden opgenomen door middel van de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie'. De voor 'Waarde- Archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden (zie paragraaf 4.9).

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de archeologische waardenkaart van de provincie Noord-Holland. Hierbij wordt aangesloten bij de indeling van de concept beleidskaart van de gemeente door de te verwachten archeologische waarden te beschermen middels de verschillende categorieën. In het bestemmingsplan komen de categorieën 3 en 5 voor. Het deel van het plangebied ten oosten van de Prins Clausstraat valt onder categorie 3, het overige deel onder categorie 5.

Categorie 3 (Waarde Archeologie 3)

Op de Haarlemse strandwal en de oostflank ervan, waarop de historische stadskern van Haarlem gelegen is, een deel van Haarlem-Noord en Haarlem-Zuid, kunnen relatief veel sporen van bewoning uit de Prehistorie en Middeleeuwen worden verwacht. In de periode na het Late Neolithicum zijn deze hoger gelegen gebieden in een vrij nat landschap namelijk uitermate geschikt geweest voor bewoning.

Gezien de aard van deze archeologische waarden geldt hier een regime dat door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw-, aanleg-, en/of sloopvergunning bij bodemroerende activiteiten met een oppervlakte van 500 m² en groter en dieper dan 30 cm onder het maaiveld van toepassing is.

Categorie 5 (Waarde Archeologie 5)

De vijfde categorie geldt voor die gedeelten van het grondgebied van Haarlem die relatief laat voor bewoning geschikt gemaakt zijn. Daarom is hier een regime door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw-, aanleg-, en/of sloopvergunning bij grondversturende activiteit met een oppervlakte van 10.000 m² en groter en dieper dan 30 cm onder het maaiveld van toepassing.

6.5 Hoofdstuk 3: algemene regels

Antidubbelregel (Artikel 17)

Dit artikel regelt hoe voorkomen kan worden dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld in het geval onderdelen van bouwpercelen van eigenaars verschillen en wisselen. De regeling is met name van belang met het oog op woningbouw. Door verwerving van een extra bouwperceel of een gedeelte daarvan, kunnen de gronden niet meegenomen worden met de berekening van de bouw mogelijkheden van het nieuwe perceel als de nieuw verworven gronden reeds meegenomen zijn bij de berekening van een eerdere bouwvergunning. Het is dus niet toegestaan gronden twee keer in te zetten om een bouwvergunning te verkrijgen.

Algemene ontheffingsregels (artikel 18)

Er wordt in sommige gevallen aan gebruikers van gronden en opstallen vrijheid gegeven voor functiewijzigingen of bouwkundige aanpassingen. Deze vrijheden worden zonder beperking als recht in het plan geformuleerd. Indien bouwkundige aanpassingen niet ondenkbaar zijn, maar belangen van andere burgers mogelijk in het geding zijn, geeft het plan als recht iets beperktere mogelijkheden.

Voor uitzonderingssituaties biedt het plan in dat geval wel verruimde mogelijkheden, maar zijn deze voorwaardelijk in het plan opgenomen, in de vorm van ontheffingen. Op die manier kan per geval bekeken worden of de beoogde aanpassing ruimtelijk aanvaardbaar is.

In dergelijke gevallen is het niet goed mogelijk om vooraf te bepalen onder welke voorwaarden en in welke situatie deze extra mogelijkheid zou kunnen worden toegekend dan wel de extra beperking noodzakelijk zal zijn. Daarom is maatwerk nodig in de vorm van de genoemde ontheffingsregels.

In het artikel 'Algemene ontheffingsregels' is geregeld dat enige flexibiliteit mogelijk is ten aanzien van de gestelde regels in het plan. Ontheffing verlenen gebeurt altijd met inachtneming van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, zodat belanghebbenden de mogelijkheid tot bezwaar/beroep hebben wanneer op grond van dit artikel van het plan wordt afgeweken. Een aantal van de gegeven maxima kan op grond van dit artikel in beperkte mate worden overschreden.

Algemene procedureregels (artikel 19)

Ten aanzien van de ontheffingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden in dit bestemmingsplan is een algemene procedureregule opgenomen.

6.6 Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Overgangsbepalingen (artikel 20)

In het artikel 'Overgangsbepalingen' wordt geregeld dat bouwwerken mogen worden behouden of het gebruik mag worden voortgezet vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen ondanks dat de bebouwing of het gebruik niet (langer) overeenkomt met de regels die in dit bestemmingsplan worden gegeven. Het overgangsrecht vindt op deze wijze zijn plaats in dit plan.

Het eerste lid regelt de bebouwing, waarbij onder a. vernieuwing en verandering van bebouwing welke in strijd is met het bestemmingsplan wordt toegestaan, onder voorwaarde dat de afwijking van het bestemmingsplan niet wordt vergroot. Een reeds eerder afgegeven bouwvergunning mag worden benut, ook al is het bouwen in strijd met het bestemmingsplan. Het hier gestelde geldt niet indien een raadsbesluit tot onteigening is genomen. Onder b. wordt geregeld dat bij het verloren gaan van bebouwing als bedoeld onder a., als gevolg van een calamiteit (brand e.d.), deze bebouwing mag worden herbouwd, indien binnen 2 jaar na de calamiteit een bouwvergunning wordt aangevraagd en

onder de voorwaarde dat de afwijking van het bestemmingsplan niet wordt vergroot. Net als onder a. geldt het hier gestelde niet indien een raadsbesluit tot onteigening is genomen.

Het tweede lid van dit artikel regelt het gebruik. Onder a. is geregeld dat gebruik dat volgens eerdere bepalingen was toegestaan maar op basis van dit nieuwe bestemmingsplan wordt verboden mag worden voortgezet. Dit geldt niet voor gebruik dat ook onder de eerdere bepalingen niet was toegelaten. Onder b. is geregeld dat gebruik als bedoeld onder a. mag worden gewijzigd in ander gebruik als de afwijking van het plan hierdoor niet groter wordt.

6.7 Hoofdopzet verbeelding

Bebouwingsgrenzen en bestemmingsgrenzen

Uitgaande van de bestaande bebouwing en bestaand gebruik zijn op de verbeelding bebouwingsgrenzen en in de regels bebouwingsregelingen aangegeven. De bebouwingsgrenzen geven het gebied aan waarbinnen mag worden gebouwd. Over het algemeen zijn de bestaande bebouwingsgrenzen overgenomen. De bestemmingen worden gescheiden door de bestemmingsgrens.

Bouwhoogte

De bestaande goothoogte van gebouwen is op de verbeelding aangegeven. Ten aanzien van de vormgeving van de daken, de hellingshoek van de kap en het aanbrengen van dakkapellen en dakopbouwen zijn bouwregels in de regels opgenomen. Bij specifieke bouwaanvragen zal de commissie Welstand en Monumenten een welstandstoets uitvoeren.

Regeling voor huidige bebouwing, bouw- en goothoogte

In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van behoud van de bestaande situatie waarbij vervanging binnen grenzen mogelijk wordt gemaakt. De bestaande bebouwing wordt daarom positief bestemd. In het bestemmingsplan is er voor gekozen alle bebouwing die aanwezig was tijdens de bouwblokoproepen d.d. oktober 2004 positief te bestemmen.

Voor wat betreft de voor- en achtergevelrooilijnen wordt in het bestemmingsplan aangesloten op de bestaande situatie. Dit houdt in dat de contouren van de originele bebouwing conserverend worden ingetekend op de verbeelding. Van deze regel is niet afgeweken daar waar ten opzichte van het vorige bestemmingsplan sprake zou zijn van een aanzienlijke vermindering van het bouwvolume.

6.8 Hoofdopzet waarderingskaart

Bij het bestemmingsplan is naast de verbeelding ook een waarderingskaart toegevoegd. Op de waarderingskaart zijn alle panden die vallen onder het genomineerd beschermd stadsgezicht gewaardeerd. De waardering per pand is opgenomen in bijlage 4. Het doel van de waarderingskaart is de beschermende werking van het beschermd stadsgezicht vast te leggen in een indeling in drie verschillende orden, welke zijn gekoppeld aan een mate van bescherming in de planregels.

- orde 1: Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten, beschermd door de Monumentenwet;
- orde 2: beeldbepalende panden van voor 1950, die op grond van hun hoge architectonische kwaliteit, hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld en behoudenswaardig zijn;
- orde 3: panden van voor 1950 van wisselende architectonische kwaliteit, die voor wat schaal en detaillering betreft, een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld, maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben;
- nieuwbouw: nieuwbouw na 1950;
- ensembles: in de vormgeving van verschillende gebouwen wordt de suggestie gewekt dat het om een groter gebouw gaat;
- seriebouw: een aantal panden naast elkaar die in dezelfde architectuur zijn uitgevoerd.

7 OVERLEG EN UITVOERBAARHEID

7.1 Resultaten participatie

Het ontwikkelingsprogramma Haarlem (OPH) geeft twee lijnen aan om te komen tot een duurzaam goed woonmilieu: de lijn van de participatie en de lijn van de versterking van het woon- en leefklimaat. De sociale programmalijnen uit het OPH dragen hieraan bij, hetzij door participatie te bevorderen, hetzij door zorg te dragen voor randvoorwaarden. Middels participatie heeft de wijkraad Koninginnebuurt bijgedragen bij de voorbereiding van dit plan.

De versterking van het woon- en leefklimaat heeft zowel een sociale als een ruimtelijkfysieke component. Uitgangspunt is het zorgvuldig omgaan met de schaarse ruimte binnen Haarlem. Het mengen van functies, waarbij de veiligheid van de omgeving niet aangetast mag worden, is een belangrijk instrument om woonwijken levendig te maken.

In het kader van de participatie met de wijkraad is het concept ontwerpbestemmingsplan gelijktijdig met het wettelijk vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro aan de wijkraad Koninginnebuurt verzonden. Gedurende een periode van 6 weken, van 4 juni tot en met 15 juli 2009, was het mogelijk om een schriftelijke reactie te geven.

Op 14 juli 2009 is de schriftelijke reactie van de wijkraad Vondelkwartier ontvangen. De schriftelijke reactie is als bijlage 4 bijgevoegd. In bijlage 5 volgt de beantwoording van de gemeente.

7.2 Uitkomst watertoets

Voorafgaand aan het opstellen van het concept ontwerpbestemmingsplan heeft vooroverleg plaatsgevonden met het hoogheemraadschap van Rijnland. In het kader van het pré advies Watertoets heeft Rijnland d.d. 3 juni 2009 per brief een positief wateradvies op het plan gegeven.

7.3 Uitkomsten overleg

Overeenkomstig artikel 3.1.1 Bro is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan:

- Connexxion Nederland NV, Jan van Krimpenweg 16, 2031 CG HAARLEM
- LNV Directie Regionale Zaken Vestiging West, Postbus 19143, 3501 DC Utrecht
- Eerstaanw. Ing. Dir. Ministerie van Defensie, Directie West-Nederland, Postbus 90027, 3509 AA Utrecht
- Gasunie West, Postbus 444, 2740 AK Waddinxveen
- Hoogheemraadschap van Rijnland, t.a.v. Dijkgraaf en Hoogheemraden, Afdeling PLV, team ROR, Postbus 156, 2300 AD LEIDEN
- Horeca Nederland, Afdeling Haarlem, Dhr. G. van Oudhaarlem, Riviervismarkt 7, 2011 HJ Haarlem
- VROM- inspectie regio Noord-West, Kennemerplein 6-8, Postbus 1006, 2001 BA Haarlem

- Recreatie Noord-Holland NV t.a.v. Recreatieschap Spaarnwoude, Postbus 2571, 2002 RB HAARLEM
- Luchtverkeersleiding Nederland, T.a.v. Liason Office, Postbus 75200, 1117 ZT LUCHTHAVEN-SCHIPHOL
- Kamer van Koophandel Amsterdam, t.a.v. D. Freling, Postbus 2852, 1000 CW AMSTERDAM
- KPN Telecom BV, Afd. Projectering bouw Haarlem, A. Hofmanweg 1 B-C, 2031 BH HAARLEM
- Milieufederatie Noord-Holland, Stationsstraat 38, 1506 DH ZAANDAM
- Ministerie van Economische Zaken, Regio Noord-West ALP E/113, t.a.v. H. Slotema, Postbus 20101, 2500EL Den Haag
- MKB Haarlem, Nassauplein 2 – 8, 2011 PG HAARLEM
- NUON N.V., Postbus 521, 2003 RM HAARLEM
- Provincie Noord-Holland, Directie Subsidies, Handhaving en Vergunningen (SHV), Houtplein 33, Postbus 3007, 2001 DA HAARLEM
- Prorail, afdeling MJB, Postbus 2520, 1000 CM AMSTERDAM
- Waternet, Postbus 94370, 1090 GJ Amsterdam, T.a.v. Vincent Dijkdrent
- Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten, Postbus 1600, 3800 BP AMERSFOORT
- Rijkswaterstaat, Directie Noord-Holland, Toekanweg 7, 2035 LC HAARLEM
- VAC Haarlem, Postbus 479, 2000 AL HAARLEM
- NV Nederlandse Spoorwegen, Afdeling Bedrijfs- en Productontwikkeling, t.a.v. Dhr. J.N. Paulissen, Hoofdgebouw IV kamer 17.k.33, Postbus 2025, 3500 HA UTRECHT
- PWN, Waterleidingbedrijf, Noord-Holland, Postbus 2113, 1990 AC VELSERBROEK
- Bestuur Regionale brandweer Kennemerland, t.a.v. S. Egbers, Veiligheidsbureau HDK, WESTERGRACHT
- LTO Noord, Postbus 126, 7400 AC DEVENTER, T.a.v. de heer G. van het Klooster
- Wijkraad Koninginnebuurt, Olieslagerslaan 16, 2012 EX, Haarlem

De volgende instanties hebben niet gereageerd:

- Connexion
- LNV Directie Regionale Zaken Vestiging West
- Ministerie van Defensie, Directie West-Nederland
- Horeca Nederland
- Recreatie Noord-Holland
- KPN, Afdeling Projectering Bouw Haarlem
- Milieufederatie Noord-Holland
- Ministerie van Economische Zaken, regio Noord-West
- MKB
- NUON N.V.
- Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten
- Rijkswaterstaat
- NV Nederlandse Spoorwegen
- LTO Noord
- VAC Haarlem
- Commando DienstenCentra

- ProRail
- Luchtverkeersleiding Nederland

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

- Kamer van Koophandel
- Gasunie West
- NS Reizigers
- Provincie Noord-Holland

De volgende instanties hebben schriftelijk hun opmerkingen kenbaar gemaakt:

- Hoogheemraadschap van Rijnland
- Waternet
- VROM-inspectie
- Wijkraad Koninginnebuurt
- PWN

In bijlage 6 zijn de artikel 3.1.1 Bro reacties toegevoegd. In bijlage 7 volgt een reactie daarop van de gemeente.

7.4 Economische uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan Van Tubergen heeft, behoudens het Van Breemterrein een consoliderend karakter zonder financiële gevolgen. Ten behoeve van de financiële haalbaarheid van dit ontwerpbestemmingsplan wordt voor het Van Breemterrein met de eigenaar/ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal wordt daarmee anderszins verzekerd zodat er ingevolge artikel 6.12 lid 2 onder a. van de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld.

7.5 Handhaving

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 voorschriften van het bestemmingsplan niet worden nageleefd. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied loopt gevaar als er in strijd met het bestemmingsplan wordt gebouwd of indien het gebouwde in strijd met het bestemmingsplan wordt gebruikt.

Gemeenten zijn verplicht jaarlijks een handhavingprogramma 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. Er wordt gebruik gemaakt van een prioriteitenladder, welke de mate van prioriteit tot handhavend optreden aangeeft. In het handhavingprogramma 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. De ontwikkeling van een nieuw bestemmingsplan kan een praktisch moment zijn voor een projectmatige en gebiedsgerichte handhaving

van de ruimtelijke regelgeving.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

bijlage 1 RIJKS- EN PROVINCIAAL BELEID

Het nationaal ruimtelijk beleid is vertaald in de Nota Ruimte (2004). Hoofddoel van de Nota is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrage functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op:

- de versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van veiligheid.

In de Nota Ruimte wordt bundeling van verstedelijking en economische activiteiten voorgestaan. De ruimte die in verstedelijkt gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. De optimalisering van het bestaand stedelijk gebied is een belangrijk uitgangspunt in het streekplan Noord-Holland Zuid (2003). Binnen het verstedelijkt gebied hanteert de provincie het compacte stedenbeleid, wat zeggen wil dat voor alle stedelijke functies, inclusief stedelijke groenstructuren, in eerste instantie ruimte wordt gezocht binnen bestaand stedelijk gebied.

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.

Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW, 2000), heeft tot doel landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen om:

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

Het beleid van de Kaderrichtlijn is in 2009 geïmplementeerd in de Waterwet.

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

In de Vierde Nota 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 1985 voor alle ruimtelijke plannen voorschreef en waar het nieuwe Besluit ruimtelijk ordening op aansluit. De Vierde Nota zal in december 2009 worden vervangen door het Nationaal Waterplan. Het beleid voor de waterhuishouding uit de Vierde Nota zal versterkt worden doorgezet.

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.

Het Provinciaal Waterplan Bewust omgaan met water (2006) geeft de hoofdlijnen aan van het beleid voor het beheer van het Noord-Hollandse watersysteem. Het beleid is erop gericht dat we beschermd worden tegen een teveel en een tekort aan water en dat de kwaliteit van het water past bij het gebruik (waaronder schoon drinkwater). Het waterplan geeft onderstaande (ruimtelijke) randvoorwaarden:

- ruimtelijke opgaven en de wateropgave worden in samenhang gerealiseerd door een integrale, ontwikkelingsgerichte benadering en maatwerk;
- de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Holland is van grote waarde voor de kwaliteit van de provincie en deze ruimtelijke kwaliteit dient te worden behouden en waar mogelijk versterkt;
- waterproblemen (kwantiteits- en kwaliteitsproblemen) worden opgelost waar en wanneer ze ontstaan en door degene die ze veroorzaakt;
- de lastenverhoging voor de burger wordt zoveel mogelijk beperkt.

Milieu

In het Provinciaal Milieubeleidsplan geeft de provincie aan extra aandacht te besteden aan de waterkwaliteit, geluidsoverlast, veiligheid en gezondheid. De belangrijke opgaven zijn:

- duurzaam produceren en consumeren;
- voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid;
- verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving.

Verkeer en vervoer

In de Nota Mobiliteit wordt het ruimtelijk beleid, zoals vastgelegd in de Nota Ruimte, verder uitgewerkt en wordt het verkeers- en vervoersbeleid beschreven voor de komende decennia. Hoofddoel is een acceptabele en voorspelbare reistijd op weg, water en spoor. De Nota streeft de volgende doelen na:

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

In het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP) wordt geconstateerd dat de mobiliteitsbehoefte in hoog tempo blijft uitbreiden. Het centrale uitgangspunt in het PVVP 2003 is 'ruimte voor mobiliteit'. Dit wordt verkregen door een vrije keuze in mobiliteit te geven en de mobiliteitsgroei accommoderen. Dit overigens met oog voor de randvoorwaarden die de omgeving stelt. Infrastructuur is leidend voor de ruimtelijke ordening. Notoire knelpunten worden opgelost door capaciteitsuitbreiding, waarbij de effecten op netwerkniveau worden bekeken. De aanpak is gericht op verknopen van de bestaande netwerken.

Werken

Het economische beleid voor de komende jaren is verwoord in de Economische Agenda. Met de doelstellingen voor Noord-Holland Zuid sluit de provincie aan op de gebiedsspecifieke kansen en problematiek voor dit deel van de provincie. Voor Noord-Holland Zuid is het versterken van de internationale concurrentiepositie de economische opgave. Om de doelstellingen voor Noord-Holland Zuid te bereiken richt de provincie zich op de volgende thema's:

- regionale samenwerking;
- werklocaties;
- innovatie en ondernemerschap.

Wonen

Het Streekplan Noord-Holland Zuid geeft aan dat de opgaven voor wonen zowel kwantitatief als kwalitatief omvangrijk zijn. Globaal zijn tot 2020 ongeveer 166.000 woningen nodig om te voorzien in de groei van de woningbehoefte van Noord-Holland Zuid. Deze groei zal voor een groot deel plaatsvinden in Amsterdam en de Haarlemmermeer. Hiernaast nemen de kwaliteitseisen van de woonconsument toe: meer koopwoningen, grotere woningen, meer keuzevrijheid en variatie. Enerzijds is er een ruime vraag naar stedelijke woonmilieus met menging van functies en in hogere dichtheden en anderzijds naar groene woonmilieus, rustig en met overwegend eengezinswoningen. De vergrijzing en de zorgbehoefte nemen tot 2020 toe. Wonen en zorg moeten goed op elkaar worden afgestemd.

Cultuurhistorie

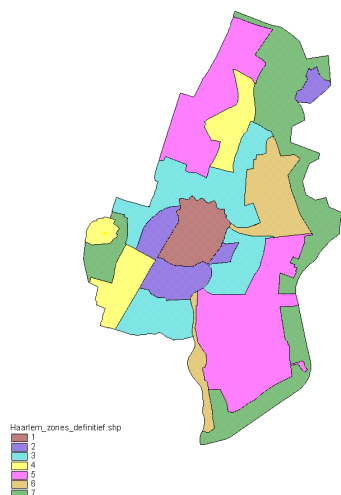
Een van de belangrijkste uitgangspunten van de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), is het streven naar behoud en bescherming van archeologische waarden voor alle overheden. Om dit te bewerkstelligen dient archeologie tijdig bij de besluitvorming rond ruimtelijke ordeningsaspecten te worden meegewogen. De initiatiefnemer van de bodemroerende activiteiten is verantwoordelijk voor de kosten van het archeologische (voor)onderzoek.

Een belangrijk instrument voor het beleid is de Cultuurhistorische Waardenkaart, waarbij de waarden in drie graden van waardering zijn aangeduid voor elk van de drie cultuurhistorische disciplines; bouwkunde, historische geografie en archeologie.

bijlage 2 MILIEUONDERZOEK

Bestemmingsplan Tubergen

Figuur 1 Milieukwaliteit van de bodem



Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld (zie figuur 1). In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per zone is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. Het plangebied is gelegen in de bodemkwaliteitszone 2.

In onderstaande tabel zijn de gemiddelden en de P95-waarden van het betreffende bodemkwaliteitszone weergegeven.

bodemkwaliteitszone 2

Stof	Arsen	Cadmium	Chroom	Koper	Kwik	Lood	Nikkel	Zink	PAK's	EDX	mo
P95 bovengrond											
Kwaliteitszone 2	1116 -	0,96 s	2344 -	6583 t	1,04 s	69739 i	17,12 s	665,14 i	27,00 t	0,79 s	217,50 s
P95 ondergrond											
Kwaliteitszone 2	1244 -	0,59 s	2240 -	12893 i	0,80 s	45906 s	16,16 s	409,40 i	19,00 s	0,70 s	270,37 s
gemiddelde bovengrond (achtergrondgehalte)											
Kwaliteitszone 2	6,37 -	0,44 -	1334 -	29,15 s	0,31 s	22706 t	9,72 -	245,39 t	8,28 s	0,25 -	103,70 s
gemiddelde ondergrond (achtergrondgehalte)											
Kwaliteitszone 2	6,67 -	0,35 -	1276 -	36,75 s	0,29 s	15446 s	8,99 -	139,82 s	5,53 s	0,22 -	107,65 s

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

In de bodemkwaliteitszone 2 is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld matig verontreinigd met lood en zink. Verder is de grond gemiddeld licht verontreinigd met kwik, koper, minerale olie en PAK (teerachtige verbindingen in bijvoorbeeld koolas). Er kunnen uitschieters voorkomen van sterke

verontreinigingen met lood en zink. Koper en PAK kunnen plaatselijk als matige verontreiniging voorkomen. De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met kwik, koper, lood, zink, PAK en minerale olie. In de ondergrond kunnen uitschieters voorkomen van sterke verontreinigingen met koper, zink en lood.

bodemonderzoek

Algemeen geldt dat bij bestemmingswijzigingen of verbouwingen een bodemonderzoek uitgevoerd zal moeten worden. Ingeval een bodemonderzoek reeds bekend is moet getoetst worden of dit onderzoek voldoende is voor een bouwvergunning of een bestemmingswijziging.

Indien binnen het plangebied sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zal het meestal een bodemverontreiniging betreffen die ontstaan is door plaatselijke bedrijfsactiviteiten of door aanwezigheid van olietanks. Indien er geen saneringsurgentie (spoedeisendheid) aanwezig is, zullen dergelijke gevallen gesaneerd moeten worden voordat ter plaatse grondverzet plaats mag vinden en/of nieuwe functies gerealiseerd worden.

Op basis van een op te stellen saneringsplan wordt beoordeeld of na sanering de bodem geschikt is voor de gewenste functie(s). Algemene saneringsdoelstelling in het plangebied is dat na sanering de bodem geschikt is voor de beoogde functie en de kwaliteit van de grond minimaal gelijk is aan de vastgestelde achtergrondwaarden in de bodemkwaliteitszone van het plangebied.

Vanaf het midden van de 19^e eeuw tot 1986 is een groot deel van het plangebied in gebruik geweest bij bloembollenkwekerij Tubergen. Nadien is dit deel ingericht als woongebied. De zuid- en oostzijde van het plangebied hadden al vanaf het begin van de 20^e eeuw voor het grootste deel een woonbestemming.

Uit de inventarisatie van de ondergrondse brandstoftanks blijkt dat de in onbruik zijnde ondergrondse tanks zijn gesaneerd. De eventuele bodemverontreiniging in het gebied als gevolg van deze ondergrondse tanks is in voldoende mate gesaneerd.

De bodemonderzoeken die verricht zijn binnen het plangebied tonen resultaten die passen binnen het beeld van de bodemkwaliteitskaart. De aangetoonde bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het beoogde gebruik in het gebied. Binnen het plangebied zijn geen gevallen van ernstige verontreinigingen bekend.

Aan de zuidoostzijde, direct grenzend aan het plangebied, is op de locatie Schouwteslaan een geval van ernstige verontreiniging aanwezig. Dit was een benzinstation, dat de oorzaak is van een ernstige verontreiniging met minerale olie. In het grondwater is een verontreiniging met MtBE aangetoond. Methyl tertiair Butyl Ether (MtBE) is vervanger van lood in benzine. Deze verontreiniging verspreidt zich via het grondwater in het plangebied in de richting van de Leidsevaart. In 2004 heeft de eerste fase van de sanering van dit geval plaatsgevonden. De eerste fase bestond uit het verwijderen van de ondergrondse tanks en de verontreiniging met minerale olie. De tweede fase

van sanering bestaat uit monitoren van de grondwaterverontreiniging. De aangetoonde gehalten MtBE overschrijden de streefwaarde. Voor de verontreiniging met MtBE in het grondwater geldt dat deze valt onder de zorgplicht van de wet bodembescherming. De verontreiniging moet volledig verwijderd worden.

Gebiedsgericht grondwaterbeheer

Binnen het plangebied zijn ontwikkeling en implementatie van gebiedsgericht grondwaterbeheer mogelijk. Het beheer betreft de kwalitatieve en/of kwantitatieve aspecten van grondwater. Beleid hiervoor is in ontwikkeling.

2 Milieuzonering

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

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

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

Categorisering van bedrijven in het plangebied en zonetypering

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones. Deze opdeling is bepaald door de specifieke kenmerken van die gebieden. Het plangebied Tubergen is getypeerd als laagbouw in lage dichtheid. De maximaal toegestane milieucategorie is B.

Aan de hand van een lijst met bedrijven, vallend onder de Wet milieubeheer (Wm) (bijlage 1), die binnen het plangebied zijn gelegen, is een onderzoek uitgevoerd naar de potentiële hinder daarvan. Per bedrijf is onderzocht welke categorie van toepassing is. Deze categorieën zijn bepaald aan de hand van de zoneringlijst welke is bijgevoegd. (bijlage 2).

Conclusie

Uit het onderzoek is gebleken dat alle bedrijven passen binnen het plangebied en positief kunnen worden bestemd.

3. Duurzaamheid

Duurzame stedelijke ontwikkeling

De gemeente Haarlem heeft in de beleidsnota "Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw" bepaald dat alle ruimtelijk relevante plannen vanaf 2006 moeten voldoen aan de basiskwaliteit duurzame stedenbouw en waar mogelijk aan een streefkwiteit. De praktijkrichtlijn duurzame stedenbouw bestaat uit uitgangspunten en een checklist duurzame stedenbouw op basis van de ervaringen in Haarlem. 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 (zuid gerichte verkaveling zonoriëntering).

De vrijwillig te nemen maatregelen zorgen ervoor dat een ruimtelijk plan aan de streefkwiteit kan voldoen. Dat is dus een kwaliteit die verder gaat dan wettelijke regelingen ofwel de basiskwaliteit.

Duurzaam bouwen

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 15 november 2005 het beleid voor duurzame woningbouw vastgesteld. Bij alle nieuwe woningbouwprojecten moet de zogenoemde basiskwaliteit Duurzaam bouwen (Dubo) worden toegepast. Deze basiskwaliteit kan worden bereikt door het toepassen van kostenneutrale duurzame maatregelen. De basiskwaliteit duurzame nieuwbouw binnen het plangebied kan op twee manieren worden bereikt:

- Het toepassen van de voorkeurslijst duurzaam bouwen maatregelen nieuwbouw.
- Door het instrument GPR-gebouwen toe te passen. Met dit rekeninstrument kunnen projecteigenaren zelf een alternatief maatregelenpakket samenstellen.
De gemeente kan het initiatief nemen om samen de projecteigenaar een hogere kwaliteit te bereiken (streefkwiteit).

Wat is GPR?

De Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Duurzaam Bouwen (GPR) is het resultaat van praktijkervaringen in de gemeente Tilburg. Met het rekeninstrument kunnen projecteigenaren zelf een alternatief maatregelenpakket samenstellen. GPR Gebouw zet ontwerpgegevens van een gebouw om naar prestaties op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid. Ter toelichting hierop het volgende: Invullen van maatregelen conform het Bouwbesluit levert een score van 5 op. Invullen van de voorkeurslijst levert een 6 op.

4. Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving door het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen,

zoals bijvoorbeeld vuurwerk, LPG, fossiele brandstoffen en oplosmiddelen over weg, water, spoor en door buisleidingen. Deze activiteiten leggen beperkingen op aan de ruimtelijke ontwikkelingen van een gebied. Er zijn veiligheidsafstanden nodig tussen bedrijven en of (spoor) wegen waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen en/of vervoerd. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna te noemen Bevi) wil burgers in hun woon- en leefomgeving een wettelijk minimum beschermingsniveau bieden tegen gevaarlijke stoffen. De milieukwaliteitseisen betreffen het zogenaamde plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico

Dit is het risico op een bepaalde plaats, uitgedrukt als de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op die plaats in de omgeving van een inrichting of transportroute overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval. Uitgangspunt is dat die persoon onbeschermd en permanent op die plaats aanwezig is. Binnen een risicocontour van 10^{-6} mogen geen kwetsbare objecten zijn gelegen zoals scholen en woningen.

Groepsrisico

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van een minimaal bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in de omgeving van een inrichting of transportroute waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.

Bedrijvigheid

Binnen het plangebied en in de naaste omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die onder het Bevi vallen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en het water vindt in en rond het plangebied niet plaats.

De spoorbaan Haarlem-Leiden is op meer dan 370 meter westelijk van het plangebied gelegen. Hierover vindt volgens de Risicoatlas Spoor slechts vervoer van uitermate kleine hoeveelheden gevaarlijke stoffen plaats. Veranderingen worden hier vooralsnog niet in voorzien.

Leidingen

Blijkens de risicokaart van de Provincie Noord-Holland lopen er door het plangebied geen leidingen, waarlangs zones dienen te worden aangehouden.

Conclusie

Het onderwerp externe veiligheid is in dit plangebied niet relevant.

5. Geluid

5.1 Wettelijk kader en Geluidzones

Volgens de Wet Geluidhinder gelden zogenaamde zones langs wegen, spoorwegen en rond industrieterreinen, waar grote lawaaimakers zijn gevestigd. Binnen deze zones moet er in het kader van de wet akoestisch onderzoek uitgevoerd worden naar de geluidbelasting van de weg, spoorweg of het industrieterrein. Deze geluidbelasting moet vervolgens getoetst worden aan de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarden voor de verschillende soorten geluid.

-Zones wegverkeer

In artikel 74 van de wet is aangegeven welke breedte de zone voor de verschillende wegtypen heeft waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen stedelijk en buitenstedelijk gebied. Volgens de definitie van de wet is het stedelijk gebied het "gebied binnen de bebouwde kom, doch, voor de toepassing van de hoofdstukken VI en VII voor zover het betreft een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs die autoweg of autosnelweg", en het buitenstedelijk gebied het "gebied buiten de bebouwde kom alsmede, voor de toepassing van de hoofdstukken VI en VII voor zover het betreft een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs die autoweg of autosnelweg".

De zone wordt gemeten vanuit de as van de weg. In onderstaande tabel is per wegtype de breedte van de zone aangegeven.

Tabel 1: Zonebreedte wegverkeer Wet Geluidhinder

Aantal rijstroken	Zonebreedte (m)	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2	200	250
3 of 4	-	400
3 of meer	350	-
4 of meer	-	600

De geluidzones gelden niet met betrekking tot:

wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied

wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt

-Zones spoorwegverkeer

Langs een landelijke spoorweg bevindt zich een zone, waarvan de breedte, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf, is aangegeven op de spoorkaart. Deze kaart wordt jaarlijks geactualiseerd en wordt opgenomen in het zogenaamde "Akoestisch spoorboekje" (ASWIN).

-Zones industrieterrein

De geluidzone rond een industrieterrein wordt vastgesteld bij vaststelling van een bestemmingsplan. Er geldt dat buiten de zone de geluidbelasting vanwege dat terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

5.2 Geluidbelasting

De vast te stellen geluidbelasting L_{den} (day, evening, night) ten gevolge van weg- en spoorwegverkeerslawaai is het rekenkundig gemiddelde van de volgende drie waarden:

het equivalente geluidsniveau gedurende de dagperiode (7.00-19.00 uur);

het equivalente geluidsniveau gedurende de avondperiode (19.00-23.00 uur), vermeerderd met 5 dB(A);

het equivalente geluidsniveau gedurende de nachtperiode (23.00-7.00 uur), vermeerderd met 10 dB(A).

De vast te stellen geluidbelasting L_{eq} (equivalente geluidsniveau) ten gevolge van industrielawaai is de hoogste van de volgende drie waarden:

het equivalente geluidsniveau gedurende de dagperiode (7.00-19.00 uur);

het equivalente geluidsniveau gedurende de avondperiode (19.00-23.00 uur), vermeerderd met 5 dB(A);

het equivalente geluidsniveau gedurende de nachtperiode (23.00-7.00 uur), vermeerderd met 10 dB(A).

5.3 Geluidsnormen

-Normering wegverkeerslawaai

Volgens de Wet geluidhinder geldt voor wegverkeerslawaai een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Hierbij moet opgemerkt worden dat alvorens toetsing plaatsvindt van de berekende waarde 2 of 5 dB mag worden afgetrokken. Deze aftrek heeft betrekking op het redelijkerwijs te verwachten stiller worden van het wegverkeer in de toekomst (artikel 110g Wet geluidhinder). In het rekenmodel is namelijk het wagenpark gemeten zoals dat eind jaren '70 en begin jaren '80 reed op de Nederlandse wegen. De berekening van de geluidbelasting leidt dus voor de aftrek in feite tot een te hoge geluidbelasting. Bij wegen met een maximale snelheid vanaf 70 km/uur mag 2 dB aftrek worden toegepast en bij de overige wegen 5 dB.

Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mag het gemeentebestuur een hogere waarde vaststellen. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe situaties in stedelijk gebied bedraagt 63 dB, voor bestaande situaties 68 dB. In buitenstedelijk gebied bedraagt de maximale waarde voor nieuwe situaties 53 dB (58 dB vanwege uitvoering van een agrarisch bedrijf) en 68 dB in bestaande situaties.

Voordat ontheffing wordt verleend zal het gemeentebestuur eerst moeten nagaan of er maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting te verlagen.

Hiervoor wordt naar paragraaf 5.4 verwezen.

-Normering spoorweglawaai

Volgens de Wet geluidhinder geldt voor spoorweglawaai een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mag het gemeentebestuur een hogere waarde vaststellen. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 68 dB. Hierbij zijn dezelfde beleidsregels als bij wegverkeerslawaai van toepassing.

-Normering industrielawaai

Volgens de Wet geluidhinder geldt voor industrielawaai een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mag het gemeentebestuur een hogere waarde vaststellen. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 55 dB(A) en voor aanwezige woningen 60 dB(A). Hierbij zijn dezelfde beleidsregels als bij wegverkeerslawaai van toepassing.

5.4 Toepassingsvolgorde geluidsreducerende maatregelen

Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, ongeacht de bron van het geluid (weg-, rail- of industrielawaai) is de volgorde van toepassing van geluidsreducerende maatregelen als volgt:

Eerst worden bronmaatregelen beoordeeld. Vervolgens maatregelen in de overdrachtsweg; Als laatste komen geluidwerende maatregelen in of aan de gevel aan de orde.

Bronmaatregelen

Een voorbeeld van een bronmaatregel bij wegverkeer, die binnen de competentie van de lokale overheid ligt is het aanbrengen van geluidsreducerend asfalt. De praktische mogelijkheden en de te bereiken reducties zijn de laatste jaren verder ontwikkeld. Ook binnenstedelijk zijn er tegenwoordig belangrijke reducties te behalen. De kosten van het aanbrengen van bijvoorbeeld Twinlay, en de kosten van extra onderhoud ten opzichte van het standaard dichte asfaltbeton moeten echter binnen het project worden gedekt. Alleen bij grootschalige (ver-)nieuwbouwprojecten kan dit toegepast worden.

Maatregelen in de overdrachtsweg

Voorbeelden van maatregelen in de overdrachtsweg zijn geluidsschermen of geluidswallen.

In de Haarlemse praktijk worden deze weinig toegepast, vanwege stedenbouwkundige bezwaren en financiële drempels. De kans dat een geluidsscherm wordt gebouwd is bij railverkeerslawaai groter dan bij wegverkeerslawaai.

Geluidwerende maatregelen

Geluidwerende maatregelen, ook wel gevelmaatregelen genoemd, worden veruit het meest toegepast bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. De maatregelen hebben als doel het beperken van het geluidsniveau in de woning tot een waarde (het "binnenniveau") zoals die in het Bouwbesluit is vastgelegd. Een nadeel van deze maatregel is dat het geluidsniveau buiten nog steeds te hoog is. Dit doet afbreuk aan de leefbaarheid van de omgeving, zowel de privé-terreinen (tuinen) als de openbare terreinen (park, plein, straat). Voor nieuw te bouwen woningen bedraagt het binnenniveau maximaal 33 dB in geluidsgevoelige ruimten.

Bij elk bestemmingsplan moet nagegaan worden of de bovengenoemde maatregelen kunnen worden toegepast.

5.5 Uitgangspunten

Het plan Tubergen is een conserverend bestemmingsplan zonder nieuwe ontwikkelingslocaties of wijzigingsbevoegdheden. Het plangebied is binnen de geluidzones van diverse stedelijke wegen gesitueerd. Het spoortraject Haarlem-Leiden is op minimaal 370 meter gesitueerd. De geluidzone van het spoor bedraagt 300 meter (bron Aswin) en het plangebied valt dus niet binnen deze zone. In de directe omgeving van het plangebied is geen gezoneerd industrieterrein aanwezig en het bestemmingsplan is dus niet binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein gesitueerd.

Binnen het bestemmingsplan is dus alleen sprake van wegverkeerslawaai.

Rekenmethode

De berekeningen voor wegverkeerslawaai zijn uitgevoerd conform rekenmethode 1 van het reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006.

Verkeersgegevens

Voor de verkeersgegevens is uitgegaan van de verkeersgegevens voor 2015 van de verkeersstudie HMR214. Voor de verkeersgegevens voor 2018 is uitgegaan van 0,5 % autonome groei per jaar vanaf 2015. De voertuigverdeling is afkomstig uit de verkeersmilieukaart (variant 2010HVVP van VMK Haarlem).

De gehanteerde busintensiteiten zijn afkomstig uit het busboekje (2007-2008). Voor de intensiteit in 2018 is uitgegaan van 1% groei per jaar tussen 2015 en 2018. Per wegvak is in onderstaande tabel de verkeersintensiteit en voertuigverdeling in 2018 aangegeven.

Tabel. Verkeersintensiteiten 2018, snelheid, wegdek, periode- en voertuigverdeling

Tabel. Verkeersintensiteiten 2018, snelheid, wegdek, periode- en voertuigverdeling

Wegvak	Etmaalintensiteit [mvt/etm]	Snelheid [km/uur]	Wegdek	Verdeling [%]			Voertuigverdeling [%]			Busintensiteit ¹ [mvt/etm]
				Dag	Avond	Nacht	LV	MV	ZV	
Leidsevaart tzv A. de Jongestraat	8933	50	dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	135
Leidsevaart tussen A. de Jongestraat- Schreveliusstraat	9034	50	dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	135
Leidsevaart tnv Schreveliusstraat	9440	50	dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	135
Eerste Emmastraat	6293	50	dab	6,1	4,5	1,1	97	2	1	135
Tweede Emmastraat	203	50	klinkers	7	2,8	0,6	98	2	0	0
Koninginne weg	203	50	klinkers	7	2,8	0,6	98	2	0	0
Wilhelminapark	203	50	klinkers	7	2,8	0,6	98	2	0	0
Schouwteslaan twv v. Merlenstraat	5684	50	dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	37
Schouwteslaan V. Merlenstraat - U.d. Bosstraat	5481	50	dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	37
Schouwteslaan tov U.d. Bosstraat	3147	50	dab	7	2,8	0,6	98	2	0	37
Wagenweg	9643	50	dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	178

¹ periodeverdeling voor bus is respectievelijk 6,3, 4,3 en 0,9 in de dag-, avond- en nachtperiode.

Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van het beschikbare digitale kaartmateriaal van de Vastgoed Raadpleeg Applicatie van de gemeente Haarlem. Langs de relevante wegvakken is steeds op de meest kritische woning de geluidbelasting berekend.

Aangezien de snelheid van de beoordeelde wegvakken maximaal 50 km/uur bedraagt, is bij de berekeningsresultaten een aftrek van 5 dB toegepast (conform artikel 110 g van de Wet geluidhinder).

5.6 Resultaten

In de bijlagen 3 zijn de berekeningsheets opgenomen. In de volgende tabel zijn de resultaten samengevat. De opgenomen geluidbelasting is inclusief aftrek conform artikel 110g.

Wegvak	Rekenafstand [m]	Geluidbelasting [dB]
Leidsevaart tzv A. de Jongestraat	36,5	56
Leidsevaart tussen A. de Jongestraat-Schreveliusstraat	22	58
Leidsevaart tnv Schreveliusstraat	33	57
Eerste Emmastraat	18	58
Tweede Emmastraat	8	50
Koninginneweg	4.5	59
Wilhelminapark	6.5	60

Schouwtjeslaan twv v. Merlenstraat	31	55
Schouwtjeslaan V. Merlenstraat – Uit den Bosstraat	8	50
Schouwtjeslaan tov Uit den Bosstraat	6	52
Wagenweg	31	57

De voorkeursgrenswaarde (48 dB) wordt ter hoogte van de bestaande situaties overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt niet overschreden.

5.7 Maatregelen

Gezien de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde dient tevens naar maatregelen te worden gekeken. Het toepassen van een stil wegdek zoals dunne dekplaten levert een verlaging van de geluidbelasting op. Het vervangen van klinkers door asfalt levert tevens een verlaging van de geluidbelasting op.

Het toepassen van een type dunne deklaagverharding zorgt voor een verlaging van circa 2 a 3 dB. Daarnaast kan bij of voor opdrachtverstrekking om het asfalt te vervangen door een stil wegdektype aanvullende eisen worden gesteld en berekeningen worden uitgevoerd. Het toepassen van asfalt in plaats van klinkers of de zogenaamde stille klinkers levert een reductie van circa 5 dB op.

Het aanbrengen van geluidsschermen ten behoeve van de woningen in het bestemmingsplan is gezien stedenbouwkundige bezwaren niet gewenst.

Naast bron- en overdrachtmaatregelen zijn ontvangermaatregelen mogelijk, zoals geluidsisolerende voorzieningen aan de gevel.

5.8 Conclusie

Uit de resultaten blijkt dat de geluidsgevoelige bestemmingen binnen het bestemmingsplan een geluidbelasting ondervinden ten gevolge van wegverkeer. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt langs de beschouwde wegen overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt niet overschreden. De geluidbelasting is maximaal 60 dB.

6. Lucht

Inleiding

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

Voor alle luchtverontreinigende stoffen, met uitzondering van NO₂ en PM₁₀, 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 grenswaarden van kracht worden, de meest ongunstige situatie is.

Berekeningen en toetsing moet volgens het Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 voor NO₂ op 5 meter en voor PM₁₀ op 10 meter uit de wegrand gedaan worden tenzij de bebouwing dichterbij de wegrand ligt.

Uitgangspunten

De wegverkeerintensiteiten zijn ontleend aan de verkeerskaart HMR214 voor het peiljaar 2015. De voertuigverdeling is afkomstig uit de verkeersmilieukaart (HVVP 2010). De busintensiteiten zijn afkomstig uit het huidige busboekje (2007-2008) en lijnenkaart van Connexxion

Voor de autonome groei is voor de wegvakken een groeipercentage van 0,5 % per jaar gehanteerd. Voor de bussen is een groeipercentage van 1% per jaar aangehouden.

Berekening concentratie

Met het Car-model (versie 7.0.1.0) is aan de hand van hierboven vermelde gegevens een berekening uitgevoerd om de concentratie luchtverontreinigende stoffen te bepalen. De berekening moet voor NO₂ op 5 meter en voor PM₁₀ op 10 meter uit de wegrand worden uitgevoerd. Omdat het Car-model uitgaat van de as van de weg zijn de rekenafstanden hier op afgestemd.

Resultaten

Uit de resultaten van de berekening (bijlage 4) blijkt dat voor PM₁₀ aan de grenswaarde in de Wet milieubeheer wordt voldaan. Voor NO₂ wordt tevens voldaan aan de grenswaarde vanaf 2010.

De berekening is alleen uitgevoerd voor een afstand van 5 meter (of dichterbij indien bebouwing dichterbij de wegrand is gesitueerd) uit de wegrand, omdat hier de grenswaarde al niet worden overschreden. Op grotere afstand van de wegas is de concentratie verontreinigende stoffen immers altijd lager.

Conclusie

De grenswaarden zoals opgenomen in de Wet milieubeheer worden niet overschreden. Het bestemmingsplan Tubergen voldoet aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet Milieubeheer.

bijlage 3 PREADVIES



Hoogheemraadschap van
Rijnland

uw kenmerk: STZ/RP/2009/103761
uw brief van: 3 juni 2009
ons kenmerk: 09.22219
bijlagen: -
inlichtingen: Evert van Huijssteeden
doorkiesnummer: 071 - 306 3457
onderwerp: Concept ontwerpbestemmingsplan
Van Tubergen

ZAKENREGISTER	
PR: 09/137899	Doc. nr:
Afd: STZ/RP	Kopie:
Reg. datum: 20 JUL 2009	
Afdoen datum: 19/10/09	Opdr. bes.: nee
Behandelaar:	Param. afgevoerd:

Gemeente Haarlem
Afdeling Ruimtelijke Plannen
t.a.v. de heer S. van Haastrecht
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Leiden, 16 JULI 2009

Geachte heer Van Haastrecht,

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening vraagt u aan ons om een reactie op het concept ontwerpbestemmingsplan Van Tubergen.

Op genoemd plan geven wij een positief wateradvies. Wij zijn verheugd te constateren dat de opmerkingen die wij hebben gemaakt in de pre-adviesfase (onze brief van 6 april 2009, kenmerk 09.09937) zijn verwerkt in dit concept ontwerpbestemmingsplan. Het plan geeft ons geen aanleiding tot het maken van aanvullende opmerkingen.

Graag ontvangen wij te zijner tijd de samenvatting van de binnengekomen (inspraak)reacties en de beantwoording daarvan, alsmede een exemplaar van het ontwerp bestemmingsplan met de daarbij behorende vervolprocedure. Kennisgevingen en stukken in het kader van de (verplichte) Wro-digitalisering en watertoetsprocedure kunt u sturen naar onze digitale postbus ruimtelijkeplannen@rijnland.net. Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met Evert van Huijssteeden.

Hoogachtend,

Namens dijkgraaf en hoogheemraden,

drs. G.L. van Mourik,
hoofd afdeling Plantoetsing en Vergunningverlening.

Archimedesweg 1
postadres:
postbus 156
2300 AD Leiden
telefoon (071) 3 063 063
telefax (071) 5 123 916

internet: www.rijnland.net

e-mail: post@rijnland.net

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

bijlage 4 REACTIE WIJKRAAD KONINGINNEBUURT

WIJKRAAD KONINGINNEBUURT

Olieslagerslaan 16
2012 EX Haarlem
tel. 023-5324368

E-mail: info@koninginnebuurt.nl
Website : www.koninginnebuurt.nl

Gemeente Haarlem, afd. Stadszaken
T.a.v. dhr. J. van der Straaten
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Betreft: **Op- en aanmerkingen conceptbestemmingsplan Tubergen**

Haarlem, 14 juli 2009

Geachte heer Van Straaten,

Graag reageren wij op het voorgelegde conceptbestemmingsplan Tubergen, dat ons is voorgelegd. Ondanks het feit, dat het voorgelegde plan grotendeels de bestaande bebouwing volgt en nauwelijks voorziet in nieuwe ontwikkelingen, zijn er van onze zijde toch een aantal opmerkingen te maken. Het gaat om de volgende punten:

1. Inpassing nieuwbouw ECL
2. Ontbreken van invulling Van Breementerrein
3. Geen anticipatie op het beschermd stadsgezicht
4. "duale" karakter bestemmingsplan - mix van nieuwbouw met monumenten
5. Gemengde functies in de Schouwtjeslaan
6. Mogelijkheid van maatschappelijke voorzieningen (lees kinderdagverblijf) in voormalige bollenschuur Wilhelminapark 28 en parkeerterrein achter Wilhelminapark 29.

Maar eerst enkele algemene opmerkingen.

- De toelichting is zo algemeen, dat het er op lijkt dat deze niet specifiek voor Tubergen is geschreven. Regelmatig wordt in constatering de plank misgeslagen. Dat merken wij overigens bij de andere nu voorliggende bestemmingsplannen voor onze wijk.
- In de waarderingskaart staan diverse fouten. Zo zijn bijvoorbeeld de meeste aanbouwen van het ECL van na 1960 en niet van ervoor en hoeven dus niet te worden gewaardeerd. De waardering van de panden aan de Schouwtjeslaan 7 t/m 17 vinden wij verdacht laag. Aanzet tot sloop?
- Ook wordt gemeld dat er door het plangebied weinig autoverkeer komt (pag. 19). Hoe staat het dan met de Schouwtjeslaan?

- Het basketbalveldje op de hoek van de Van Merlenstraat en de Prins Clausstraat is niet op de Plankaart te vinden. Graag zien wij dit als speelterrein terug. Dit geldt evenzo voor de kinderspeelgelegenheden op het Zwanenburgplantsoen en de Soestdijkstraat.

Dan de zes specifieke onderdelen::

Ad 1 - De al gestarte nieuwbouw van het ECL is niet meegenomen in dit plan. Daardoor ontbreekt ook de mogelijkheid voor een discussie over het gewenste eindbeeld m.b.t. de al maar doorgaande nieuwbouw van het ECL. Naast de nieuwbouw die deze maand is gestart staan er al weer nieuwe plannen op stapel, zodat we binnenkort weer gedoe krijgen met een bouw aanvraag. Het bestemmingsplan moet dat beter regelen dan nu het geval is. Op de huidige ad-hoc manier kan er niet op de juiste manier een discussie worden gevoerd over het ECL.

Ad 2 - Omdat er over de invulling van het terrein van Van Breemen nog overleg plaatsvindt met de ontwikkelaar is het gebied niet ingevuld. Hiermee wordt zichtbaar wat wij al lang wisten, nl. dat niet de gemeente de regie voert maar de projectontwikkelaar. Wij verwachten van de gemeente een heldere invulling van de functie van het terrein, de bebouwingsdichtheid en de hoogte in een zg. ruimtelijke envelop. Daarna mag de ontwikkelaar aan de slag.

Omdat de invulling van het terrein ontbreekt wordt tevens de bodem weggeslagen onder het wettelijk vereiste vooroverleg. Op de belangrijkste verandering in het bestemmingsplangebied Tubergen kan immers geen commentaar gegeven worden. Gegeven het feit dat over de invulling van dit terrein in onze buurt in het verleden veel te doen is geweest vragen wij de gemeente om op het moment dat de invulling is gemaakt, de Wijkraad opnieuw om advies te vragen, dus voorafgaand aan de officiële tervisielegging van een ontwerpbestemmingsplan.

Ad 3 - Binnenkort worden de oudbouw binnen het bestemmingsplangebied Van Tubergen aangewezen als beschermd stadsgezicht. Aangezien het plan minstens 10 jaar meemoet is het weglaten van artikelen over het beschermd stadsgezicht een duidelijke ommissie.

Ad 4 - In 1987 zijn de randen van de voormalige kwekerij meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan, wellicht omdat er met de achtertuinen iets moest gebeuren. In 2009 betekent dit dat we met een dual karakter van het bestemmingsplan zitten, dat zich in twee geheel verschillende sferen beweegt. Wij pleiten er voor om bij de komende herziening van het bestemmingsplan Koninginnebuurt (niet de huidige herziening, maar die van 2010) de "oude" delen die nu in Tubergen zitten onder het bestemmingsplan Koninginnebuurt te laten vallen. Zodoende ontstaat er een plan waarbij het "monumentale" deel van de buurt de hoofdmoot vormt en een plan met een veel moderner karakter.

Ad 5 - In de uitgangspunten van het bestemmingsplan (pag. 37) staat onder andere: "bestaande bestemmingen worden in het huidige plan overgenomen". Langs de Schouwtjeslaan zijn alle woningen aan de noordzijde "gemengd" bestemd, Dat wil zeggen dat er zich beneden bedrijfjes, kantoren, winkels e.d. kunnen vestigen. Maar los van één kapperszaak en een kleine uitgeverij van schoolboeken

is deze rij huizen al decennialang woonterritoir. Wij vragen de gemeente om te voldoen aan de eigen uitgangspunten, te weten vastlegging van de huidige toestand, de woonfunctie. Dit sluit ook aan bij de overzijde van de straat, die onder het ontwerpbestemmingsplan Bos en Vaart valt. Deze huizenrij heeft ook een woonbestemming.

Ad 6 - Voor de voormalige bollenschuur Wilhelminapark 28 (achter de huizen, inrit tussen 27 en 29) is in het voorjaar een aanvraag ingediend voor een bestemming als kinderdagverblijf, die door de gemeente positief is beoordeeld. De plek is daar echter nauwelijks geschikt voor, omdat buitenruimte ontbreekt. Het gebouw is intussen dan ook aan een ander verhuurd, dus het kinderdagverblijf is van de baan, maar in het plan is de mogelijkheid van deze functie blijven bestaan door het creëren van een speciale functie Gemengd-5. Wij maken daar bezwaar tegen. Ook de tekst op pagina 16 van de toelichting dient te worden aangepast, er is in het plangebied geen kinderdagverblijf. Verder heeft hier de tuin voor nr. 28 en achter nr. 29 de bestemming "Verkeer" gekregen. Daarmee wordt een grotendeels illegaal gecreëerde situatie gesanctioneerd en de deur open gezet voor soortgelijke ontwikkelingen achter andere kantoren. Wij maken daar bezwaar tegen. Op een erf mag al geparkeerd worden, nu is een gebied dat tot voor kort zelfs voor een deel nog tuin was officieel een parkeerterrein geworden.

Namens de wijkraad Koninginnebuurt,
Met vriendelijke groet,

Ruthger Smit
voorzitter

bijlage 5 VERWERKING REACTIE WIJKRAAD

<i>Reactie</i>	<i>Antwoord</i>
De toelichting is zo algemeen, dat het er op lijkt dat deze niet specifiek voor Tubergen is geschreven.	De wijkraad is verzocht met suggesties te komen voor de toelichting.
Op de waarderingkaart staan diverse fouten; de meeste aanbouwen van het ECL zijn van na 1960 en niet van ervoor en hoeven dus niet te worden gewaardeerd.	De aanbouwen van het ECL zijn nogmaals bekeken. Behoudens de aanbouw aan de Prins Clausstraat, zijn de aanbouwen van vóór 1960. de aanbouw aan de Prins Clausstraat is op de waarderingkaart aangepast.
De waardering van de panden aan de Schouwtjeslaan 7 t/m 17 vinden wij verdacht laag. Gevraagd is of dit een aanzet tot sloop is.	De waardering van panden betreft een uitwendige waardering. De sloop is geregeld binnen de monumentenwet en de monumentenverordening van Haarlem en valt dus buiten het bestemmingsplan.
Ook wordt op pagina 19 van de toelichting gemeld dat er door het plangebied weinig autoverkeer komt. Hoe staat het met de Schouwtjeslaan?	De tekst is gewijzigd in: "Met uitzondering van de Schouwtjeslaan komt door het plangebied weinig autoverkeer."
Het basketbalveldje op de hoek van de Van Merlenstraat en de Prins Clausstraat is niet op de plankaart te vinden. Graag zien wij dit als speelterrein terug. Dit geldt ook voor de kinderspeelgelegenheden op het Zwanenburgplantsoen en de Soestdijkstraat.	Speelgelegenheden zijn onder de bestemming Verkeer mogelijk gemaakt. Er is geen reden om de speelgelegenheden op de verbeelding nader aan te duiden.
De al gestarte nieuwbouw van het ECL is niet meegenomen in dit plan. Daardoor ontbreekt ook de discussie over het gewenste eindbeeld m.b.t. al maar doorgaande nieuwbouw van het ECL. Daarnaast staan er plannen op de stapel voor nieuwe bouwaanvragen. Het bestemmingsplan moet dit beter regelen zodat er een basis is om discussie te voeren over het ECL.	De verbeelding is aangepast voor wat betreft de reeds gestarte nieuwbouw van het ECL. Het bebouwingspercentage is van de verbeelding geschrapt. (Arnaut+Albert)
Van de gemeente wordt een heldere invulling verwacht van de functie van het Van Breemterrein, de bebouwingsdichtheid en de hoogte in een zogenoemde ruimtelijke envelop.	De invulling is toegevoegd in het ontwerpbestemmingsplan Van Tubergen, zodat een ieder hiervan kennis kan nemen en eventuele reacties kan geven.

<p>Vanwege het ontbreken van de invulling van het terrein, kon door de wijkraad geen commentaar worden geleverd in het kader van het wettelijk vooroverleg. Gegeven het feit dat de invulling van het Van Breementterrein in het verleden veel te doen is geweest in de buurt, wordt de gemeente verzocht om, na invulling van het terrein, de wijkraad opnieuw om advies te vragen, alvorens de officiële terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ingaat.</p>	<p>De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Van Tubergen geeft een ieder de mogelijkheid om eventuele reacties te geven op het plan. In dit kader kan ook de wijkraad net als een ieder, reacties geven. De belangen van de wijkraad die kenbaar worden gemaakt naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan, worden even zwaar gewogen als de belangen die in het kader van het vooroverleg bekend zijn gemaakt.</p>
<p>Het ontbreken van de een artikel "Beschermd stadsgezicht" in de planregels is een duidelijke omissie, nu binnen 10 jaar het plangebied zal worden aangewezen als beschermd stadsgezicht.</p>	<p>Ter voorbereiding op de aanwijzing van het beschermd stadsgezicht is ervoor gekozen om de panden te waarderen via een waarderingskaart. Aan deze waardering zijn planregels gekoppeld waarbij rekening wordt gehouden met de bestaande goot- en bouwhoogte.</p>
<p>Er wordt voor gepleit om bij de komende herziening van het bestemmingsplan Koninginnebuurt (niet de huidige herziening maar die van 2010) de "oude" delen die nu in Tubergen zitten, onder het bestemmingsplan Koninginnebuurt te laten vallen. Zodoende ontstaat er een plan waarbij het "monumentale" deel van de buurt de hoofdmoot vormt en een plan met een veel moderner karakter.</p>	<p>Hiervan wordt kennis genomen.</p>
<p>Verzocht wordt om de gemengde bestemming van de woningen langs de Schouwtjeslaan te wijzigen in de bestemming 'Wonen', daar deze rij huizen al decennialang woontrottoir zijn. Verzoek is mede gebaseerd op de algemene uitgangspunten die door de gemeente is geformuleerd op pagina 37 van het bestemmingsplan.</p>	<p>Het bestemmingsplan is gebaseerd op het oude bestemmingsplan Van Tubergen. De rechten uit dit bestemmingsplan zijn voor een groot deel overgenomen. Er is geen reden om hiervan af te wijken voor wat betreft de woningen langs de Schouwtjeslaan. Het bestemmingsplan is op dit punt niet gewijzigd.</p>
<p>De wijkraad maakt bezwaar tegen de toegekende functie "Gemengd-5" aan de voormalige bollenschuur Wilhelminapark 28. de plek is er nauwelijks geschikt voor omdat buitenruimte ontbreekt.</p>	<p>Het pand heeft een grote buitenruimte.</p>
<p>De tekst op pagina 16 van de toelichting dient ook te worden aangepast; er is in het plangebied geen kinderdagverblijf.</p>	<p>De toelichting is hierop aangepast.</p>

<p>De tuin voor nr. 28 en achter nr. 29 aan de Wilhelminapark heeft de bestemming "Verkeer" gekregen. Daarmee wordt een grotendeel illegaal gecreëerde situatie gesanctioneerd en de deur open gezet voor soortgelijke ontwikkelingen achter andere kantoren. Hiertegen wordt bezwaar gemaakt. Op een erf mag al geparkeerd worden, nu is een gebied dat voor kort zelfs voor een deel nog tuin was officieel een parkeerterrein geworden.</p>	<p>De verbeelding is aangepast. In het geldende bestemmingsplan Van Tubergen heeft het desbreeffend perceel de bestemming Bedrijf. Het perceel heeft de bestemming GD-5 gekregen conform de rechten vervat in het oude bestemmingsplan Van Tubergen</p>
--	---

bijlage 6 ARTIKEL 3.1.1 BRO REACTIES



Hoogheemraadschap van
Rijnland

uw Kenmerk:
uw brief van: mail 11 maart 2009
ons kenmerk: 09.09937
bijlagen: -
inlichtingen: Evert van Huijssteeden
doorkiesnummer: 070 - 306 3457
onderwerp: Pre-advies Concept ontwerpbestemmingsplan Tubergen

09/671435	
ST2/RP	
Reg. datum:	7 APR 2009
Afdoen. datum:	26-5-09
Behandelaar:	Paraaf afgegaan
Haastrecht	

Steven van Haastrecht
Taskforce Bestemmingsplannen
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Leiden, **06 APR. 2009**

Geachte heer Van Haastrecht,

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro geven wij u een pre-advies over het concept ontwerpbestemmingsplan Tubergen. Wij geven een positief wateradvies, maar hebben nog wel enkele opmerkingen op het voorliggende plan.

Wij beschouwen paragraaf 4.4. van de plantoelichting als de wettelijk verplichte waterparagraaf. Hoewel het hier een consoliderend bestemmingsplan betreft waar de mogelijkheden voor extra bebouwing beperkt zijn, verzoeken wij u in de waterparagraaf de volgende passage op te nemen over het beleid van Rijnland inzake toename van verhard oppervlak: "In het geval dat door bebouwing het verharde oppervlak toeneemt, zal regenwater sneller dan in de huidige situatie naar het oppervlaktewater afstromen. Om problemen niet op de omgeving af te wentelen, is voldoende bergingscapaciteit binnen het watersysteem nodig. Uitgangspunt hierbij is: geen verslechtering van de huidige situatie. Dit betekent dat de toename van verharding moet worden gecompenseerd door extra open water te graven. In Rijnlands beleid is vastgelegd dat binnen een straal van 5 km rond het plangebied 15% van de toename van verharding als 'functioneel' open water moet worden gerealiseerd. Functioneel houdt in dat het open water in open verbinding staat met het overige oppervlakte water binnen het watersysteem. Voorwaarde van het Hoogheemraadschap van Rijnland is dat de waterberging is gerealiseerd voordat er sprake is van een toename van de verharding, zodat het watersysteem altijd op orde is."

Wij constateren met instemming dat het eventueel afkoppelen van hemelwater ruimtelijk mogelijk wordt gemaakt doordat u in de bestemmingen "groen" en "verkeer" water en bijbehorende voorzieningen zoals bergbezinkbassins heeft opgenomen in de bestemmingsomschrijving.

Archimedesweg 1
postadres:
postbus 156
2300 AD Leiden
telefoon (071) 3 063 063
telefax (071) 5 123 916

internet: www.rijnland.net

e-mail: post@rijnland.net



Hoogheemraadschap van
Rijnland

Wij verzoeken u rekening te houden met bovenstaande opmerkingen en deze mee te nemen in de verdere uitwerking van het bestemmingsplan. Graag ontvangen wij te zijner tijd het ontwerp bestemmingsplan met de daarbij behorende vervolprocedure. Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met Evert van Huijssteeden.

Hoogachtend,

Namens dijkgraaf en hoogheemraden,

drs. G.L. van Mourik,
hoofd afdeling Plantoetsing en Vergunningverlening

Archimedesweg 1
postadres:
postbus 156
2300 AD Leiden
telefoon (071) 3 063 063
telefax (071) 5 123 916

internet: www.rijnland.net

e-mail: post@rijnland.net

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

N.V. Nederlandse Gasunie

gasunie

Het College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Haarlem
Postbus 511
2003 PB Haarlem

N.V. Nederlandse Gasunie
Postbus 19
9700 MA Groningen
Concourslaan 17
T (050) 521 91 11
F (050) 521 19 99
E ro_west@gasunie.nl
Handelsregister Groningen 02029700
www.gasunie.nl

Datum: 8 juni 2009
Doorkiesnummer: (0182) 62 33 08
Ons kenmerk: TAJW 09.2592
Uw kenmerk:
Onderwerp: Voorontwerp bestemmingsplan Van Tubergen

Geacht College,

Naar aanleiding van uw mail van 3 juni jongstleden, waarmee u ons bovengenoemd voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro deed toekomen, delen wij u het volgende mee.

Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het toekomstig externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM voor onze aardgastransportleidingen, zoals dat naar verwachting medio 2009 in werking zal treden middels de AMVB Buisleidingen. De circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen uit 1984" zal dan komen te vervallen.

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Hoogachtend,



G.A. Westmaas
Medewerker Juridische Zaken West

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr. 2009/108312	Doc nr.
Afd. 512/2P	Kopie:
Reg. datum: 09 JUN 2009	
Afleveren datum: 8-9-2009	Ontv. bew.
E. Inzakeaar: Langeveld	Paraaf afgedaan

Blad 1 van 1

Waternet

Dossier TL 1535

Geachte heer Haastrecht,

naar aanleiding van de ontvangst van uw brief met kenmerk STZ/RP/2009?103761 d.d. 3 juni j.l. met betrekking tot het vooroverleg concept ontwerpbestemmingsplan Van Tubergen ontvangt u hierbij onze reactie.

Waternet beheert namens de gemeente Amsterdam de 20" drinkwatertransportleiding welke in de Schouwtjeslaan ligt. Voor de exacte ligging van de leiding verwijzen wij u naar de bijgevoegde digitale tekening. Deze drinkwatertransportleiding is aangelegd in 1852. U geeft in uw brief aan dat het leegstaande terrein aan de Schouwtjeslaan mogelijk herontwikkeld wordt. Vooruitlopend op definitieve plannen voor het mogelijk herontwikkelen van het leegstaande terrein zien wij graag onze belangen hierin meegewogen. Met name het inzichtelijk krijgen van de effecten van de herontwikkeling op de ongestoorde ligging van onze transportleiding zijn van groot belang en kunnen, indien niet meegewogen, mogelijk ernstige schade toebrengen aan de drinkwatervoorziening van de gemeente Amsterdam e.o..

Wij verzoeken u daarom de drinkwatertransportleiding op te nemen in de plankaart als een 10 meter brede belemmerende zone, gemeten vanuit het hart van de leiding, 5 meter aan beide zijden van de leiding. Daarnaast verzoeken wij u in het bestemmingsplan op te nemen dat de herontwikkeling van het leegstaande gebied aan de Schouwtjeslaan in overleg met de beheerder van de 20" drinkwatertransportleiding dient te gebeuren.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Indien er nog vragen zijn kunt u contact opnemen met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,

Ingrid Haazebroek
Sr. Assetbeheerder Transport
Sector Drinkwater
Afd. Beleid & Planvorming
Tel.: 020-6086527

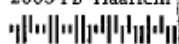


NS Reizigers

Bedrijfs- en Productontwikkeling

Postbus 2025, 3500 HA Utrecht
Gemeente Haarlem
t.a.v. Sector Stadszaken Afdeling Ruimtelijke Plannen
Drs. J. van der Straaten
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Hoofdgebouw IV
kamer 17.k.33
Postbus 2025
3500 HA Utrecht



GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr. 09/13789/B	Doc. nr.
Afd. STZ/IRP	Kopie.
Reg. datum: 20 JUL 2009	
Afdoen datum: 19/10/09	Ontleend aan
Behandelaar: Daniël Hadstecht	Paraaf afgedaan

Datum 15 juli 2009
Uw kenmerk STZ/IRP/2009/103761
Ons kenmerk NSR/BPO/IP/00579
Onderwerp Bestemmingsplan Van Tubergen

Telefoon 030 - 235 37 76
Telefax 030 - 235 80 12
E-mail jack.paulissen@ns.nl

Geachte heer Van der Straaten,

Het concept ontwerpbestemmingsplan 'Van Tubergen', dat wij van u ontvingen in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Wij stellen het op prijs indien wij ook in toekomstige gevallen betrokken worden bij wijzigingen van bestemmingsplannen of andere ruimtelijke plannen binnen uw gemeente, mits deze relevant zijn voor NS.

Voor het betrekken van NS bij de bestemmingsplanprocedure zeggen wij u hartelijk dank.

Hoogachtend,

J. Paulissen
procedureel planoloog



NS Reizigers B.V., Utrecht
Handelsregister Utrecht 30124362
BTW NL 8038.82.804.801

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr.: 05/14922.3	Doc. nr.:
Afd.: STZ/RP	Kopie:
Reg. datum: 06 AUG 2009	
Afdoen datum: 5/11/09	Ontv. bew. M.O.
Behandelaar: Steenhoud	Parasaf afgedaan



VROM-Inspectie
Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

> Retouradres Postbus 1006 2001 BA HAARLEM

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Haarlem
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Datum 4 augustus 2009
Betreft vooroverleg bestemmingsplan "Van Tubergen"
(dossiernr. 2009D006637)

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
regio afdeling Noord-West
Kennemerplein 6-B
Postbus 1006
2001 BA HAARLEM
www.vrom.nl

Contactpersoon
Mw. A. Sluiter
T 06-52.59.54.38
F 023-5150777

Kenmerk
20090040567-AS-NW

Uw kenmerk
STZ/RP/2009/103761

Kopie aan
Provincie Noord-
Holland/SHW/VO
Rijkswaterstaat Noord-
Holland

Geacht college,

Op uw verzoek om advies ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) over het voorontwerpbestemmingsplan "Van Tubergen", ontvangen op 3 juni 2009, bericht ik u het volgende.

Het Kabinet heeft op basis van de sturingsfilosofie van de Nota Ruimte en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangegeven het wenselijk te vinden dat de regionale rijksdiensten zoveel mogelijk samenwerken. Besloten is dat de directeur-inspecteur van de VROM-Inspectie regio Noord-West de reactie op voorontwerpbestemmingsplannen en voorontwerpprojectbesluiten van alle belanghebbende regionale rijksdiensten zal coördineren en zoveel mogelijk in één rijksreactie zal verwoorden.

Het bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan geeft mij aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Water

Toelichting

Bijlage 1 Rijks- en provinciaal beleid

In dit onderdeel geeft u aan, dat de Kaderrichtlijn Water wordt geïmplementeerd in de Waterwet. De Waterwet is inmiddels door het parlement aanvaard en hiermee is de implementatie afgerond. Op dit onderdeel kunt u de tekst actualiseren.

De Vierde Nota zal naar verwachting in december 2009 worden vervangen door het Nationaal Waterplan. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota versterkt voortzetten. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen.

Bij de besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen zullen de wateraspecten een zwaarder belang in de afweging moeten krijgen, dan onder het beleid van de Vierde Nota het geval is. Dit is noodzakelijk om op de korte en de lange termijn te kunnen blijven beschikken over duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Het ontwerp voor het Nationaal Waterplan is in te zien en te downloaden op de site van het inspraakpunt www.inspraakpunt.nl. Ik adviseer u het Nationaal Waterplan bij de verder ontwikkeling van dit plan te betrekken.

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering

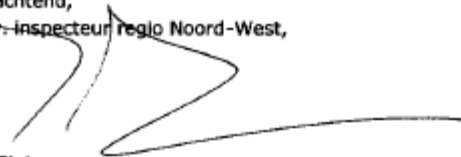
Datum
4 augustus 2009

Kenmerk
20090040567-AS-NW

Een afschrift van deze brief heb ik gezonden aan het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland, alsmede aan de rijksdiensten die opmerkingen hebben gemaakt.

Hoogachtend,
de p.v.-inspecteur regio Noord-West,

ir. S. Sluis



Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)



Kamer van Koophandel Amsterdam
De Ruyterkade 5
Postbus 2852 1000 CW Amsterdam
T 020 531 4000 F 020 531 4799
www.kvk.nl

Gemeente Haarlem
Sector Stadszaken
Ruimtelijke Plannen
T.a.v. Hans van der Straaten
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr: 09/104025	Doc nr:
Afd: STZ/RP	Kopie:
Reg. datum: 13 JUL 2009	
Afdoen datum: 12/10/09	Ontv. bew: <i>mes</i>
Behandelaar: <i>Vanbevel</i>	Paraaf afgedaan:

uw kenmerk
STZ/RP/2009/103761

ons kenmerk
09U.116
Dick Freling: 020-5314643

datum
9 juli 2009

bijlagen

onderwerp
concept ontwerpbestemmingsplan
Van Tubergen

e-mail
dfreling@amsterdam.kvk.nl

Geachte heer Van der Straaten,

In het kader van het vooroverleg ex. art. 3.1.1 Bro zond u ons op 3 juni jl. het concept ontwerpbestemmingsplan Van Tubergen.

Wij hebben bij de planvorming geen specifieke opmerkingen.

Met vriendelijke groet,

N. Snijders
plv. directeur

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

■ Gedeputeerde Staten

Datum 17 AUG. 2009

Ons kenmerk 2009-47629



Onderwerp Voorontwerpbestemmingsplan "Van Tubergen"
Reactie in het kader van art. 3.1.1. Bro

Burgemeester en Wethouders
van Haarlem
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr.: 09/155727	Doc. nr.:
Afd.: BTZ/RP	Kopie:
Reg. datum: 18 AUG 2009	
Afdoen. datum: 29-9-09	Ontv. bew. /
Behandelaar: Langeveld	Paraaf afgedaan

Bezoekadres
Houtplein 33
Haarlem

Postadres
Postbus 3007
2001 DA Haarlem

Tel (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Directie Subsidies, Handhaving en Vergunningen

Bijlage(n)

VERZONDEN 17 AUG. 2009

Behandeld door J.A. Oortman Gerlings
E-mail gerlingsj@noord-holland.nl

Telefoon (023) 514 4680

Uw kenmerk 09/103761

Geacht College,

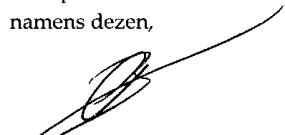
Wij ontvingen uw verzoek het voorontwerp bestemmingsplan "Van Tubergen" te beoordelen.

Gelet op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is onze beoordeling beperkt tot de provinciale belangen zoals die zijn vastgelegd in het Overgangsdokument geldend streekplanbeleid en de Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland 2009.

Reactie

Het voorontwerp bestemmingsplan geeft ons geen aanleiding tot het maken van de opmerkingen.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens dezen,


wettmanager Vergunningen Omgeving
A.G. Brakkee

Internet: www.noord-holland.nl
Email: post@noord-holland.nl

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)



GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr.: 09/159105	Doc. nr.:
Afd. STZ/RP	Kopie:
Reg. datum: 24 AUG 2009	
Aangen. datum: 5-10-09	Ontv. bew.
Behandelaar:	Paraaf afgevoerd

Burgemeester en wethouders van Haarlem
T.a.v. de heer S. van Haastrecht
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

**PWN Waterleidingbedrijf
Noord-Holland**

Hoofdkantoor
Bezoekadres:
Rijksweg 501
Velsbroek
T 023 541 33 33
F 023 525 61 05
E pwn@pwn.nl
I www.pwn.nl

Bijlage(n)

Datum	Ons kenmerk	Uw kenmerk	Doorkiesnr.
21-08-2009	2009004606	STZ/RP/2009/103761	0251-264763

Onderwerp
Concept ontwerpbestemmingsplan Van Tubergen

Geacht college,

Het in het kader van vooroverleg toegezonden concept ontwerpbestemmingsplan Van Tubergen geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Ter veiligstelling van onze in het plan te leggen c.q. aanwezige leidingen verzoeken wij u vooral ook die voorwaarden in acht te nemen die openbare nutsbedrijven nu eenmaal moeten stellen om hun taak in het algemeen belang te kunnen uitoefenen. Een zeer belangrijke voorwaarde is die van het beschikbaar stellen van voldoende ruimte in openbare grond voor het ondergronds verkeer. Deze ruimte dient vrij te zijn van bomen en stekelige beplanting, terwijl de overige beplanting van dien aard dient te zijn dat ons leidingnet te allen tijde goed bereikbaar blijft. Ingeval de leidingstrook voorzien wordt van verharding, dient deze verharding 'open' te zijn. Tevens dient het leidingtracé vrij te blijven van opslag e.d.

Wij zullen het op prijs stellen als u, alvorens tot effectuering van het plan wordt overgegaan, in overleg treedt met ons bedrijf onder telefoonnummer 0251-264763.

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

Wij vragen u eveneens aandacht voor het standaarddocument VANN. Dit document is door de nutsbedrijven in Noord-Holland opgesteld ten behoeve van de aanleg van voorzieningen in nieuwbougebieden. Dit document is op te vragen bij ons bedrijf.

In het belang van de volksgezondheid mogen de in het plan gelegen gronden geen gevaarlijke stoffen bevatten, die na leidingaanleg in het drinkwater terecht kunnen komen. Zonder uw tegenbericht nemen wij aan dat in het onderhavige plan geen vervuilde gronden aanwezig zijn.

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)



Voor de verleende inzage van het plan zeggen wij u dank.

Hoogachtend,
PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland

A handwritten signature in black ink, appearing to read "A. Bruinekool".

Drs. A. Bruinekool
Bedrijfsbureau/Juridische Zaken

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

bijlage 7 VERWERKING ARTIKEL 3.1.1 BRO REACTIES**Rijnland**

<i>Reactie</i>	<i>Antwoord</i>
Rijnland verzoekt in paragraaf 4.4 een beleidstekst op te nemen inzake toename van verhard oppervlak.	Deze tekst is in paragraaf 4.4 van de toelichting opgenomen.

Gasunie

<i>Reactie</i>	<i>Antwoord</i>
Het plangebied valt buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtsbijgelegen leiding van de Gasunie. Deze leiding heeft geen invloed op de verdere planontwikkeling.	Hiervan wordt kennis genomen.

Waternet

<i>Reactie</i>	<i>Antwoord</i>
Waternet beheert namens de gemeente Amsterdam de 20" drinkwatertransportleiding welke in de Schouwtjeslaan ligt. Wij verzoeken u daarom de drinkwatertransportleiding op te nemen in de plankaart als een 10 meter brede belemmerende zone, gemeten vanuit het hart van de leiding, 5 meter aan beide zijden van de leiding.	De verbeelding is hierop aangepast. In de planregels is een dubbelbestemming Leiding-leidingstrook opgenomen met daarin de te houden afstanden.

<p>Daarnaast verzoeken wij u in het bestemmingsplan op te nemen dat de herontwikkeling van het leegstaande gebied aan de Schouwtjeslaan in overleg met de beheerder van de 20" drinkwatertransportleiding dient te gebeuren.</p>	<p>In de toelichting is aangegeven dat de herontwikkeling van het terrein aan de Schouwtjeslaan in overleg met de beheerder van de drinkwatertransportleiding dient te gebeuren.</p> <p>Aan de dubbelbestemming Leiding-leidingstrook is onder lid 1 een voorrangregeling gekoppeld. Deze dubbelbestemming heeft voorrang boven alle enkelbestemmingen. Tevens is een aanlegvergunningstelsel opgenomen, waarin is geregeld dat zonder een aanlegvergunning geen werken of werkzaamheden zijn toegestaan. Bij het verlenen van een dergelijke vergunning wordt vooraf schriftelijk advies ingewonnen bij de beheerder van de leiding. Hiermee is een goed overleg bij een eventuele herontwikkeling goed gewaarborgd.</p>
--	---

NS Reizigers

<i>Reactie</i>	<i>Antwoord</i>
Geen opmerkingen.	Hiervan wordt kennis genomen.

VROM-Inspectie

<i>Reactie</i>	<i>Antwoord</i>
<p>In dit onderdeel geeft u aan, dat de Kaderrichtlijn Water wordt geïmplementeerd in de Waterwet. De Waterwet is inmiddels door het parlement aanvaard en hiermee is de implementatie afgerond.</p>	<p>Dit is in de toelichting opgenomen.</p>
<p>De Vierde Nota zal naar verwachting in december 2009 worden vervangen door het Nationaal Waterplan. Bij de besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen zullen de wateraspecten een zwaarder belang in de afweging moeten krijgen, dan onder het beleid van de Vierde Nota het geval is. Geadviseerd wordt daarom om het Nationaal Waterplan bij de verder ontwikkeling van dit plan te betrekken.</p>	<p>Dit is in de toelichting opgenomen.</p>

Kamer van Koophandel

<i>Reactie</i>	<i>Antwoord</i>
Geen opmerkingen.	Hiervan wordt kennis genomen.

Provincie Noord-Holland

<i>Reactie</i>	<i>Antwoord</i>
Geen opmerkingen.	Hiervan wordt kennis genomen.

PWN

<i>Reactie</i>	<i>Antwoord</i>
Ter veiligstelling van de aanwezige c.q. de in het plan te leggen leidingen wordt verzocht om de voorwaarden in acht te nemen die openbare nutsbedrijven moeten stellen om hun taak in het algemeen belang te kunnen uitoefenen. Een van de voorwaarden is om voldoende ruimte beschikbaar te stellen in de openbare grond voor het ondergronds verkeer. Dit betekent dat deze ruimte vrij dient te zijn van bomen en stekelige beplanting. Ingeval de leidingstrook voorzien wordt van verharding, dient deze verharding 'open' te zijn. Tevens dient het leidingtracé vrij te blijven van opslag e.d.	Hiervan wordt kennis genomen.
Verzocht wordt om, voordat tot effectuering van het plan wordt overgegaan, in overleg te treden met het bedrijf.	Hiervan wordt kennis genomen.
Tevens wordt aandacht gevraagd om het volgende. In overleg met de brandweer wordt bestudeerd of het verzoek om bluswater in het ontwerp kan worden ingepast. In de gevallen dat dit niet kan worden gehonoreerd, dient de brandweer naar een alternatieve bluswatervoorziening uit te zien. Deze alternatieven dienen in een zeer vroeg stadium ontwikkeld te worden, zodat er voldoende financiële middelen voor vrijgemaakt kunnen worden.	Hiervan wordt kennis genomen.
Er wordt aandacht gevraagd voor het standaarddocument VANN.	Hiervan wordt kennisgenomen.

<p>In het belang van de volksgezondheid mogen in het plan gelegen gronden geen gevaarlijke stoffen bevatten, die na leidingaanleg in het drinkwater terecht kunnen komen. Zonder tegenbericht wordt aangenomen dat in het onderhavige plan geen vervuilde gronden aanwezig zijn.</p>	<p>Zie paragraaf 4.3 Bodemkwaliteit</p>
--	---

bijlage 8 WAARDERING ORDE 2 PANDEN

Koninginneweg	62	Gaaf bewaard gebleven herenhuis dat deel uit maakt van een blok van zes omstreeks 1900 gebouwde herenhuizen die door verschillende architecten zijn ontworpen en vergelijkbaar zijn vormgegeven (nrs. 62-72). Het blok markeert een knik in de Koninginneweg, waar deze aansluit op de Julianastraat. Nr. 62 dat de rechter hoek van het blok markeert dateert uit 1898, pas in 1900 ontstonden de buurpanden. Waarschijnlijk leverde J. Wolbers of J.H. Welsenaar het ontwerp. Het pand is uitgevoerd in een traditioneel-zakelijke stijl met invloed van de Engelse landhuisstijl. De bouwmassa telt twee lagen, met een zolderverdieping onder een vrij hoog zadeldak met rode pannendeckking. De voor- en zijgevel hebben ter hoogte van de bovenverdiepingen een gepleisterde afwerking die contrasteert met het in rode baksteen uitgevoerde schoonmetselwerk van de eerste bouwlaag en de diverse gevelaccenten. De topgevel is verlevendigd met markant vakwerk. Asymmetrische gevelindeling, met rechts de hoofdingang. De originele ramen en voordeur, met veelruits bovenlichten, bleven goed behouden. Het huis wordt voorafgegaan door een tuintje.
Koninginneweg	64	Vrij gaaf bewaard gebleven herenhuis uit 1900, deel uitmakende van een blok van zes herenhuizen die door verschillende architecten zijn ontworpen en vergelijkbaar zijn vormgegeven (nrs. 62-72). Het blok markeert een knik in de Koninginneweg, waar deze aansluit op de Julianastraat. Nr. 64 is ontworpen door J. Wolbers en uitgevoerd in Jugendstiltrant, met invloed van de Engelse landhuisstijl. De bouwmassa telt twee lagen en een zolderverdieping onder een vrij hoog zadeldak. Ter hoogte van de topgevel is het pleisterwerk van de voorgevel verlevendigd met houten vakwerk. Asymmetrische gevelindeling met links de hoofdingang en rechts een langs beide bouwlagen doorgestoken erker. Langs de topgevel vormt de erker een balkon met sierhek. Het merendeel van de ramen en bovenlichten is vernieuwd maar de voordeur is authentiek. Aan het pand gaat een tuintje met hekwerk vooraf.
Koninginneweg	66-72 (nr. 2 (nr. 72 = rood/zwart)	Vier vrij gaaf bewaard gebleven herenhuizen uit 1900, vanuit één opzet gebouwd naar een ontwerp van J.H. Welsenaar. De panden maken deel uit van een blok (nrs. 62-72) dat een knik in de Koninginneweg markeert, bij de aansluiting op de Julianastraat. De vier hier bedoelde huizen zijn uitgevoerd in een traditioneel-zakelijke trant, met enige invloed van de Chaletstijl. Ze tellen twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een gezamenlijk, afgeplat omlopende schilddak met steekkappen en rode pannendeckking. De nrs. 66, 68, 70

		<p>hebben een identieke opzet, met een twee assen brede asymmetrische voorgevel. Links bevatten ze de ingang en rechts een erker met balkon. De balkoningang wordt overhuifd door een lessenaarsdak met korbelen en vormt de onderzijde van een topgevel met decoratief houtbeschoot. Het op de linker hoek van het blok gelegen pand op nr. 72 vormt door zijn gevarieerde opzet een belangrijk stedenbouwkundig accent bij de aansluiting van de hier samenkomende straten. Een veelzijdige erker met balkon is er ingeschoven in een inham en de zijgevel is schuin opgezet. Ook dit pand heeft een asymmetrische gevelindeling. In de loop van de tijd onderging het ensemble enige wijzigingen. Zo zijn er diverse vernieuwde ramen en deuren. Het authentieke karakter bleef evenwel goed herkenbaar. Net als de nrs. 62 en 64 zijn ook deze woningen gecombineerd met kleine voortuintjes met hekwerken.</p>
Koninginneweg	90	<p>Gaaf bewaard gebleven vrijstaande villa die in 1908 is gebouwd naar een ontwerp van J. Wolbers. Opdrachtgevers waren ene J.M.C. en T. Hoog. Het pand staat vlakbij de aansluiting op de Olieslagerslaan en telt twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een schilddak met licht zwenkende schilden en gesmoorde pannen. Wolbers voerde het pand uit in een traditioneel-rationalistische stijl. De voorgevel heeft een asymmetrische indeling, met rechts de onder een luifel gevatte hoofdingang met nevenlicht. Boven de luifel is de blinde rondboog te zien. Verder bevat de gevel zowel boven als beneden vensters met originele schuiframen en 6-ruits bovenlichten. De vanaf de straat zichtbare zijgevels hebben een gevarieerde indeling en op de linker zijgevel sluit een forse bakstenen serre aan. Het pand bevindt zich op een bijbehorend terrein met tuin. Langs het voortuintje bevindt zich een smeedijzeren hekwerk.</p>
Koninginneweg	92-94	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven vrijstaand blok dat uit een dubbele villa bestaat. Het bouwwerk dateert uit 1899 en is ontworpen door J.H. Welsenaar. Hij voerde het ontwerp uit in een op de Engelse landhuisstijl stoelende trant. De bouwmassa is tweelaags en voorzien van een zolderverdieping onder een gezamenlijk schilddak. Het schilderachtige karakter wordt versterkt door een langs de bovenverdieping gesitueerde hoekerker met dakhuis en een forse toren met tentdak. De gevels zijn witgepleisterd en verlevendigd met speklagen en overige gevelaccenten in rode verblendsteen. Het dakhuis en de toren zijn voorzien van houten vakwerk. Langs de straat bevinden zich de in risalerende geveldelen opgenomen hoofdingangen. Telkens twee vensters wisselen zowel boven als beneden de middelste vensterassen af. Beide woningen hebben langs de zijgevel een forse houten serre met balkon. In de loop van de tijd ondergingen de woningen een enkele moderne wijziging.</p>

		Zo is de dekking van het tentdak van de toren vernieuwd en gingen ook de oorspronkelijke balkonhekken verloren. Langs de zij- en achterkanten bevinden zich bijbehorende tuinen.
Koninginneweg	96-9 8-100	Gaaf bewaard gebleven driedubbele villa die in 1899 is gebouwd door architect J.H. Welsenaar. Het in een bijbehorende tuin gesitueerde vrijstaande object telt twee bouwlagen en heeft zolders onder een gezamenlijk plat dak met schuine voorschilden en steekkappen, alles met gesmoorde pannen. De witgepleisterde gevels vinden een contrast in de diverse roodverblendstenen gevelaccenten. In de vensters en ingangen bevinden zich oorspronkelijke (schuif- en draai-)ramen en deuren. Aan de voorkant zijn er twee hoekrisalieten met een topgevel met een breed overstekende kap die is verlevendigd met sierconsoles, houtbeschoot en decoratieve windveren. De risalieten flankeren een twee assen breed middenveld waartegen zich een asymmetrisch geplaatste erker met balkon bevindt. Een houten sierhek schermt het balkon af. Een balkonpui en daarboven gelegen forse dakkapel accentueren de betreffende vensteras. Verder bevat de gevel de hoofdingang van de in het midden gelegen woning en is er rechts een kleine driezijdige erker. Er zijn diverse vensters met schuiframen. Aan de linkerzijde van het pand is de ingang van de woning op nr. 100 gesitueerd. Deze in een uitgebouwde portiek opgenomen ingang maakt deel uit van een gevarieerd ensemble waartoe ook een uitgebouwd trappenhuis en een in een oksel opgenomen houten serre met balkon behoren. Het gevarieerde karakter wordt er versterkt door het wisselende formaat van de diverse vensters. Ook aan de rechterzijde van het bouwwerk zijn er verspringende bouwdelen alsmede een balkon. Aan deze kant bevindt zich de hoofdingang van nr. 96.
Schouwtjeslaan	1	Vrij gaaf bewaard gebleven historisch winkelpand met bovenwoning op de hoek van de Schouwtjeslaan en het Wilhelminapark, waar het bouwwerk deel uitmaakt van een ensemble van (deels voormalige) winkels. Het pand dateert uit omstreeks 1898 en onderging in 1912 een verbouwing. Aanvrager voor de verbouwing was ene L. Evendijk. De tweelaags bouwmassa is opgetrokken op een L-vormige plattegrond en heeft een plat dak. Op de achtergevel sluit een éénlaags uitbouw met balkon aan. Met uitzondering van deze uitbouw zijn de aan de straatzijden gelegen bovenvensters verlevendigd met gepleisterde sluitstenen. Een hoofdgestel vormt de gevelbeëindiging en langs de bovenzijde van de eerste bouwlaag bevindt zich een gepleisterde cordonlijst. Deze vormt de beëindiging van de deels vlak- en deels in rough cast gepleisterde winkelpuien die in hun opzet uit omstreeks 1920-1925 dateren. De in een schuine gevelhoek opgenomen winkelingang bevat een oorspronkelijke deur en

		wordt zowel aan de voor- als de zijkant van het pand geflankeerd door een groot etalagevenster. Boven de etalagevensters bevat de tweede bouwlaag enkelvoudige vensters met een enkelruits schuifraam. Het bouwdeel dat uitspringt langs de zijgevel heeft aan de kant van de Schouwtjeslaan zowel beneden als boven een venster, maar is aan de kant van het Wilhelminapark blind. Verder hebben ook de éénlaags achterbouw en de achtergevel diverse vensters en ingangen, ook hier met oorspronkelijke invullingen. Langs het Wilhelminapark wordt het pand voorafgegaan door een tuintje met een smeedijzeren hekwerk.
Schouwtjeslaan	3a-3 b	Gaaf bewaard gebleven winkelhuis dat in 1941 in opdracht van de dames Milatz is gebouwd door architect B.J.J.M. Stevens. Het object maakt deel uit van een ensemble van (deels voormalige) op de rooilijn gelegen winkels op de hoek van de Schouwtjeslaan en het Wilhelminapark. Stevens voerde het object uit in een traditionalistische stijl, stoelende op de Oudhollandse woonhuisbouw. De bouwmassa telt twee-en-een-halve bouwlaag en een zolderverdieping onder een haaks op de voorgevel gelegen zadeldak met rode pannendeckking. Het metselwerk bestaat uit deels gesinterde handvormsteen. Op de begane grond bevindt zich een symmetrische pui in bruingebeitst hout met een door de ingangsportieken van de bovenwoning (l.) en de winkel geflankeerde etalagekast. Een reeks bovenlichten met glas-in-lood beëindigt de pui. Op de bovenverdieping zijn er twee vensters met een zwaar kozijn, een 12-ruits ijzeren raam en een ½-steens rollaag. De ramen zijn deels taats. Hierboven bevindt zich een reliëfsteen met de naam DE COMENIJ en een afbeelding van een toonbank met winkelier en klanten. De steen verwijst naar de delicatessenzaak van de dames Milatz die hier jarenlang gevestigd was. Geheel bovenin is er nog een venster met een 9-ruits ijzeren raam en in de geveltop bevindt zich een klein zoldervenster.
Schouwtjeslaan	5	Vrij gaaf bewaard gebleven winkelhuis met bovenwoning, in 1925 door architect G. Meppelink J.Dzn. in opdracht van ene A. Groen verhoogd. Waarschijnlijk was de bouwmassa oorspronkelijk éénlaags en dateerde deze uit omstreeks 1898, vergelijkbaar met de buurpanden vanaf de nrs. 7. Het object maakt deel uit van een ensemble van drie (deels voormalige) op de rooilijn gelegen winkels op de hoek van de Schouwtjeslaan en het Wilhelminapark. De bouwmassa is tweelaags en voorzien van een zolderverdieping onder een mansarde met zinken roevendeckking. Op het voorschild bevindt zich een houten dakkapel met klauwstukken en een timpaan. Langs de eerste bouwlaag is er een asymmetrische winkelpui uit omstreeks 1935, met rechts een inloopportiek met vitrine. Links bestaat de pui uit een forse etalagekast. Een

		reeks bovenlichten met glas-in-lood beëindigt de pui en vormt de overgang naar de tweede bouwlaag waar zich een driezijdige erker met enkelruits ramen en van glas-in-lood voorziene bovenlichten bevindt. Een forse bakstenen rollaag vormt de gevelbeëindiging en sluit aan op een houten lijstgoot.
Schouwtjeslaan	25	<p>Gaaf bewaard gebleven villa uit 1904, naar een ontwerp van architect A. de Maaker. De villa markeert het rechter hoekpunt van een aaneengesloten gevelwand die hoofdzakelijk uit herenhuizen met beneden- en bovenwoningen bestaat. De villa is uitgevoerd in een rationalistische trant met invloed van de Engelse landhuisstijl. Het bouwwerk is opgetrokken op een samengestelde plattegrond en telt anderhalve bouwlaag en een zolderverdieping onder een hoog schilddak met zadeldakvormige steekcapen en rode pannendekking. De in bruine baksteen gemetselde gevels zijn langs de bovenzijde deels gepleisterd en hier verlevendigd met vakwerk. Afgeschuinde hoeken met geprofileerde en in pleisterwerk uitgevoerde bovenzijden markeren de aan de straatzijde gelegen hoekpartijen. Langs de rechter zijgevel bevindt zich een in een oksel opgenomen serre-uitbouw. Gepleisterde sluitstenen omklemmen de bakstenen strekken van vensters en ingangen. Op de begane grond hebben de vensters persienne-luiken. Hier is er een afwisseling van verschillende vensters met enkelruits schuiframen en van roedenverdeling voorziene bovenlichten. Direct rechts van het links aan de voorzijde gelegen risaliet bevindt zich de hoofdingang. Smalle vensters zijn in de afgeschuinde gevelhoeken opgenomen. Verder bevat de woning op de bovenverdieping enkele lage vensters, deels in topgevels en deels in genoemde gevelstrook met vakwerk. Een ondiepe voortuin met hekwerk gaat aan het verder in een ruime tuin gelegen pand vooraf.</p>
Schouwtjeslaan	29 rood/ zwart 31 rood/ zwart	<p>Redelijk gaaf bewaard gebleven blok uit 1909 (uitvoerder H.J. Peper) dat is opgezet als een winkel met drie (beneden- en boven)woningen. Ook de winkel is nu als woning in gebruik. Het blok vormt een wezenlijk onderdeel van een uit herenhuizen met beneden- en bovenwoningen bestaande gevelwand die karakteristiek is voor het stedenbouwkundig aanzicht van de Schouwtjeslaan. Het onderhavige door ondiepe tuintjes voorafgaande blok telt twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een plat dak met langs de voorzijde een 'show-kap'. Deze heeft de vorm van een zadeldak met de nok evenwijdig aan de voorgevel en ongelijke zijden. Het dak heeft rode pannendekking. Aan de voorkant bevat nr. 31 links een driezijdige erker die langs beide bouwlagen is doorgestoken en tot aan een topgevel met steekcap reikt. Nr. 29 bevat op de begane grond een voormalig etalagevenster met een gewijzigde indeling en in witgeglazuurde steen gemetselde penanten. Een reeks van vier ingangen scheidt dit venster van voornoemde erker. Op</p>

		de bovenverdieping bevinden zich in hoofdzaak nieuw ingevulde vensters en verder is ook nr. 29 voorzien van een topgevel met steekkap. Topgevels vormen een Leitmotiv binnen de betreffende gevelwand en zijn er markante accenten.
Schouwtjeslaan	33 rood/ zwart 35 rood/ zwart	Redelijk gaaf bewaard gebleven blok van twee eenvoudige herenhuizen met beneden- en bovenwoningen, deel uitmakende van een gevelwand met vergelijkbare panden. De gevelwand is door zijn opzet en vormgeving karakteristiek voor het aanzicht van het betreffende deel van de Schouwtjeslaan. Het onderhavige blok dateert uit 1909 (uitvoerder H.J. Peper i.o.v. de weduwe A.S. Duys) en is symmetrisch opgezet. De bouwmassa telt drie lagen en een zolderverdieping onder een plat dak met aan de voorkant een 'show-kap' in de vorm van een smal schilddak met de nok evenwijdig aan de voorgevel en gedekt met rode pannen. Van de vier assen brede voorgevel worden de uiterste vensterassen gemarkeerd door een driezijdige erker met balkon. In de lengteas daarvan bevindt zich een topgevel met steekkap. De erkers bevatten deels van glas-in-lood voorziene bovenlichten en dragen niet oorspronkelijke balkonhekken. Een reeks van vier ingangen wisselt de erkers af. In de tweede bouwlaag is er een afwisseling van twee in het midden gelegen vensters alsmede balkonpuien met een dubbele deur. Op de bovenste verdieping bevinden zich in totaal zes vensters, deels nog met oorspronkelijke schuiframen. Genoemde topgevels zijn blind. Kleine tuintjes gaan aan de woningen vooraf.
Schouwtjeslaan	37 rood/ zwart 39 rood/ zwart 41 rood/ zwart 43 rood/ zwart	Redelijk gaaf bewaard gebleven blok van vier eenvoudige herenhuizen met beneden- en bovenwoningen, deel uitmakende van een gevelwand met vergelijkbare panden. De gevelwand is door zijn opzet en vormgeving karakteristiek voor het aanzicht van het betreffende deel van de Schouwtjeslaan. Het onderhavige blok dateert uit 1909 (uitvoerder A.A. Zuurendonk, i.o.v. de weduwe A.S. Duys) en is symmetrisch opgezet. De bouwmassa telt drie lagen en heeft een plat dak. Het metselwerk bestaat uit bruine baksteen, met langs de vensters en ingangen aangebrachte hardstenen negblokken als gevelaccenten. Op de begane grond worden tweemaal twee driezijdige erkers met een balkon afgewisseld door in tweetallen gekoppelde ingangen. De balkons verloren hun oorspronkelijke hekwerken, maar het merendeel van de erkervensters behield de oorspronkelijke schuiframen met veelruits bovenlichten. Ook de oorspronkelijke voordeuren bleven behouden. Ze vormen een harmonieuze eenheid met de ingetogen gedetailleerde lateien van de ingangspartijen. Op de bovenverdiepingen vallen vooral de balkonpuien met dubbele deuren, neven- en bovenlichten op. Ook deze puien zijn voorzien van sober

		gedetailleerde lateien. De deels nog oorspronkelijk ingevulde puien worden afgewisseld door vensters. Net als de vensterreeksen in de derde bouwlaag behielden ze voor het merendeel hun schuiframen met veelruits bovenlichten. Breed overstekende houten lijstgoten met klossen worden langs de twee middelste assen van het blok afgewisseld door gemetselde sierbalustrades. Aan de onderzijde hiervan worden de middenassen geaccentueerd door licht uitkragende gevelvelden.
Schouwtjeslaan	45 rood/ zwart	Redelijk gaaf bewaard gebleven pand uit 1910 dat is opgezet als een winkelhuis met bovenwoning (uitvoerder C. van der Keek i.o.v. de weduwe A.S. Duijs). Tegenwoordig is ook de winkel als woning in gebruik. Het bouwwerk maakt deel uit van een gevelwand die door zijn opzet en vormgeving karakteristiek is voor het aanzicht van het betreffende deel van de Schouwtjeslaan. De bouwmassa is twee-en-een-halflaags en voorzien van een zolderverdieping onder een plat dak met aan de voorzijde een schuin schild met een steekkap. De dakdekking bestaat uit roodkeramische pannen. Het metselwerk bestaat uit roodbruine baksteen dat contrasteert met de negblokken van de vensters en ingangen. Op de asymmetrische voorgevel sluit links een erkeruitbouw met een voormalig etalagevenster aan. Via een strook met gezwenkte hoeken sluit deze erker langs de bovenverdieping aan op een driezijdige erker met een schilddakje. De markante opzet van deze vensteras wordt versterkt door een rondboogvenster op de bovenste verdieping, doorgestoken in een topgevel. Rechts bevat de eerste bouwlaag een dubbele ingang. In de tweede bouwlaag bevindt zich hier een tweelichtsvenster. Net als de ingangspartij is dit venster verlevendigd met blinde rondbogen. Geheel bovenin is een klein venster doorgestoken in de breed overstekende houten goot, welke bovendien een omkadering vormt voor dit venster. Het pand sluit via een ondiep tuintje aan op de straat.
Schouwtjeslaan	47 rood/ zwart 49 rood/ zwart 51 rood/ zwart	Redelijk gaaf bewaard gebleven blok uit 1910-1911 dat uit drie eenvoudige herenhuizen met beneden- en bovenwoningen bestaat (uitvoerder H.J. Peper i.o.v. A.S. Duijs). Het blok maakt deel uit van een gevelwand met vergelijkbare panden die door zijn opzet en vormgeving karakteristiek is voor het aanzicht van het betreffende deel van de Schouwtjeslaan. De bouwmassa is drielaags en voorzien van een plat dak met aan de voorkant een 'showkap' in de vorm van een zadeldak met de nok evenwijdig aan de voorgevel en gedekt met roodgeglazuurde pannen. Er is een asymmetrische gevelindeling met per eenheid een breedte van twee vensterassen. Op de tweede vensteras vanaf de linkerzijde en op de vensteras uiterst rechts sluit een langs twee bouwlagen doorgestoken driezijdige erker met balkon aan. De derde vensteras is daarentegen voorzien van een

		<p>éénlaags erker, eveneens met een balkon. Het bakstenen metselwerk van de gevels contrasteert met de hardstenen negblokken van vensters en ingangen. In tweetallen gekoppelde ingangspartijen met sober gedetailleerde lateien en oorspronkelijke voordeuren wisselen de erkers af. Decoratieve lateien sieren ook de balkonpui en vensters op de bovenverdieping. De pui is voorzien van dubbele deuren, neven- en bovenlichten. Vergelijkbare balkonpuien en vensters wisselen elkaar af op de bovenste verdieping. Drie asymmetrisch geplaatste topgevels met steekkappen vormen de beëindiging van de gevel. Diverse vensters en balkonpuien hebben een vernieuwde invulling maar het authentieke karakter is goed herkenbaar gebleven. Aan de woningen gaan tuintjes met hekwerken vooraf.</p>
Schouwtjeslaan	<p>53 rood/ zwart</p> <p>55 rood/ zwart</p>	<p>Redelijk gaaf bewaard gebleven blok van twee eenvoudige herenhuizen met beneden- en bovenwoningen uit 1911 (uitvoerder G. v/d Aardweg, i.o.v. Van de Grouw). Het blok maakt deel uit van een gevelwand met vergelijkbare panden, die door zijn vormgeving en opzet karakteristiek is voor het aanzicht van het betreffende deel van de Schouwtjeslaan. De bouwmassa is tweelaags en voorzien van een zolderverdieping onder een plat dak met aan de voorkant een schuin schild met vernieuwde dekking. Op de vier vensterassen brede voorgevel sluit uiterst links en rechts een driezijdige erker met balkon aan. De linker erker is tweelaags, terwijl de rechter erker éénlaags is. Verder heeft het blok een symmetrische opzet. De middelste assen bevatten elk een gekoppelde ingangspartij met historische voordeuren. Van de linker erker heeft de eerste bouwlaag een ingrijpend gewijzigde afwerking, maar van de rechter erker bleef het authentieke karakter goed behouden. Op de bovenverdieping ondergingen alle vensters alsook de rechts gelegen balkoningang vernieuwing. Het hier gelegen balkon heeft een houten balustrade, terwijl het balkon van de linker erkerpartij juist een gemetselde sierbalustrade heeft. De in een dakhuis opgenomen balkonpui heeft een niet oorspronkelijke invulling. Het dakhuis heeft uiterst rechts een pendant. Twee dakkapellen wisselen de dakhuizen af. De huizen worden voorafgegaan door tuintjes.</p>
Schouwtjeslaan	<p>57 rood/ zwart</p> <p>59 rood/ zwart</p>	<p>Redelijk gaaf bewaard gebleven blok uit 1912 dat uit twee eenvoudige herenhuizen met beneden- en bovenwoningen bestaat (uitvoerder G. van de Aardweg die tevens eigenaar van de grond was). In de oorspronkelijke opzet bestond het bouwwerk uit twee winkels met bovenwoningen. Het blok maakt deel uit van een gevelwand die door zijn opzet en vormgeving karakteristiek is voor het aanzicht van het betreffende deel van de Schouwtjeslaan. Het onderhavige blok is vier vensterassen breed en telt twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een plat dak met aan de voorkant een</p>

		<p>schuin schild met vernieuwde dekking. Op de uiterste vensterassen sluit een rechthoekige erker aan, links tweelaags en rechts éénlaags. In beide gevallen bestaan ze aan de bovenzijde uit een balkon. De in de erkers gesitueerde voormalige etalagevensters vallen op door hun afgeschuinde bovenhoeken. Vier in tweetallen gekoppelde ingangen wisselen de erkers af. Met uitzondering van de meest rechter ingang behielden ze hun oorspronkelijke deuren. De meest linker ingang bevat een voormalige winkel deur met Jugendstilbelijning. Op de verdieping bevindt zich onder meer een balkonpui met gewijzigde invulling. Centraal zijn er twee vensters en de tweelaags erker bevat een drielichtsvenster. Verder zijn er twee dakhuisen, waarvan het linker exemplaar de toegang van het linker balkon bevat. Twee dakkapellen wisselen de dakhuisen af. De goten, lijsten en dakkapel van het pand op nr. 57 ondergingen ingrijpende wijziging.</p>
Schouwtjeslaan	61 rood/ zwart	<p>Redelijk gaaf bewaard gebleven winkel huis met bovenwoning uit 1912 (uitvoerder en opdrachtgever G. van de Aardweg). Het pand vormt het linker hoekpand van een gevelwand die in hoofdzaak uit vergelijkbare herenhuizen met beneden- en bovenwoningen bestaat. Direct rechts (nrs. 57-59) bevinden zich nog enkele (voormalige) winkels, eveneens door Van de Aardweg gebouwd en met vergelijkbare kenmerken als nr. 61. De drie vensterassen brede bouw massa telt twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een afgeplat omlappend schilddak met niet oorspronkelijke dekking. De middelste as wordt geaccentueerd door een erkeruitbouw met balkon en een via een steekkap op het dak aansluitende trapgevel. In de erker bevindt zich een etalagevenster met een decoratieve latei en afgeschuinde bovenhoeken. Links van de erker is er een ingang met een vergelijkbare latei en een dubbele tuindeur. Rechts van de erker bevinden zich de gekoppelde winkel- en woningingang, beide met een oorspronkelijke deur. Op de verdieping is in het midden een pui met een dubbele balkondeur gesitueerd en bevatten de opzij gelegen assen een venster met een dubbel draairaam. Een vergelijkbaar venster maar dan met een bovenlicht voorziet de zolder van daglicht en verder bevindt zich rechts van de trapgevel een dakkapel. Afgezien van voornoemde gekoppelde ingangen hebben de vensters en ingangen een (in authentieke stijl) vernieuwde invulling. Het bouwwerk wordt voorafgegaan door een bijbehorend pleintje.</p>
Schouwtjeslaan / Van Merlenstraat	63/ 1	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven voormalig verenigingslokaal voor oud-onderofficieren uit 1909 (uitvoerder B. Hagen). Het pand ligt op het snijpunt van de Schouwtjeslaan en de Van Merlenstraat waar het object een markante blikvanger vormt met belangrijke stedenbouwkundige waarde. De schilderachtig opgezette bouw massa is tweelaags en heeft een zolderverdieping onder deels afgewolfde schilddaken</p>

		<p>waarop zadeldakvormige steekkappen aansluiten. Het metselwerk van de gevels contrasteert met de gepleisterde speklagen. Langs de bovenste helft van de tweede bouwlaag zijn de gevels geheel witgepleisterd. Dit is – gecombineerd met vakwerk – voortgezet langs de diverse topgevels en de bovenste geleding van de toren. Karakteristiek zijn bovendien de diverse van veelruits roedenverdeling voorziene bovenlichten. Aan de kant van de Schouwtjeslaan vormt de gevel rechts een fors risaliet waartegen zich een driezijdige erker met balkon bevindt. De op de verdieping gelegen balkonpui bevat een dubbele deur met neven- en bovenlichten. Van het terugwijkende geveldeel vormt de middelste as eveneens een risaliet. Hier bevindt zich een ingang met een dubbele deur en aan de bovenzijde hiervan een tekststrook die verwijst naar de oorspronkelijke functie van het gebouw. In en aan weerskanten van het risaliet zijn er diverse vensters. De op het snijvlak van genoemde straten gelegen kopgevel valt vooral op door de asymmetrische combinatie van een risaliet met topgevel, een erker met balkon en een op de rechter gevelhoek aansluitende hoektoren. Tegen de toren is een hangende erker geplaatst, met aan de bovenkant een balkon. De toren heeft een licht ingesnoerde spits in de vorm van een steil schilddak met losanges. Aan de achterzijde is de bouwmassa iets soberder van opzet, maar ook hier met genoemde detaillering. Een voormalig schietlokaal sluit links aan op de bouwmassa (Van Merlenstraat 1). Verder bevindt zich hier een houten garagebox uit omstreeks 1925 (Van Merlenstraat 19).</p>
Tweede Emmastraat	22-24	<p>Gaaf bewaard gebleven dubbele villa die de rechter hoekoplossing vormt van een uit herenhuizen bestaande gevelwand langs de zuidwestzijde van de straat. Het bouwwerk dateert uit omstreeks 1910-1915 en is uitgevoerd in een rationalistische trant. De bouwmassa telt drie bouwlagen en zolders onder een gezamenlijk afgeplat omlopend schilddak met steekkappen en roodgeglazuurde pannen. Het in bruine baksteen uitgevoerde metselwerk wordt verlevendigd door roodgeglazuurde waterlijsten en verder zijn er risalerende geveldelen. Aan de straatzijde is er een levendige afwisseling tussen een tweelaags erker (links), een rondboogingang en dito portiek, alsmede balkons met houten hekwerken. De ingangen en vensters behielden hun oorspronkelijke deuren, schuiframen en veelruits bovenlichten. Voornoemde erker bevat in beide bouwlagen drie vensters en accentueert tezamen met de bovenaan gelegen balkonpui de betreffende vensteras die uitmondt in een topgevel met zoldervensters. Rechts hiervan domineren de beide woningingenangen de middelste vensterassen, op nr. 22 in een portiek welke deel uitmaakt van een risaliet waartegen zich op de bovenste verdieping een balkon bevindt. Ook het risaliet</p>

		wordt beëindigd door een topgevel. In de overige vensterassen bevatten de diverse bouwlagen enkelvoudige vensters. Een afgeschuinde hoekpartij markeert de overgang naar de deels blinde zijgevel.
Tweede Emmastraat	26-3 6	Vrij gaaf bewaard gebleven reeks herenhuizen aan de zuidwestzijde van de straat die vanuit één opzet zijn gerealiseerd (circa 1905-1910). De woningen zijn uitgevoerd in een traditionalistische trant met invloed van de Chaletstijl. Ze tellen twee bouwlagen en hebben een zolder onder een gezamenlijk plat dak met aan de voorzijde een schuin schild dat grotendeels nog met roodgeglazuurde pannen is gedekt. Het bruine metselwerk van de gevels is verlevendigd met speklagen, siermetselwerk en overige gevelaccenten in gele verblendsteen. In oranje geglazuurde waterlijsten markeren de overgang tussen beide bouwlagen. Verder zijn er breed overstekende steekappen en dakkapellen die vooral door hun sierspanten, korbelen en houtbeschoot het karakter van dit symmetrisch opgezette blok bepalen. Risalieten en op de hoekassen aansluitende driezijdige erkers met balkon accentueren de symmetrie. Iedere woning heeft een enkelvoudige ingang met een originele voordeur. Enkelvoudige vensters met schuiframen wisselen de ingangen af, overwegend twee per woning. Op de verdieping zijn er vergelijkbare vensters en de hoekwoningen bevatten hier bovendien een pui met een dubbele balkondeur. Verder zijn er divers vormgegeven zoldervensters.
Van Merlenstraat	4	Gaaf bewaard gebleven vrijstaande conciërgewoning van het naastgelegen Christelijk Lyceum. De in 1924 gebouwde woning is ontworpen door architect A. de Maaker. Het pand is uitgevoerd in een rationalistische trant met enige invloed van de Amsterdamse School. De op een L-vormig grondplan opgetrokken woning telt één bouwlaag en een zolderverdieping onder een samengestelde mansardekap met rode pannendeckking. Waar de voorgevel risaleert is de mansarde afgewolfd. Het metselwerk bestaat uit bruine baksteen. De drie vensterassen brede voorgevel is asymmetrisch. Waar de gevel terugwijkt bevindt zich links een tweelichtsvenster en rechts de van een oorspronkelijke voordeur voorziene hoofdingang. In het rechts gesitueerde risaliet voorziet een drielichtsvenster de woning van daglicht. Hier is in de op het wolfeinde aansluitende topgevel een venster met twee draairamen gesitueerd. Er zijn diverse overige vensters en ingangen en op de zijschilden van het dak bevinden zich dakkapellen. De woning is gelegen in een bijbehorende tuin met gemetselde omheiningsposten.
Wilhelminapark	18-2 2	Vrij gaaf bewaard gebleven blok dat uit vijf herenhuizen bestaat en in 1906 vanuit één opzet is gebouwd door architect C. Smink jr. Het blok is uitgevoerd in een mengeling van Engelse landhuisstijl en Jugendstil. De woningen zijn

		<p>tweelaags en hebben een zolderverdieping onder een gezamenlijk plat dak met langs de voorzijde een 'showkap' in de vorm van een smal zadeldak met ongelijke zijden. Het in hoofdzaak symmetrische blok wordt op de begane grond gekenmerkt door een regelmatige afwisseling van erkers, ingangsportieken met Jugendstilbelijning, en vensters. De hoek- en middenwoningen bevatten een erker met een schilddakje en houtgesneden Jugendstildetails. De overige woningen hebben aan één zijde van de portiek twee vensters. Omdat de gevel van de middelste woning risaleert levert dit bouwdeel het effect op van een corps-de-logis. Overhoeks geplaatste arkeltorentjes geleden langs de bovenverdieping de gevelvelden van de twee flankerende woningen. Verder wordt de tweede bouwlaag van het blok gekenmerkt door een afwisseling van drie inpandige balkons (loggia's) met Jugendstilbelijning, en vensters met gepleisterde sierlateien. Vakwerkstroken beëindigen de gevels. Genoemde arkeltorentjes alsook in het verlengde van de loggia's gelegen forse topgevels zijn door de daklijsten heen gestoken. De topgevels zijn verlevendigd met vakwerk en sluiten aan op breed overstekende steekcapen met wolfeinden. Bijbehorende tuintjes gaan aan het blok vooraf.</p>
Wilhelminapark	23	<p>Gaaf bewaard gebleven vrijstaande villa in Neorenaissancestijl, in 1898 gebouwd door architect J.B. Lasschuit. De blokvormige villa telt twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een afgeplat omlopend schilddak met roodgeglazuurde pannen en decoratieve dakkapellen. Gepleisterde speklagen, cordonlijsten en overige accenten contrasteren met het roodbruine metselwerk van de gevels. Aan de voorkant telt het pand twee vensterassen waarvan de linker as risaleert en wordt beëindigd door een topgevel met sierdetails. In het risaliet bevindt zich de via een portiek bereikbare hoofdingang met een paneeldeur en smeedijzeren sierroosters. Drielichtsvensters bevinden zich zowel beneden als boven in het terugwijkende geveldeel. In het risaliet bevat de bovenverdieping een venster met een enkelvoudig schuifraam. Een schuine hoekpartij met een decoratieve trapgevel en een op de eerste bouwlaag aansluitende erker met balkon vormt de overgang naar de rechter zijgevel. Het pand is gelegen in een bijbehorende siertuin.</p>
Wilhelminapark	24-25	<p>Redelijk gaaf bewaard gebleven dubbele villa uit 1900, gebouwd door architect S.J.W. Mons. Het in een bijbehorende tuin met hekwerk gelegen bouwwerk telt twee lagen en heeft zolders onder een gezamenlijk afgeplat omlopend schilddak. Hoektorens sluiten op de kap aan en waren oorspronkelijk voorzien van een koepel (nr. 24) en een gezwenkte spits (nr. 25). Tegenwoordig hebben ze een plat dak. Het afwisselende en asymmetrische karakter van het bouwwerk wordt versterkt door de deels risalerende geveldelen, twee driezijdige erkers</p>

		<p>en onder verschillende bogen gevatte portieken en vensterpartijen. Het metselwerk in bruine baksteen contrasteert met de gepleisterde speklagen en overige gevelaccenten. Op de begane grond bevinden zich centraal twee driezijdige erkers met bovenlichten met glas-in-lood. In de opzij gelegen vensterassen bevinden zich de ingangsportieken. Gepleisterde spitsbogen vormen de omkadering van de vier op de bovenverdieping gelegen vensterpartijen, waarvan de middelste onder een rondboog zijn gevat. De overige vensters op deze verdieping hebben in het midden een getrappt doorgestoken bovenlicht. Op nr. 25 (de rechter woning) wordt het risaliet waartegen zich de erker bevindt beëindigd door een decoratieve topgevel met een zoldervenster.</p>
Wilhelminapark	26	<p>Redelijk gaaf bewaard gebleven vrijstaande villa uit 1901, naar een ontwerp van architect S.J.W. Mons. De in een bijbehorende tuin met hekwerk gelegen villa is uitgevoerd in Neorenaissancetrant en telt twee bouwlagen en een zolderverdieping die is gevat onder een afgeplat omlopend schilddak met gesmoorde pannen en een decoratieve dakkapel. De asymmetrische voorgevel vormt rechts een risaliet, waarop een driezijdige erker met balkon aansluit. De getoogde erkervensters zijn voorzien van schuiframen. Links van het risaliet bevindt zich de hoofdingang, met een paneeldeur. Verder is er hier een getoogd drielichtsvenster met veelruits bovenlichten. Op de bovenverdieping verloren de van een latei voorziene vensters hun oorspronkelijke invulling. Het risaliet bevat hier een brede balkonpui met een deels gewijzigde invulling. De pui is gevat onder een segmentboog met boogtrommel. Een decoratieve topgevel met zoldervenster vormt de beëindiging van het risaliet. Het geveldeel links van het risaliet wordt beëindigd door een segmentboogfries.</p>
Wilhelminapark	27	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven vrijstaande villa in een bijbehorende tuin met hekwerk. De villa dateert uit 1902 en is gebouwd door architect S.J.W. Mons. Er zijn twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een afgeplat omlopend schilddak met niet oorspronkelijke dekking en enkele dakkapellen. Het in rode verblendsteen uitgevoerde metselwerk van de gevels contrasteert met de in groengeglazuurde steen gemetselde speklagen. De schilderachtige opzet wordt versterkt door de asymmetrische voorgevel die rechts een risaliet vormt. Een gemetselde serre is in de oksel van het risaliet geschoven en vormt aan de bovenkant een balkon, met een niet oorspronkelijk hekwerk. De serre biedt via een dubbele tuindeur toegang tot de tuin en heeft een afgeschuinde hoekpartij. Een drielichtsvenster met een latei en segmentboog voorziet de woning ter hoogte van het risaliet van daglicht. Op de verdieping bevindt zich links</p>

		<p>een ingang met een dubbele balkondeur, geflankeerd door twee vrijliggende nevenlichten. Het risaliet bevat hier twee vensters. Zowel de balkoningang alsook de vensters en nevenlichten hebben decoratieve lateien. Aan de zijkanten valt het afwisselende formaat van de verschillende hier gelegen vensters op. Langs de rechter zijde bevindt zich een portiek met hoofdingang en hier is bovendien een trappenhuisvenster met glas-in-lood gesitueerd. Aan de linker kant van de woning valt een deels achter de hoofdkap wegvallende trapgevel op.</p>
Wilhelminapark	28	<p>Voormalige (gerenoveerde) bloembollenschuur uit omstreeks 1915-1920, gelegen op een achterterrein langs het Wilhelminapark en goed zichtbaar vanaf de Soestdijkstraat. Het object (vermoedelijk tot een woning verbouwd) telt twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een mansarde met vernieuwde dekking. De gevels hebben bakstenen plinten en verder zijn de gevels in gerabat houtbeschoot afgewerkt. Karakteristiek zijn de vensterreeksen met 4-ruits ramen. IJzeren muurankers markeren de balklaag tussen de begane grond en de bovenverdieping.</p>
Wilhelminapark	29	<p>Redelijk gaaf bewaard gebleven vrijstaande villa in Neorenaissancestijl, in 1898 gebouwd door architect S.J.W. Mons. De bouwmassa telt twee lagen en een zolderverdieping onder een afgeplat omlopend schilddak met een niet oorspronkelijke dekking en decoratieve dakkapellen. De bakstenen gevels zijn verlevendigd met gepleisterde speklagen, lateien en sluitstenen. In de op de lateien aansluitende boogtrommels bevindt zich siermetselwerk. Het schilderachtige karakter wordt versterkt door de deels risalerende geveldelen en de sierkorbelen die de forse gootoverstek schragen. Aan de voorkant vormt het pand links een driezijdige erker die langs beide bouwlagen is doorgestoken en boven de gootoverstek uitmondt in een torentje met rondboogvensters en een decoratieve spits. In beide bouwlagen ontvangt de erker daglicht door drie vensters. Rechts van de erker bevindt zich de hoofdingang, met een paneeldeur. In het risalerende geveldeel rechts hiervan is een tweelichtsvenster gesitueerd. Op de verdieping bevat het pand rechts van de erker nog twee vensters. Een markant element vormt de op de rechter gevelhoek gelegen uitkragende erker langs de tweede bouwlaag. Deze is uitgevoerd als een veelzijdig torentje met aan de onderzijde een reeks decoratieve consoles. Ook hier bevindt zich een brede gootoverstek met sierkorbelen. De bijbehorende spits ging verloren.</p>
Wilhelminapark	30-3 1	<p>Redelijk gaaf bewaard gebleven dubbele villa in een bijbehorende tuin, in 1901 gebouwd door architect S.J.W. Mons. Het bouwwerk is tweelaags en heeft een zolderverdieping onder een afgeplat omlopend schilddak waarop langs de zijkanten een afzonderlijk tentdak aansluit.</p>

		<p>De dakschilden zijn gedekt met gesmoorde pannen. Twee markante dakkapellen accentueren de middenassen van het bouwwerk. Het pand wordt gekenmerkt door een ingetogen vormgeving: 'slechts' in de sierlateien van de vensters vindt het bakstenen metselwerk een contrast. Het centrale deel van de voorgevel vormt een fors risaliet waarop langs de linker as een driezijdige erker aansluit. Aan de voorkant bevat de erker een segmentboogvenster, verder zijn er nog enkele kleinere vensters. Langs de rechter as bevat het risaliet een venster alsmede een asymmetrische hoekerker. Doordat op de linker oksel van het risaliet een portaaluitbouw met balkon aansluit en de gevel rechts van het risaliet juist fors terugspringt wordt het levendige karakter van het ontwerp versterkt. Genoemd portaal bevat een onder een segmentboog gevatte ingangspartij met luifel. Ook het buurpand heeft een ingang met luifel maar nu minder breed van opzet en links geflankeerd door een venster. Op de verdieping bevat het risaliet tweemaal twee vensters. Het links gelegen balkon is bereikbaar via een ingang die wordt geflankeerd door een venster. Ook uiterst rechts bevindt zich een balkon maar nu in de vorm van een loggia, eveneens geflankeerd door een venster.</p>
Wilhelminapark	32-3 2a	<p>Redelijk gaaf bewaard gebleven dubbele villa die vrijstaand is gelegen in een bijbehorende tuin, in 1901 gebouwd door architect S.J.W. Mons. Het pand is uitgevoerd in een historiserende trant en wordt gekenmerkt door een asymmetrische opzet. De bouwmassa is tweelaags en voorzien van een zolderverdieping onder een plat dak met aansluitende schuine schilden met rode pannendekking. Van de zes vensterassen brede hoofdmassa vormt het middelste deel een (witgeschilderd) risaliet dat wordt beëindigd door een markante trapgevel. Net als de overige geveldelen is het risaliet verlevendigd met speklagen. In beide bouwlagen zijn er hier twee vensters onder een segmentboog met boogtrommel. In de trapgevel is een zoldervenster doorgestoken. Links van het risaliet zijn er in beide bouwlagen twee vensters, ook nu onder een segmentboog. Rechts van het risaliet sluit een gemetselde serre op de oksel aan, voorzien van een afgeplat schilddakje met een balkon met een houten sierhek. Een ingang met een dubbele deur leidt naar het balkon en wordt geflankeerd door een venster. In de deels risalerende rechter zijgevel bevindt zich de door een luifel overhuifde ingang van nr. 32a. Aan de linker kant van het bouwwerk sluit een twee-en-een-halflaags bouwdeel met tentdak op de hoofdmassa aan. Hier bevinden zich bovendien de in een portiek met decoratieve stijlen en korbelen opgenomen ingang van nr. 32 en een klein zijbalkon.</p>

Wilhelminapark	33-3 4	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven vrijstaande dubbele villa uit 1900. Ontwerp: architect S.J.W. Mons. Het bouwwerk is uitgevoerd in een historiserende trant met enige Chaletstijlinvloed. De bouwmassa is tweelaags en heeft een zolderverdieping onder een afgeplat omlopend schilddak met aansluitende steekkappen en rode pannendekking. Het bakstenen metselwerk van de gevels contrasteert met de speklagen en sluitstenen in gele verblendsteen. Op de vier vensterassen brede voorgevel sluit uiterst links en rechts een driezijdige erker aan, met vensters onder een segmentboog met boogtrommel. De schuiframen zijn er voorzien van bovenlichten met glas-in-lood. De ingangen van de twee woningen zijn in de middelste assen gesitueerd, links onder een luifel en rechts in een uitgebouwd portaal. Op de verdieping bevinden zich hier twee vensters. Boven de linker erker bevinden zich balkons, aansluitende op een in het midden gelegen erker met een schilddakje dat tot aan de hier gelegen topgevel met houtbeschoot reikt. De rechter erker is (in hout) geheel langs de tweede bouwlaag doorgestoken en reikt eveneens tot aan een topgevel met decoratief houtbeschoot. De middelste vensterassen van de gevel bevatten elk een venster met een segmentboog en boogtrommel.</p>
Wilhelminapark	35-3 6	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven dubbele villa, vrijstaand gelegen in een bijbehorende tuin en daterende uit 1898. Architect is S.J.W. Mons. De in Neorenaissancetrant vormgegeven bouwmassa is tweelaags en voorzien van een zolderverdieping onder een afgeplat omlopend schilddak waarop aan de voorkant een steekkap aansluit. Het metselwerk van de gevels contrasteert met de gepleisterde speklagen en overige gevelaccenten. Segmentbogen met sluitstenen en decoratieve boogtrommels vormen de beëindiging van de vensters. Het pand is asymmetrisch, met deels risalerende geveldelen en links een veelzijdige hoektoren (deze verloor de torenbekroning). De toren heeft in beide bouwlagen smalle vensters. Rechts ervan ontvangt zowel de begane grond als de bovenverdieping daglicht via een tweelichtsvenster. Het risalerende geveldeel dat hierna volgt is tegen de eerste bouwlaag voorzien van een driezijdige erker met balkon. Een pui met een dubbele balkondeur en neven- en bovenlichten biedt toegang tot het balkon. Het risaliet wordt beëindigd door een topgevel met een breed overstekende steekkap met rijkbewerkte korbelen. Hier bevindt zich een zoldervenster. Nr. 35 is uiterst links bereikbaar via een op de zijgevel aansluitend uitgebouwd portaal met aan de bovenzijde een overhuifd balkon. De ingang bevat een paneeldeur. Rechts van voornoemde erker is de van een luifel voorziene ingang van nr. 36 gesitueerd, eveneens met een paneeldeur. Hierboven bevindt zich een cartouche, met daarboven een venster.</p>

Wilhelminapark	37-3 8	<p>Vrijstaande dubbele villa uit 1898, gebouwd door S.J.W. Mons en vrij gaaf bewaard gebleven. Het in Neorenaissancestijl uitgevoerde bouwwerk telt twee bouwlagen en heeft een zolderverdieping onder een afgeplat omlopend schilddak met niet oorspronkelijke dekking. Het bakstenen metselwerk van de gevels contrasteert met de gepleisterde speklagen en overige gevelaccenten. Strekken en segmentbogen met sluitstenen vormen de beëindiging van de vensters. De schilderachtige opzet wordt versterkt door de asymmetrische en deels risalerende gevelindelingen met een opzij geplaatste toren en een uitkragende hoekerker langs de bovenverdieping (deze verloren hun spitsvormige bekroningen). De toren komt voort vanuit een links gesitueerde driezijdige erker. Deze is éénlaags en voorzien van drie vensters. De van een luifel voorziene ingangspartij van nr. 37 bevindt zich direct links van de erker. Hierboven is de gevel verlevendigd met een cartouche, met daarboven een venster. Voornoemde drie geledingen hoge toren heeft per geleding vensters. Van het rechts gelegen geveldeel van nr. 38 ontvangt de eerste bouwlaag daglicht via twee vensters en heeft de bovenverdieping een drielichtsvenster. De afgeschuinde hoekpartij wordt geaccentueerd door de markante langs de bovenverdieping uitkragende erkerpartij met sierconsoles en een tekstveld met de naam SCHOONOORD. Tegen de rechter zijgevel bevindt zich de hoofdingang van de betreffende woning, opgenomen in een uitgebouwd portaal met aan de bovenzijde een overhuifd balkon.</p>
Zuider Emmakade	43	<p>Gaaf bewaard gebleven schoolgebouw van het Christelijk Lyceum uit 1925, gebouwd naar een ontwerp van A. de Maaker. Het gebouw is vrijstaand en wordt door een voortuin gescheiden van de openbare weg. De Maaker zette de in een rationalistische trant vormgegeven school symmetrisch op. Karakteristiek zijn de blokvormige en vrij massieve bouwdelen die als hoek- en middenrisalieten de gevel geleiden. De in donkerbruine baksteen gemetselde bouwmassa telt twee lagen en heeft platte daken. Het middenrisaliet is drie assen breed waarvan de middenas boven de daklijst is doorgestoken en de hoofdingang bevat. Deze is opgenomen in een vrij diepe portiek en voorzien van een toegangsbordes. Boven de portiek staat de schoolnaam vermeld en geheel bovenaan tegen het risaliet het bouwjaar. Een reeks van smalle hoge vensters accentueert de middenas. Aan weerskanten van deze as bevat het risaliet een 9-ruits venster (begane grond) danwel smalle vensters als genoemd (bovenverdieping). Zowel de hoekrisalieten als de terugwijkende geveldelen van het gebouw worden gekenmerkt door reeksen lokaalvensters met benedenramen en boven elkaar geplaatste bovenlichten. Net als het middenrisaliet zijn</p>

		ook de hoekrisalieten boven de daklijst doorgestoken, maar nu iets minder ver. Ook aan de achterkant heeft de school een symmetrische gevel maar hier sluit het gebouw aan op een latere uitbreiding. De school is hier voorzien van een ruim schoolplein.
Zuider Emmakade	47-5 7	Vrij gaaf bewaard gebleven herenhuizenblok dat in 1914 in opdracht van A. v/d Veen is gebouwd door L. Tuynman die een jaar later voor dezelfde opdrachtgever ook de hoekbebouwing op de nrs. 59-63 realiseerde. Het blok is symmetrisch opgezet, met twee bouwlagen en onder een gezamenlijk plat dak met schuine voorschildren opgenomen zolders. De schilden zijn met roodgeglazuurde pannen gedekt en hebben brede lijstgoten met sierklossen. Afwisselend vormgegeven steekkappen accentueren de symmetrie, maar iedere woning heeft een asymmetrische voorgevel. Ze zijn elk drie vensterassen breed, met op de begane grond telkens twee vensters met een enkelruits schuifraam en een onder een rondboog gevatte ingangspartij met een originele voordeur en een luifel. Op de verdieping hebben de woningen een breed balkon met bakstenen consoles en een niet oorspronkelijk hekwerk. Onder een segmentboog gevatte puien met dubbele deuren bieden toegang tot de balkons. Verder hebben de woningen op deze verdieping nog een venster met een dubbel draairaam. Voornoemde steekkappen liggen in de as van de balkonpuien en zijn blind. Hier is evenwel enig siermetselwerk toegepast. De woningen sluiten direct aan op de rooilijn.
Zuider Emmakade	59 rood/ zwart 61 rood/ zwart	Redelijk gaaf bewaard gebleven blok met beneden- en bovenwoningen, dat in 1915 in opdracht van A. v/d Veen is gebouwd door L. Tuynman, tegelijk met het naastgelegen hoekblok bij de aansluiting op de Schouwtjeslaan. De ingetogen vormgegeven bouwmassa is drielaags en heeft een plat dak met een breed overstekende lijstgoot met sierklossen. Het metselwerk is verlevendigd door sluitstenen en negblokken. Alhoewel diverse originele ramen en deuren verloren gingen bleef het authentieke karakter vrij goed herkenbaar. Enkele bovenlichten behielden hun veelruits invulling. De symmetrische voorgevel is vier assen breed, met op de begane grond tweemaal twee gekoppelde ingangen met deels gewijzigde originele voordeuren. Uiterst links en rechts bevindt zich een dubbel venster met daarboven een breed balkon met vernieuwd hekwerk. Er zijn brede balkonpuien onder een segmentboog met van siermetselwerk voorziene boogtrommels waarin een bovenlicht is doorgestoken. Vensters met een flauwe segmentboog wisselen de puien af. Op de bovenste verdieping hebben de woningen enkele markante vensters met een trapsgewijs doorgestoken bovenlicht. Het bouwwerk sluit direct aan op de rooilijn.

Zuider Emmakade/ Schouwtjeslaan	63/ 65 rood/ zwart, 67	<p>Redelijk gaaf bewaard gebleven blok van twee voormalige winkels met bovenwoningen, markant gelegen op het raakvlak van de Zuider Emmakade (nr. 63), Schouwtjeslaan (nrs. 65 & 67) en Van Merlenstraat. Mede door de vrij massieve opzet vormt het bouwwerk een opmerkelijke blikvanger met stedenbouwkundige waarde. Het object is in 1915 in opdracht van A. v/d Veen gebouwd door L. Tuynman. Hij bouwde tegelijk ook het naastgelegen en vergelijkbaar vormgegeven blok aan de Zuider Emmakade 59-61. De ingetogen vormgegeven bouwmassa is drielaags en heeft een plat dak met een breed overstekende lijstgoot met sierklossen. Het metselwerk is verlevendigd door sluitstenen en negblokken. Alhoewel een groot aantal vensters en ingangen de oorspronkelijke invulling verloor bleef het authentieke karakter vrij goed herkenbaar. Aan de kant van de Schouwtjeslaan zijn er twee gewijzigde etalagevensters, afgewisseld door een dubbele ingang. Twee balkons met onder een segmentboog gevatte puien domineren de tweede bouwlaag. Verder zijn er op deze verdieping twee vensters onder een segmentboog. De derde bouwlaag heeft enkele vensters met een trapsgewijs verspringend bovenlicht. In beide zijgevels heeft het blok overwegend minder markante vensters, maar ook hier wordt de bovenste verdieping gedomineerd door trapsgewijs opgezette vensteropeningen. Langs de Van Merlenstraat behielden de vensters hun veelruits bovenlichten.</p>
------------------------------------	------------------------------------	---

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

bijlage 9 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING VAN BREEMEN

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

Regels

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. andere bouwwerk:**
Een bouwwerk geen gebouw zijnde.
- 7. antenne-installatie:**
Installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast 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 vervat 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:**
Één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 14. bebouwingspercentage:**
Een op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.
- 15. bedrijfswoning:**
Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor één huishouden, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.
- 16. bedrijvenlijst:**
De als bijlage opgenomen, bij de regels behorende lijst, waarin vormen van gebruik, anders dan wonen, zijn aangegeven, ingedeeld in categorieën van toenemende hinder.
- 17. begane grond:**
Een bouwlaag waarvan het vloerniveau (nagenoeg) ter hoogte van het aansluitende peil ligt.
- 18. bestaand bouwwerk:**
Bouwwerken welke legaal aanwezig zijn ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan als ontwerp.
- 19. bestemmingsgrens:**
De grens van een bestemmingsvlak.

- 20. bestaand gebruik:**
Legaal gebruik dat bestaat ten tijde van het kracht worden van het bestemmingsplan.
- 21. bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO met de bijbehorende regels.
- 22. bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 23. 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.
- 24. bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak.
- 25. bouwhoogte:**
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- 26. 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.
- 27. bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.PM
- 28. bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel.
- 29. bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

- 30. 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.
- 31. 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 en galerijen.
- 32. bijgebouw:**
Een op zichzelf staand vrijstaand gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofd gebouw en dat door zijn constructie en afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- 33. 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.
- 34. dakkapel:**
Een uitbouw in de kap omringd door dakbedekking.
- 35. 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.
- 36. dienstverlening:**
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord worden gestaan en geholpen.
- 37. dienstwoning:**
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor één huishouden, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.
- 38. gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

- 39. geluidszoneringsplichtige inrichtingen:**
een inrichting, zoals bedoeld in artikel 2.4 van het "inrichtingen en vergunningsbesluit milieubeheer" (Stb. '93, nr. 50) bij welke ingevolge van de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld.
- 40. gemaal:**
Bouwwerk ten behoeve van de bemaling van polderwater.
- 41. goothoogte:**
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- 42. hoofdgebouw:**
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
- 43. 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.
- 44. horecaschip:**
Een zich op het water bevindend object dat (nagenoeg) geheel dient als horecabedrijf.
- 45. 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.
- 46. kampeermiddel:**
a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan 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.
- 47. kantoor:**
Een gebouw voor het verlenen van diensten en het uitvoeren van commerciële handelingen, waarbij de nadruk ligt op de administratieve afwikkeling van die handelingen.

- 48. kap:**
Een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek groter dan 5 graden en kleiner dan 70 graden met het horizontale vlak.
- 49. maatschappelijke doeleinden:**
Educatieve, sociale, culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, (para) medische, sociaal-medische en maatschappelijke voorzieningen, waaronder woon-zorgvoorzieningen, alle met eventueel bijbehorende praktijkruimte, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, kinderdagverblijven, kinderopvang, peuter zalen en bijbehorende voorzieningen.
- 50. overbouwing / onderdoorgang:**
Een op de plankaart aangegeven gebied waar binnen het bouwvlak een doorgang mogelijk moet zijn, waarboven bebouwing mag worden opgericht.
- 51. 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.
- 52. plan:**
Het bestemmingsplan Tubergen van de gemeente Haarlem.
- 53. plat dak:**
Een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden ten opzichte van het horizontale vlak.
- 54. prostitutie:**
Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 55. 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.

- 56. straat- en bebouwingsbeeld**
Voor het beoordelen van het straat- en bebouwingsbeeld beoordelen zij onder meer de betreffende rooilijnen, de schaal, de goothoogte, de bebouwingshoogte, de betreffende stedenbouwkundige zone op de waarderingskaart, alsmede dakkapellen, raampartijen, parcellering en de verschijningsvorm zijn van belang.
- 57. verbeelding:**
De analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke informatie.
- 58. verkooppunt van motorbrandstoffen:**
Een inrichting waar door middel van een of meer pompinstallaties motorbrandstoffen worden verkocht en geleverd.
- 59. voorgevelrooilijn:**
De bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.
- 60. voorzieningen voor openbaar nut:**
Voorzieningen ten behoeve van een op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer.
- 61. 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.
- 62. wet:**
De Wet ruimtelijke ordening.
- 63. woning:**
Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.
- 64. woonschip:**
Een vaartuig, uitsluitend of in hoofdzaak als woning gebruikt of tot woning bestemd.
- 65. woonwagen:**
Een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (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 bouwwerk, geen gebouw zijnde, 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, c.q. 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, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van

ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte bouwonderdelen 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 "Van Tubergen" (concept)

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

ARTIKEL 3 **Bedrijf-Nutsvoorziening (B-NV)**

3.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf-Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen van openbaar nut;
- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. bijbehorende voorzieningen.

3.2 **Bouwregels**

1. Op de gronden met de bestemming 'Bedrijf- Nutsvoorziening' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:
 - a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - b. het bouwvlak mag volledig worden gebouwd;
 - c. ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte op de verbeelding toegestaan;
 - d. de diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 4 meter bedragen;
 - e. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
 - f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

3.3 **Specifieke gebruiksregels**

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

- a. detailhandel en dienstverlening;
- b. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- c. prostitutie en seksinrichtingen.

ARTIKEL 4 Gemengd 2 (GD 2)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

begane grond:

- a. wonen al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. detailhandel;
- d. kantoor en dienstverlening;
- e. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die in de bij deze regels behorende bedrijvenlijst vallen onder categorie A en B;
- f. inpandige parkeergarage;
- g. tuinen en erven;
- h. bijbehorende voorzieningen;
- i. bijbehorende voorzieningen ten behoeve van woningen op de verdiepingen;

overige verdiepingen

- j. wonen;
- k. bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

1. Op de gronden met de bestemming 'Gemengd 2' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:
 - a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - b. ter plaatse van de aanduiding maximale goothoogte van gebouwen die op de waarderingkaart zijn aangeduid als 'orde 3' of 'nieuwbouw' of in geval van nieuwbouwprojecten is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte op de verbeelding toegestaan;
 - c. ter plaatse van de aanduiding maximale goothoogte van gebouwen die op de waarderingkaart zijn aangeduid als 'orde 1' of 'orde 2' dient de bestaande goothoogte te worden gehandhaafd;
 - d. de maximale bouwhoogte van gebouwen die op de waarderingkaart zijn aangeduid als 'orde 3' mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangeduide maximale goothoogte plus 3 meter;
 - e. voor gebouwen die op de waarderingkaart zijn aangeduid als 'orde 1' of 'orde 2' geldt dat de bestaande bouwhoogte dient te worden gehandhaafd;
 - f. de diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 4 meter bedragen;
 - g. ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand" dienen de gebouwen vrijstaand te worden gebouwd;

Dakkapellen

2. In de dakhelling van een dakvlak van een gebouw met de bestemming 'Gemengd 2', welke op de Waarderingskaart is aangeduid met "orde 3" of "nieuwbouw" of in geval van nieuwbouwprojecten kan een dakkapel worden opgericht onder de volgende voorwaarden:
 - a. de dakkapel heeft een maximale breedte van 2,5 meter, waarbij de breedte nooit meer dan 50% van de breedte van de betreffende gevel mag bedragen;
 - b. de onderzijde van de dakkapel wordt minimaal 0,5 meter en maximaal 1 meter boven de dakvoet geplaatst;
 - c. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok bedraagt minimaal 0,5 meter;
 - d. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak bedraagt minimaal 0,5 meter.

3. In de dakhelling van een dakvlak van een gebouw met de bestemming 'Gemengd 2', welke op de Waarderingskaart is aangeduid met "orde 3" of "nieuwbouw" of in geval van nieuwbouwprojecten kunnen meerdere dakkapellen worden opgericht in overeenstemming met de voorwaarden in lid 2.2, mits de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50 % van de breedte van de betreffende gevel bedraagt.

4. In de dakhelling van een achterdakvlak of een niet aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak van een gebouw met de bestemming 'Gemengd 2', welke op de waarderingskaart is aangeduid met "orde 1" of "orde 2" kan een dakkapel worden opgericht onder de volgende voorwaarden:
 - a. de dakkapel heeft een maximale breedte van 2,5 meter, waarbij de breedte nooit meer dan 50% van de breedte van de betreffende gevel mag bedragen;
 - b. de onderzijde van de dakkapel wordt minimaal 0,5 meter en maximaal 1 meter boven de dakvoet geplaatst;
 - c. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok bedraagt minimaal 0,5 meter;
 - d. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak bedraagt minimaal 0,5 meter.

5. In de dakhelling van een achterdakvlak of een niet aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak van een gebouw met de bestemming 'Gemengd 2', welke op de Waarderingskaart is aangeduid met "orde 1" of "orde 2" kunnen meerdere dakkapellen worden opgericht in overeenstemming met de voorwaarden in lid 2.4, mits de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50 % van de breedte van de betreffende gevel bedraagt.

6. Andere bouwwerken
 - a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
 - b. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet

- meer dan 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen.

4.3 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. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. prostitutie en seksinrichtingen;
- c. 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;
- d. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, anders dan bedoeld in lid 1 onder e.

4.4 Ontheffing van de gebruiksregels

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 1 met dien verstande dat een bedrijf is toegestaan dat:
 - a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die zijn opgenomen in een hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 4.1 onder e indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 4.1 onder e, niet in de bedrijvenlijst worden genoemd;
 - b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 4.1 onder e, niet in de bedrijvenlijst worden genoemd.
2. Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken; geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder verkeersaantrekkende werking.

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

ARTIKEL 5 Gemengd 3 (GD 3)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

begane grond:

- a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die in de bij deze regels behorende bedrijvenlijst vallen onder categorie A en B;
- b. kantoor en dienstverlening;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- e. wegen en paden;
- f. tuinen en erven;
- g. bijbehorende voorzieningen;

overige verdiepingen

- h. wonen al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;
- i. bijbehorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

1. Op de gronden met de bestemming 'Gemengd 3' mogen gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere werken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximale bebouwingspercentage" is ten hoogste het aangegeven maximale bebouwingspercentage toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximale goothoogte" is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan;
- d. voor gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als 'orde 1 en orde 2' geldt dat de bestaande goothoogte dient te worden gehandhaafd;
- e. voor gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als 'orde 1 en orde 2' geldt dat de bestaande bouwhoogte dient te worden gehandhaafd;
- f. ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- g. de verticale diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 7,0 meter bedragen;

Dakkapellen

2. In de dakhelling van een dakvlak van een gebouw met de bestemming 'Gemengd 3', welke op de Waarderingskaart is aangeduid met "orde 3" of "nieuwbouw" of in geval van nieuwbouwprojecten kan een dakkapel worden opgericht onder de volgende voorwaarden:
 - a. de dakkapel heeft een maximale breedte van 2,5 meter, waarbij de breedte

- nooit meer dan 50% van de breedte van de betreffende gevel mag bedragen;
- b. de onderzijde van de dakkapel wordt minimaal 0,5 meter en maximaal 1 meter boven de dakvoet geplaatst;
 - c. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok bedraagt minimaal 0,5 meter;
 - d. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak bedraagt minimaal 0,5 meter.
3. In de dakhelling van een dakvlak van een gebouw met de bestemming 'Gemengd 3', welke op de Waarderingskaart is aangeduid met "orde 3" of "nieuwbouw" of in geval van nieuwbouwprojecten kunnen meerdere dakkapellen worden opgericht in overeenstemming met de voorwaarden in lid 2.2, mits de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50 % van de breedte van de betreffende gevel bedraagt.
4. In de dakhelling van een achterdakvlak of een niet aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak van een gebouw met de bestemming 'Gemengd 3', welke op de waarderingkaart is aangeduid met "orde 1" kan een dakkapel worden opgericht onder de volgende voorwaarden:
- a. de dakkapel heeft een maximale breedte van 2,5 meter, waarbij de breedte nooit meer dan 50% van de breedte van de betreffende gevel mag bedragen;
 - b. de onderzijde van de dakkapel wordt minimaal 0,5 meter en maximaal 1 meter boven de dakvoet geplaatst;
 - c. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok bedraagt minimaal 0,5 meter;
 - d. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak bedraagt minimaal 0,5 meter.
5. In de dakhelling van een achterdakvlak of een niet aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak van een gebouw met de bestemming 'Gemengd 3', welke op de Waarderingskaart is aangeduid met "orde 1" kunnen meerdere dakkapellen worden opgericht in overeenstemming met de voorwaarden in lid 2.4, mits de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50 % van de breedte van de betreffende gevel bedraagt.
6. Andere bouwwerken
- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
 - b. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
 - c. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 3 m 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. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, anders dan bedoeld in lid 1 onder a.

5.4 Ontheffing van de gebruiksregels

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 1 met dien verstande dat een bedrijf is toegestaan dat:
 - a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die zijn opgenomen in een hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 5.1 onder a indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 5.1 onder a, niet in de bedrijvenlijst worden genoemd;
 - b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 5.1 onder a, niet in de bedrijvenlijst worden genoemd.
2. Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken; geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder verkeersaantrekkende werking.

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

ARTIKEL 6 Gemengd 5 (GD 5)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

begane grond:

- a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die in de bij deze regels behorende bedrijvenlijst vallen onder categorie A en B en bijbehorende bedrijfswoningen;
- b. kantoor en dienstverlening;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- e. wegen en paden;
- f. tuinen en erven;
- g. bijbehorende voorzieningen;

overige verdiepingen

- h. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die in de bij deze regels behorende bedrijvenlijst vallen onder categorie A en B en bijbehorende bedrijfswoningen;
- i. kantoor en dienstverlening;
- j. maatschappelijke voorzieningen;
- k. bijbehorende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

1. Op de gronden met de bestemming 'Gemengd 5' mogen gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere werken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden gebouwd, tenzij er een bebouwingspercentage staat aangegeven. Alsdan bedraagt het maximale bebouwingspercentage per bouwperceel het op de verbeelding aangeduide percentage;
- c. voor het gebouw dat op de waarderingskaart is aangeduid als 'orde 2' geldt dat de op de verbeelding aangegeven goothoogte dient te worden gehandhaafd;
- d. voor het gebouw dat op de waarderingskaart is aangeduid als 'orde 2' geldt dat de bestaande bouwhoogte dient te worden gehandhaafd;
- e. de verticale diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 7,0 meter bedragen;

Dakkapellen

2. In de dakhelling van een achterdakvlak of een niet aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak van een gebouw met de bestemming 'Gemengd 5', welke op de waarderingsskaart is aangeduid met "orde 2" kan een dakkapel worden opgericht onder de volgende voorwaarden:
 - a. de dakkapel heeft een maximale breedte van 2,5 meter, waarbij de breedte nooit meer dan 50% van de breedte van de betreffende gevel mag bedragen;
 - b. de onderzijde van de dakkapel wordt minimaal 0,5 meter en maximaal 1 meter boven de dakvoet geplaatst;
 - c. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok bedraagt minimaal 0,5 meter;
 - d. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak bedraagt minimaal 0,5 meter.

3. In de dakhelling van een achterdakvlak of een niet aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak van een gebouw met de bestemming 'Gemengd 5', welke op de Waarderingskaart is aangeduid met "orde 2" kunnen meerdere dakkapellen worden opgericht in overeenstemming met de voorwaarden in lid 2.2, mits de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50 % van de breedte van de betreffende gevel bedraagt.

4. Andere bouwwerken
 - e. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
 - f. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
 - g. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen.

6.3 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. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, anders dan bedoeld in lid 1, onder a en h.

6.4 Ontheffing van de gebruiksregels

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 1 met dien verstande dat een bedrijf is toegestaan dat:
 - a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die zijn opgenomen in een hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 6.1 onder a en h indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 6.1 onder a en h, niet in de bedrijvenlijst worden genoemd;
 - b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 6.1 onder a en h, niet in de bedrijvenlijst worden genoemd.

2. Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken; geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder verkeersaantrekkende werking.

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

ARTIKEL 7 Groen (G)

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

7.2 Bouwregels

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

- a. er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 5 m bedragen;
- d. de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 4 m bedragen.

7.3 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. parkeren van motorvoertuigen;
- 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. prostitutie en seksinrichtingen.

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

ARTIKEL 8 Maatschappelijk (M)

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen met bijbehorende dienstwoningen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. bijbehorende voorzieningen;

8.2 Bouwregels

1. Op de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:
 - a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - b. het bouwvlak mag volledig worden gebouwd, tenzij er een bebouwingspercentage staat aangegeven. Alsdan bedraagt het maximale bebouwingspercentage per bouwperceel het op de verbeelding aangeduide percentage;
 - c. ter plaatse van de aanduiding maximale goothoogte van gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als 'orde 2' dient de bestaande goothoogte te worden gehandhaafd;
 - d. ter plaatse van de aanduiding maximale goothoogte van gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als 'orde 3' of 'nieuwbouw' is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte op de verbeelding toegestaan;
 - e. de maximale bouwhoogte van gebouwen die op de waarderingskaart is aangeduid als 'orde 3', 'nieuwbouw' of in geval van nieuwbouwprojecten, mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangeduide maximale goothoogte plus 3 meter;
 - f. voor gebouwen die op de waarderingskaart is aangeduid als 'orde 2', geldt dat de bestaande bouwhoogte dient te worden gehandhaafd;
 - g. de diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 4 meter bedragen;
 - h. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
 - i. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6 meter bedragen.

8.3 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. 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;

- b. prostitutie en seksinrichtingen.

ARTIKEL 9 Tuin 1 (T1)

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen bebouwing.

9.2 Bouwregels

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de gronden met de bestemming 'Tuin 1' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/ of geleiding van beplanting voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is;
- b. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet dan 3 m bedragen.

9.3 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. het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen.

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

ARTIKEL 10 Tuin 2 (T2)

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, erven en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen bebouwing;
- b. parkeervoorzieningen.

10.2 Bouwregels

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Op de gronden met de bestemming 'Tuin 2' mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 40% van het bestemmingsvlak met een maximum oppervlakte van 40 m²;
- b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,30 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 meter, gemeten vanaf het aansluitend peil;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 4,0 meter bedragen.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- e. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- f. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

10.3 Ontheffing van bouwregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het realiseren van een dakterras op aan- en uitbouwen en bijgebouwen onder de voorwaarde dat:
 - a. de maximale diepte niet meer dan 2,5 meter achter de achtergevelrooilijn mag bedragen;
 - b. de afscheiding niet meer dan 1 m mag bedragen boven de bouwhoogte van de betreffende aan- uit of bijgebouw.
2. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de ontheffingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - a. het stedenbouwkundig profiel van de openbare ruimte;
 - b. de bezonningssituatie;
 - c. de privacy van omwonenden;

- d. bestaande cultuurhistorische waarden zoals aangegeven op de waarderingskaart.

10.4 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. bijgebouwen als zelfstandige woning;
- b. prostitutie en seksinrichtingen;
- c. 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.

ARTIKEL 11 Verkeer (V)

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en voet- en fietspaden;
- b. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- c. speel- en groenvoorzieningen;
- d. voorzieningen van algemeen nut;
- e. waterlopen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. oeververbindingen (bruggen);
- g. bijbehorende voorzieningen, waaronder straatmeubilair, kunstwerken,abri's, (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval- en recyclecontainers en (ondergrondse) bergbezinkbassins.

11.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Verkeer' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

Gebouwen

- a. er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de maximale oppervlakte per gebouw mag niet meer dan 15 m²;

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- d. de maximale bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van verkeer en lichtmasten mag niet meer dan 12 meter bedragen;
- e. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

11.3 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 12 Water (WA)

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterpartijen;
- b. waterberging;
- c. waterhuishouding;
- d. groenvoorzieningen;
- e. bijbehorende waterhuishoudkundige doeleinden, zoals oevervoorzieningen;
- f. bijbehorende voorzieningen.

12.2 Bouwregels

1. Op gronden met de bestemming 'Water' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van meerpalen mag maximaal 1,5 meter bedragen;
- b. de lengte van een steiger, gemeten langs de waterlijn, mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- c. de breedte van een steiger, gemeten haaks op de waterlijn, mag niet meer dan 1/10 van de breedte van het oppervlaktewater bedragen;
- d. de oppervlakte van een aanlegsteiger mag niet meer dan:
 1. 5 m² bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tot 20 meter;
 2. 10 m² bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tussen de 20 en 50 meter;
 3. 15 m² bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater breder dan 50 meter;
- e. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

12.3 Specifieke gebruiksregels

1. Meerpalen en aanlegsteigers mogen uitsluitend gebruikt worden voor waterrecreatie en beroepsvaart.

2. 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. als permanente ligplaats voor woonschepen;
- b. als permanente ligplaats voor horecaschepen;
- c. gebruik van gronden voor de opslag van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen en aan hun gebruik onttrokken machines. Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen
 1. welke strekt tot realisering van de bestemming;
 2. welke voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of ingevolge de bestemming is toegestaan.
- d. prostitutie en seksinrichtingen.

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

ARTIKEL 13 Wonen (W)

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van beroepsbeoefening aan huis;
- b. ondergrondse parkeervoorzieningen en parkeervoorzieningen voor wat betreft de begane grond;
- c. tuinen en erven;
- d. onderdoorgang, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" op de verbeelding;
- e. bijbehorende voorzieningen.

13.2 Bouwregels

1. Op de gronden met de bestemming 'Wonen' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:
 - a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - b. het bouwvlak mag volledig worden gebouwd;
 - c. ter plaatse van de aanduiding maximale goothoogte van gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als 'orde 1' of als 'orde 2' dient de bestaande goothoogte te worden gehandhaafd;
 - d. voor gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als 'orde 1 of 2' geldt dat de bestaande bouwhoogte dient te worden gehandhaafd;
 - e. ter plaatse van de aanduiding maximale goothoogte van gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als 'orde 3' of 'nieuwbouw' is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte op de verbeelding toegestaan;
 - f. de bouwhoogte van gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als 'orde 3' of 'nieuwbouw' mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven goothoogte plus 3 meter;
 - g. ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand" dienen de gebouwen vrijstaand te worden gebouwd;
 - h. ter plaatse van de aanduiding "aaneengebouwd" dienen de gebouwen aaneen te worden gebouwd;
 - i. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" mag op de begane grond een onderdoorgang worden gerealiseerd;
 - j. de diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 4 meter bedragen;
 - k. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
 - l. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

Bouwregeling voor dakkapellen

2. In de dakhelling van een achterdakvlak van een gebouw met de bestemming 'Wonen', welke op de Waarderingskaart is aangeduid met "orde 3" of

"nieuwbouw" of in geval van nieuwbouwprojecten kan een dakkapel worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. de dakkapel heeft een maximale breedte van 2,5 meter, waarbij de breedte nooit meer dan 50% van de breedte van de betreffende gevel mag bedragen;
 - b. de onderzijde van de dakkapel wordt minimaal 0,5 meter en maximaal 1 meter boven de dakvoet geplaatst;
 - c. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok bedraagt minimaal 0,5 meter;
 - d. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak bedraagt minimaal 0,5 meter.
3. In de dakhelling van een dakvlak van een gebouw met de bestemming 'Wonen', welke op de Waarderingskaart is aangeduid met "orde 3" of "nieuwbouw" of in geval van nieuwbouwprojecten kunnen meerdere dakkapellen worden opgericht in overeenstemming met de voorwaarden in lid 2.2, mits de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50 % van de breedte van de gevel bedraagt.
4. In de dakhelling van een achterdakvlak of een niet aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak van een gebouw met de bestemming 'Wonen', welke op de Waarderingskaart is aangeduid met "orde 1" of "orde 2" kan een dakkapel worden opgericht onder de volgende voorwaarden:
- a. de dakkapel heeft een maximale breedte van 2,5 meter, waarbij de breedte nooit meer dan 50% van de breedte van de betreffende gevel mag bedragen;
 - b. de onderzijde van de dakkapel wordt minimaal 0,5 meter en maximaal 1 meter boven de dakvoet geplaatst;
 - c. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok bedraagt minimaal 0,5 meter;
 - d. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak bedraagt minimaal 0,5 meter.
5. In de dakhelling van een achterdakvlak of een niet aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak van een gebouw met de bestemming 'Wonen', welke op de Waarderingskaart is aangeduid met "orde 1" of "orde 2" kunnen meerdere dakkapellen worden opgericht in overeenstemming met de voorwaarden in lid 2.4, mits de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50% van de breedte van de gevel bedraagt.

13.3 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om voor gebouwen die op de Waarderingskaart is aangeduid als "orde 3" of "nieuwbouw" of in geval van nieuwbouwprojecten, ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2.1 onder e voor een verhoging van de goothoogte onder de volgende voorwaarden:
 - a. De ontheffing kan worden verleend voor een goothoogte die maximaal 3

- meter hoger ligt dan de goothoogte zoals aangegeven op de verbeelding;
- b. De nieuwe goot dient minimaal 1 meter terug te liggen in het horizontale vlak, zowel ten opzichte van de voorgevelrooilijn als ten opzichte van de achtergevelrooilijn;
 - c. de bouwhoogte zoals beschreven in lid 2.1 f wordt niet overschreden.
2. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om voor gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als "orde 3" of "nieuwbouw", of in geval van nieuwbouwprojecten, ontheffing te verlenen voor het bepaalde in lid 2.1 onder f ten behoeve van een plat dak, mits de bouwhoogte van het gebouw niet meer bedraagt dan de op de verbeelding aangegeven maximale goothoogte.
3. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze ontheffingen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de bestaande monumentale waarden;
 - c. de bezonningssituatie op aangrenzende percelen;
 - d. de privacy van omwonenden.

13.4 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. detailhandel;
- b. prostitutie en seksinrichtingen;
- c. het gebruik als opslag-, laad-, en/of losplaats ten behoeve van handelsdoeleinden.

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

ARTIKEL 14 Woongebied (WG)

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van beroepsbeoefening aan huis;
- b. tuinen, erven en bij het woongebied behorende binnenterrein;
- c. onderdoorgangen;
- d. ondergrondse parkeervoorzieningen met bijbehorende voorzieningen,
- e. speel- en sportvoorzieningen;
- f. bijbehorende wegen, voet- en fietspaden;
- g. bijbehorende groenvoorzieningen;
- h. bijbehorende waterlopen- en waterpartijen;
- i. voorzieningen van algemeen nut;
- j. bijbehorende voorzieningen.

14.2 Bouwregels

1. Op de gronden met de bestemming 'Woongebied' mogen hoofdgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:
 - a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij er een bebouwingspercentage staat aangegeven. Alsdan bedraagt het maximale bebouwingspercentage per bouwperceel het op de verbeelding aangeduide percentage;
 - c. parkeren dient ondergronds plaats te vinden, waarbij minimaal 1,4 parkeerplaats per woning gerealiseerd moet worden;
 - d. de woningen worden ontsloten via de Schouwtjeslaan en de Soestdijkstraat;
 - e. het binnenterrein dient vrij te worden gehouden van bebouwing en dient ingericht te worden als groenvoorziening;
 - f. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
 - g. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer mag bedragen dan de op de verbeelding aangegeven goothoogte plus 3 meter;
 - h. in afwijking van lid 2.1. onder g geldt dat voor het bouwvlak met de aanduiding maximale goothoogte van 3 meter, de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 9 meter;
 - i. boven de goothoogte dienen de gebouwen te worden afgedekt met een kap, waarvan de maximale hellingshoek niet meer bedraagt dan 45°;
 - j. in afwijking van lid 2.1. onder i geldt dat voor het bouwvlak met de aanduiding maximale goothoogte van 3 meter, een hellingshoek is toegestaan tot maximaal 75°, ten behoeve van maximaal één bouwlaag tot maximaal 6 meter hoog, gemeten vanaf het peil;
 - k. de maximale hellingshoek tussen de hoogte van 6 meter en 9 meter bedraagt niet meer dan 45°;

- l. indien toepassing is gegeven aan lid 2.1 onder k, kan het overige met een plat dak worden afgedekt, mits de maximale hoogte van 9 meter niet wordt overschreden;
- m. de bebouwing boven de goothoogte zoals bepaald in lid 2.1. onder i tot en met l dient in ieder geval gericht te zijn naar de gevellijn met de maatvoeringsaanduiding dakhelling 45°, ter plaatse van de aanduiding "gevellijn met de maatvoeringsaanduiding dakhelling 45° " op de verbeelding;
- n. de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 4 meter bedragen.

14.3 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. detailhandel;
- b. prostitutie en seksinrichtingen;
- c. het gebruik als opslag-, laad-, en/of losplaats ten behoeve van handelsdoeleinden.

ARTIKEL 15 Dubbelbestemming Leiding - Leidingstrook (L-L)

15.1 Bestemmingsomschrijving

1. De op de verbeelding voor 'Leiding - Leidingstrook' aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een ondergrondse watertransportleiding met een veiligheidsstrook ter breedte van 5 meter aan weerszijde van de hartlijn van de leiding. Deze dubbelbestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen. Voor zover op de verbeelding nog andere dubbelbestemmingen zijn aangegeven, is de voorrangsbepaling zoals opgenomen in lid 2 van toepassing.
2. Voor zover de dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk samenvalt met andere dubbelbestemmingen die op deze gronden rusten, geldt dat de dubbelbestemming "Waarde Archeologie" voorrang krijgt.

15.2 Bouwregels

Op de gronden met de dubbelbestemming Leiding-Leidingstrook mogen ten dienste van de bedoelde leiding uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd onder de voorwaarde:

- a. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 meter bedragen.

15.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leiding.

15.4 Aanlegvergunning

1. Het is verboden op of in de in lid 1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage;
 - b. het ophogen van gronden;
 - c. het aanleggen, vergraven, verruimen, baggeren of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 - d. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
 - e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd.

2. Het verbod als bedoeld in lid 4.1 is niet van toepassing op werken en of werkzaamheden die:
 - a. normaal onderhoud en beheer betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

3. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:
 - a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
 - b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de betreffende leiding.

ARTIKEL 16 Dubbelbestemming Waarde - Archeologie

16.1 Bestemmingsomschrijving

1. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van de archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

2. Voor zover op de verbeelding aangegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, geldt dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' voorrang krijgt.

16.2 Bouwregels

1. Ten behoeve van andere, voor de gronden geldende bestemmingen is, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende bouwregels, het volgende van toepassing:

categorie 3

- a. ter plaatse van de aanduiding 'categorie 3' zijn uitsluitend gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, waarbij de bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
 - een oppervlakte hebben van ten hoogste 500 m² ;
 - niet verder gaan dan een diepte van 0,3 m.
- b. ingeval van een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning voor de gronden als bedoeld in sub1 onder a, waarbij bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk zijn, die
 - een oppervlakte hebben *groter* dan 500 m²;
 - niet verder gaan dan een diepte van 0,3 m, eisen burgemeester en wethouders dat alvorens de bouwvergunning verleend wordt, 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.
- c. 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.

categorie 5

- d. ter plaatse van de aanduiding 'categorie 5' zijn uitsluitend gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, waarbij de bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
 - een oppervlakte hebben van ten hoogste 10000 m² ;
 - niet verder gaan dan een diepte van 0,3 m.
- e. ingeval van een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning voor de gronden als bedoeld in sub1 onder d, waarbij bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk zijn, die
 - een oppervlakte hebben *groter* dan 10000 m²;
 - niet verder gaan dan een diepte van 0,3 m, eisen burgemeester en wethouders dat alvorens de bouwvergunning verleend wordt, 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.
- f. 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.

16.3 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 behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van de bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

16.4 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels.
2. Ontheffing, wordt in ieder geval verleend indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de bouwvergunning aan de hand van archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van de gemeentelijke archeologisch deskundige, geen archeologische waarden te verwachten zijn.
3. Ontheffing, zoals in lid 4 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 grondroerende werkzaamheden of andere bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

4. Ontheffing, zoals in lid 4 bedoeld, wordt voorts verleend, indien:
 - a. 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;
 - b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het bovengenoemd rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de ontheffing 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.

16.5 Aanlegvergunning

1. 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, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 0,3 meter waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage;
 - b. het ophogen van gronden met meer dan 0,3 meter;
 - c. het aanleggen, vergraven, verruimen, baggeren of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, met een diepte van 0,3 meter of meer;
 - d. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
 - e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 - f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
2. Dit bovengenoemd verbod is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:
 - a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
 - c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor ontheffing, zoals in lid 4 bedoeld, is verleend;
 - d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
3. Aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.
4. 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;

5. Aanlegvergunning wordt voorts verleend indien de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder d bedoeld, 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 activiteiten door de archeologische deskundige.

16.6 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.

Hoofdstuk 3. Algemene bepalingen

ARTIKEL 17 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 "Van Tubergen" (concept)

ARTIKEL 18 Algemene ontheffingsregels

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van dit plan voor:

a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, goothoogten, 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 m² 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 kaart (meetverschillen) dan wel voor geringe afwijkingen die in het belang zijn van een betere situering van bouwwerken en noodzakelijk zijn voor een goede uitvoering van het plan, tot een maximum van 2,0 meter;

e. het overschrijden van de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van 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 vrijstelling 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.

ARTIKEL 19 Algemene procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit tot ontheffing is de volgende procedure van toepassing:

- a. een ontwerp van het besluit ligt met de bijbehorende stukken gedurende 2 weken ter inzage.
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging vooraf bekend in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c. de bekendmaking houdt de mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerp van het besluit.

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotbepalingen

ARTIKEL 20 Overgangsbepalingen

20.1 Bouwen

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel 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 19.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

3. Artikel 19.1 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.

20.2 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 19.2 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 19.2 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 19.2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder de overgangsbepalingen van dat plan.

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

ARTIKEL 21 Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als voorschriften van het bestemmingsplan Van Tubergen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter, De griffier,

.....

Bijlagen bij de voorschriften

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

Bijlage 1 Bedrijvenlijst

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
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
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
Natuur en Recreatie		
Stadsnatuur	Alle stedelijke parken en plantsoenen	n.v.t.
Dagrecreatie	Recreatie gericht op ontspanning voor minder dan een dag	Recreatie gebonden
Buitengebied/ natuurontwikkeling	Landelijk 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-COD	OMSCHRIJVING	
E		
-		CAT EGO RIE
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
014	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m ²	B
15		
15	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m ²	B
1552	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m ²	B
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2500 kg meel/week	B
1584	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m ²	B
1584	- Suikerwerkkabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m ²	B
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

17		
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	Vervaardiging kleding van leer	B
20		
20	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
203, 204, 205	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	B
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B
22		
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	Uitgeverijen (kantoren)	A
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	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 ²	B
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B
28		
28	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
281	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	B
284	Smederijen, lasinstallaties, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m ²	B
2852	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200 m ²	B
287	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. < 200 m ²	B
30		
30	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	Kantoomachines- en computerfabrieken	B
33		
33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	B
36		
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ²	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 DISTRIBUTIE VAN WATER	
41	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	- < 1 MW	B
45		
45	BOUWNIJVERHEID	
45	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m ²	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	Autobekleiderijen	A
5020.5	Autowasserijen	B
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B
51		
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	A
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 m ²	B
5153.4	zand en grind:	
5153.4	- indien b.o. < 200 m ²	B
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	- indien b.o. < 2.000 m ²	B
52		
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
52	Detailhandel voor zover n.e.g.	A
5211/2,52 46/9	Supermarkten, warenhuizen	B

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

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 keuken, 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
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	FINANCIËLE 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

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

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	
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

Ruimtelijke Onderbouwing Schouwtjeslaan

HBB Ontwikkeling

Concept



Ruimtelijke Onderbouwing Schouwtjeslaan

HBB Ontwikkeling

Concept

Rapportnummer:	211x03644.054508_3
Datum:	3 september 2009
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer M. Rampen
Projectteam BRO:	Jochem Visser
Trefwoorden:	Woningbouw, ruimtelijke onderbouwing, Haarlem
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte
Beknopte inhoud:	Om de ontwikkeling van het woningbouwproject aan de Schouwtjeslaan dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld. Deze ruimtelijke onderbouwing wordt opgenomen in het bestemmingsplan Tubergen.

BRO Vestiging Amsterdam
1058 AA Amsterdam
Baarsjesweg 224
T +31 (0)20 506 19 99
F +31 (0)20 506 19 90
e-mail: amsterdam@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doelstelling	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Projectbeschrijving	4
1.4 Belang van de aanvrager	4
2. HET PROJECTGEBIED	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Historie	5
2.3 Bestaande situatie	5
2.4 Toekomstige situatie	7
2.5 Planologische situatie	7
3. BELEIDSANALYSE	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Lokaal beleid	9
4. STEDENBOUWKUNDIGE ONDERBOUWING	13
4.1 Projectbeschrijving	13
4.2 Stedenbouwkundige onderbouwing	14
4.2.1 Opzet bebouwing en openbare ruimte	14
4.2.2 Verkeer en parkeren	15
4.3 Conclusie	15
5. MOTIVATIE	17
5.1 Inleiding	17
5.2 Milieu- en waardeaspecten	17
5.3 Bodem	18
5.4 Waterhuishouding	18
5.4.1 Beleidskader	18
5.4.2 Waterhuishouding in de huidige situatie	23
5.4.3 Waterhuishouding in de toekomstige situatie	23
5.5 Geluid	23
5.6 Luchtkwaliteit	23
5.7 Kabels en leidingen	26

5.8 Externe veiligheid	26
6. WAARDEASPECTEN	29
6.1 Inleiding	29
6.2 Natuur	29
6.2.1 Natuurwetgeving	29
6.2.2 Methode	30
6.2.3 Ecologische beschrijving van het plangebied	30
6.2.4 Resultaten gebiedsbescherming	31
6.2.5 Resultaten soortenbescherming	31
6.2.6 Conclusie	32
6.3 Archeologie	32
7. UITVOERBAARHEID	35
7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
7.2 Economische uitvoerbaarheid	35

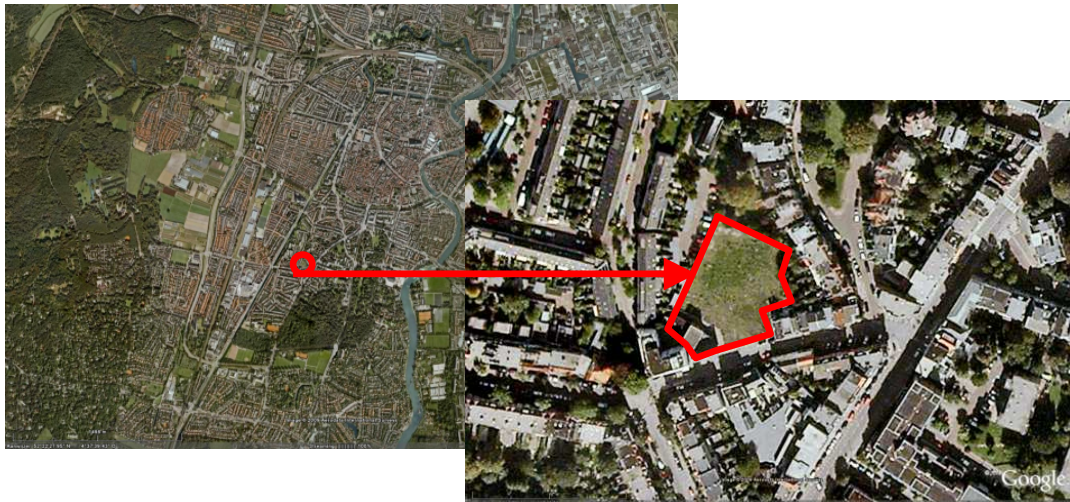
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

HBB Ontwikkeling B.V. heeft een plan ontwikkeld voor de realisatie van 20 appartementen en 16 eengezinswoningen op een locatie gelegen aan de Schouwtjeslaan te Haarlem. De ontwikkeling past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. De gemeente Haarlem is bezig met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het gebied waar de ontwikkelingslocatie Schouwtjeslaan in is gelegen. Aan HBB ontwikkeling is verzocht een ruimtelijke onderbouwing op te stellen die in het nieuwe bestemmingsplan Tubergen kan worden opgenomen. De gemeente Haarlem geeft hiermee aan dat de ontwikkeling Schouwtjeslaan in het nieuwe bestemmingsplan positief wordt bestemd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Schouwtjeslaan (huisnummers 19 – 21) te Haarlem. De begrenzing van het gebied wordt gevormd door de achterkanten van bestaande bebouwing die is gelegen aan de Soestdijkstraat en het Wilhelminapark, tevens vormt de Schouwtjeslaan een begrenzing. In onderstaande afbeelding is het plangebied omgrensd.



Ligging plangebied (bron: Image © 2009 Aerodata International Surveys, © 2007 Google Earth)

1.3 Projectbeschrijving

Het project betreft het realiseren van nieuwbouwwoningen ter plaatse van het braakliggende terrein aan de Schouwtjeslaan te Haarlem. Bij het ontwerp is rekening gehouden met 16 eengezinswoningen, 20 appartementen (3 laags plus kap en één laag verdiept) en 51 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen worden gerealiseerd in een verdiepte stralingsgarage onder het binnenterrein.

In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op het project.

1.4 Belang van de aanvrager

HBB Ontwikkeling B.V. is eigenaar van een groot deel van de ontwikkelingslocatie (en in onderhandeling om het pand Schouwtjeslaan 23 in eigendom te krijgen). HBB is van oordeel van het braakliggende terrein en het pand Schouwtjeslaan 23 geen recht doet aan de woonomgeving. Om deze reden is zij voornemens deze gronden ter herontwikkelen door het realiseren van kwalitatief hoogstaande woningen.

2. HET PROJECTGEBIED

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft allereerst het projectgebied in de bestaande situatie. Hierna wordt het project beschreven aan de hand van tekst en afbeeldingen. Tot slot wordt er ingegaan op de situatie na realisatie van het project.

2.2 Historie

In het verleden was er op het plangebied een steenkolenhandel gevestigd. In 1912 en 1922 zijn kolenloodsen ter plaatse in gebruik genomen. In 1926 is een bollenloods verbouwd tot garage. In de periode 1929 tot 1934 zijn verschillende garages bijgebouwd op het plangebied en zijn twee kolenbergplaatsen in gebruik genomen. In de periode van 1954-1956 is (een deel van) het terrein ten behoeve van kolenopslag overdekt geweest. In 1955 zijn (op funderingsplaten) enkele ondergrondse olietanks aangebracht. In 1957 is er nog een garage bijgebouwd. In 1966 is een overkapping aangebracht ten behoeve van een benzinestation. In 1967 is een autostalling omgebouwd tot kantoor. Het terrein is tot juli 1999 in gebruik gebleven als brandstofverkooppunt waar ook een wasstraat was gevestigd. Na beëindiging van het brandstofverkooppunt is in 2004 het terrein gesaneerd en is het terrein braak komen te staan. De opstallen aan de Schouwtjeslaan nummer 23 zijn nog aanwezig, hierin is kantoor gevestigd geweest. HBB is in onderhandeling over de aankoop van dit pand.

2.3 Bestaande situatie

Op basis van een analyse van de bestaande situatie is een aantal ruimtelijke kwaliteiten aan te wijzen. Uitgangspunt is het behouden en waar mogelijk versterken van de kwaliteiten binnen het plangebied. Deze kwaliteiten houden verband met de ruimtelijke structuur, verkeersstructuur, water- en groenstructuur en de functionele structuur. De kwaliteiten worden hieronder benoemd.

Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur geeft op het schaalniveau van de kernen een beeld van de belangrijkste structurerende elementen. De volgende structurerende elementen zijn bepalend voor de kwaliteit en ruimtelijke ordening binnen het plangebied:

- De ruimtelijke structuur van het plangebied wordt bepaald door een groot braakliggend terrein.

- De bebouwing die aan het plangebied grenst concentreert zich richting de Soestdijkstraat en het Wilhelminapark.
- Het pand gelegen op de hoek Schouwtjeslaan – Soestdijkstraat (Schouwtjeslaan 23 A – L) vormt een markant punt.



Twee afbeeldingen van de projectlocatie, bestaande uit braakliggend terrein en afgezet met hekken en betonschuttingen.

Verkeersstructuur

Aandacht voor de verkeersstructuur is met name van belang voor de bereikbaarheid en leefbaarheid van de kern. Ook hierin zijn kwaliteiten aan te wijzen:

- De ontsluitingsfunctie van de Schouwtjeslaan ten behoeve van het plangebied;
- Er zijn geen specifieke knelpunten in het wegennet in het plangebied.

Water- en groenstructuur

De aanwezigheid van water- en groenstructuren versterken de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van het woonmilieu. Water- en groen bieden bovendien mogelijkheden voor recreatie. In het plangebied vragen de volgende kwaliteiten om behoud in het bestemmingsplan:

- Binnen het plangebied zelf is er geen groen en/of water aanwezig;
- Het plangebied wordt begrensd door woningen, deze hebben grotendeels een tuin ingericht met privaat groen;
- Op korte afstand van het plangebied is water gelegen (de Leidsevaart) en groen in de vorm van een openbaar park.

Functionele structuur

De functionele structuur is van direct belang voor de leefbaarheid van een gebied. De aanwezigheid van een bepaald voorzieningenniveau dat is afgestemd op de schaal van een gebied wordt als een belangrijk gegeven ervaren. De volgende kwaliteiten vragen om behoud en waar mogelijk versterking:

- Binnen het plangebied is de hoofdfunctie een braakliggend terrein, met aangrenzend de functie wonen;

- Voorzieningen zijn niet in het plangebied gelegen, wel zijn in de nabijheid diverse voorzieningen als winkels, restaurants en een kinderboerderij gelegen. Ook de historische binnenstad van Haarlem is nabij gelegen.

2.4 Toekomstige situatie

In deze paragraaf wordt de situatie beschreven zoals deze ontstaat na realisatie van het project. Een nadere projectomschrijving en bijbehorende stedenbouwkundige motivatie is opgenomen in paragraaf 3.1.

In de huidige situatie ziet de projectlocatie er onverzorgd en verwaarloosd uit. Dit draagt niet bij aan een goed leefklimaat. Doordat de achterkanten van de omliggende bebouwing op het braakliggende zijn gericht kijken de bewoners uit op dit braakliggende terrein. Het terrein is afgezet met hekwerken en betonschuttingen, hiermee is er sprake van een groot oppervlakte dat geen enkele functie heeft.

Na realisatie van de woningen zal het leefklimaat met grote stappen omhoog gaan. De nu verwaarloosde locatie zal met kwalitatief hoogstaande woningen worden bebouwd, de geplande binnentuin geeft bewoners de gelegenheid buiten te zitten. Dit draagt bij aan sociale controle en sociale veiligheid, hier hebben niet alleen de nieuwe bewoners profijt van, maar ook voor de huidige bewoners is een toename van de sociale veiligheid een waardevol gegeven.

Ten aanzien van het aspect privacy kan worden gesteld dat nu het braakliggende terrein wordt bebouwd, en de achterkanten van de nieuwe woningen richting die van de bestaande woningen worden gerealiseerd er sprake kan zijn van het afnemen van de privacy voor huidige bewoners. Echter, de afstand tussen de bestaande woningen en nieuwe woningen is vrij groot, daarnaast zullen er erfafscheidingen of iets van dien aard worden gerealiseerd tussen de bestaande en nieuwe woningen (met daartussen nog een steeg). De afscheiding, en daaraan gekoppeld de privacy, is daarmee voldoende gewaarborgd. Overigens geldt er in de huidige situatie dat men reeds de tuinen van de burens in kan kijken. In die zin zal het niveau van privacy niet minder worden.

In hoofdstuk 4 wordt eveneens ingegaan op de situatie ten aanzien van verkeer en parkeren.

2.5 Planologische situatie

Volgens het vigerende bestemmingsplan is de ontwikkeling van woningen niet mogelijk op de locatie Schouwjtjeslaan. Door de voorgenomen ontwikkeling op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan Tubergen bestemd de gemeente de ont-

wikkeling positief. Dit betekent dat nadat het bestemmingsplan Tubergen is vastgesteld er een directe bouwtitel op de locatie rust en de ontwikkeling daadwerkelijk gerealiseerd zijn.

In het bestemmingsplan dienen een aantal zaken te worden vastgelegd in de bouwregels en op de verbeelding. Deze betreffen hoofdzakelijk:

1. De bestemming van de gronden;
2. De bouwregels, deze kunnen worden afgeleid van de ingediende bouwtekeningen.

Ad1

Op grond van de tekeningen zal er sprake zijn van de volgende bestemmingen:

- Wonen -> ten behoeve van de woningen. Hierbij dient nader te worden aangegeven of en waar vrijstaande woningen dan wel appartementen mogen worden gerealiseerd.
- Verkeer – Verblijfsgebied -> ten behoeve van de insteek op de Schouwtjeslaan en het binnenterrein wordt deze bestemming voorgesteld. Naast verkeersdoel-einden kunnen ook zaken als groenvoorzieningen worden opgericht (ten behoeve van het groen op het binnenterrein).

Ad2

De bouwregels kunnen gedetailleerd worden vastgelegd. Dit betekent dat de bouwregels (als bouwhoogten) worden afgeleid van de bouwtekeningen. Door de bouwregels gedetailleerd vorm te geven kan niet worden afgeweken van de maten zoals voorgesteld in de huidige bouwtekeningen.

3. BELEIDSANALYSE

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op relevant lokaal beleid (met betrekking tot de ontwikkeling aan de Schouwtjeslaan).

3.2 Lokaal beleid

Structuurplan Haarlem 2020 (2005)

Het structuurplan van de gemeente Haarlem legt voor lange periode (2005 tot 2020) de ambities en wensen op hoofdlijnen vast die te maken hebben met ruimte en de verdeling van deze ruimte in Haarlem. Daarbij is de samenwerking in de Noordvleugel van de Randstad als stedelijk netwerk vertrekpunt. Het structuurplan vormt de ruimtelijke vertaling van de Toekomstvisie Haarlem uit 1999 en laat de mogelijkheden zien voor uitvoering van de stedelijke opgaven.

De speerpunten van beleid zijn profilering op een duurzaam goed woonklimaat, versterking van de zakelijke dienstverlening en versterking van de culturele en toeristische wervingskracht. Het structuurplan geeft inzicht in de verandergebieden en dynamische knooppunten en de gebieden die consolideren. Het geeft de kaders en bestemmingsplannen zorgen vervolgens voor juridische verankering.

Conclusie

Met de ontwikkeling van de 36 woningen aan de Schouwtjeslaan wordt invulling gegeven aan de profilering van op een duurzaam goed woonklimaat.

Woonvisie Haarlem 2006 – 2012

In de Woonvisie wordt het gemeentelijk beleid ten aanzien van de ontwikkeling van de woningvoorraad over de periode 2006-2012 geformuleerd. Kort samengevat kiest Haarlem voor: 'meer, beter, dynamisch en betaalbaar'. Samen vormen deze speerpunten de basis voor de uiteenlopende maatregelen die in de Woonvisie worden opgesomd. Om hoofd te bieden aan het woningtekort zet Haarlem in op het opschroeven van de woningbouwproductie. Aandachtspunten hierbij zijn het ontwikkelen van een gedifferentieerd en duurzaam woningaanbod, het vernieuwen van de woningvoorraad, het vergroten van de toegankelijkheid en het verbeteren van de leefomgeving. Gestreefd wordt naar een dynamische woningmarkt met een goede doorstroming. Meervoudig ruimtegebruik en menging van de woonfunctie met werkfuncties (sociaal-economisch gemengde buurten) wordt hierbij gestimuleerd.

Bij de uitbreiding van de woningvoorraad zal rekening gehouden worden met ontwikkelingen zoals vergrijzing en daling van de woningbezetting. Door onder andere meer betaalbare (huur)woningen te bouwen en meer koopwoningen te ontwikkelen wordt er gewerkt aan een zo compleet mogelijk woonaanbod.

Extra aandacht gaat uit naar de behoefte van bewoners die weliswaar zorg nodig hebben (denk aan ouderen of gehandicapten), maar desondanks zelfstandig willen blijven wonen. Deze specifieke woningbehoefte vertaalt zich in het realiseren van gelijkvloerse woningen (met name appartementen) en kleinschalige beschermde woonvormen zoals begeleid wonen en groepswoners. De nieuw te bouwen woningen moeten worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Het bouwprogramma voor de ontwikkeling aan de Schouwtjeslaan bestaat uit zowel eengezinswoningen als appartementen, allen in de koopsector. Hiermee wordt invulling gegeven aan ambitie om meer koopwoningen te ontwikkelen. Ook wordt het woningaanbod kwalitatief uitgebreid.

Haarlems Verkeers- en Vervoerplan (2003)

Het HVVP beschrijft het beleid op het gebied van verkeer en vervoer voor de komende 10 jaar. De huidige en toekomstige hoofdstructuren voor het autoverkeer, het openbaar vervoer en de fiets worden nader toegelicht. Belangrijke pijlers zijn leefbaarheid en bereikbaarheid. Het plan beoogt het fiets- en ov-gebruik in de stad te stimuleren en het autoverkeer in de wijken zoveel mogelijk terug te dringen.

Op het Haarlemse wegennet wordt niet meer autoverkeer toegelaten dan de stad aan kan. Het wegennet wordt gecategoriseerd om binnen de stad grote stadsleefgebieden te creëren. Dit zijn gebieden waarin geen gebiedsvreemd autoverkeer wordt toegelaten. Onderscheid wordt gemaakt tussen gebiedsontsluitingsweg 70 km/h, gebiedsontsluitingsweg type A, gebiedsontsluitingsweg type B en erftoegangswegen. Een stadsleefgebied bestaat uit een aantal verblijfsgebieden waar maximaal 30km/h gereden mag worden. Het autoverkeer dat de stadsleefgebieden in of uit wil, wordt via ontsluitingswegen type B zo direct mogelijk naar de randen van het gebied geleid. Op de buiten de stadsleefgebieden gelegen wegen van type A wordt het wijkvreemde en doorgaande verkeer afgewikkeld. Ook is het van belang dat de gemeente streeft naar het terugdringen van het autoverkeer in het kader van leefbaarheid en veiligheid. In woonwijken hoeft in principe geen verkeer te komen dat daar niets heeft te zoeken. De woonwijken worden ingericht als stadsleefgebieden met daaromheen gebiedsontsluitingswegen.

Conclusie

De inrichting van het plangebied voldoet aan de ambitie van de gemeente voor een leefbaar en veilige woonwijk. Het gebied is zodanig ingericht dat alleen bestem-

mingsverkeer er iets te zoeken heeft. De Schouwtjeslaan vormt de noodzakelijke gebiedsontsluitingsweg.

4. STEDENBOUWKUNDIGE ONDERBOUWING

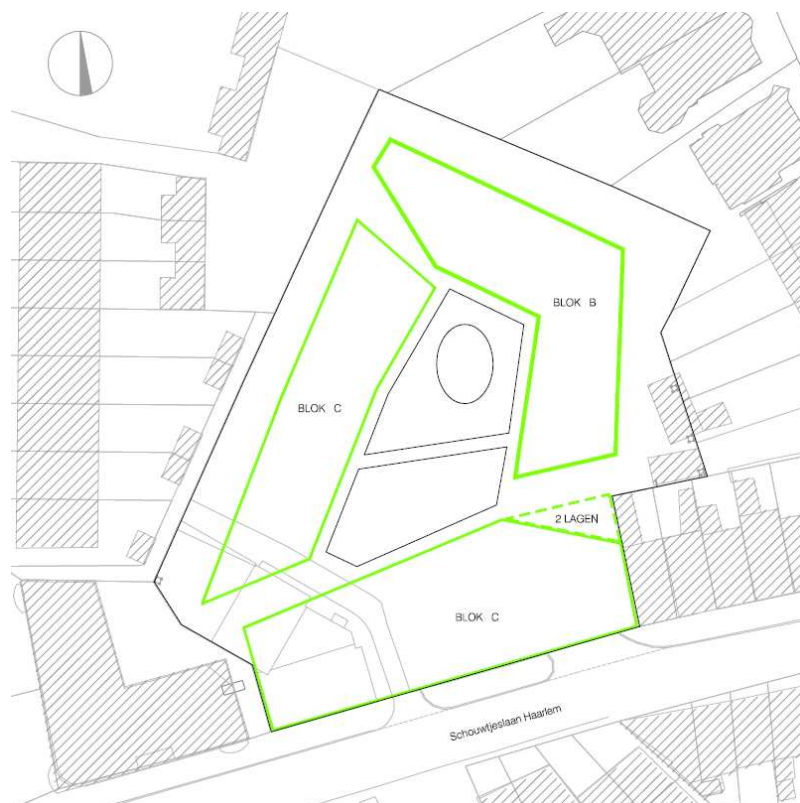
In dit hoofdstuk wordt de stedenbouwkundige onderbouwing weergegeven. Er wordt ondermeer ingegaan op bepaalde stedenbouwkundige keuzes die gemaakt zijn om het woningbouwproject in te passen in de bestaande omgeving. Tevens wordt er ingegaan op de aspecten verkeer en parkeren.

4.1 Projectbeschrijving

In paragraaf 1.3 is reeds een beknopte beschrijving gegeven van de te ontwikkelen woningen aan de Schouwjtjeslaan te Haarlem. Hieronder volgt nogmaals, puntsgevijs, het bouwprogramma:

- 16 eengezinswoningen (geschakeld);
- 20 appartementen (gestapeld, 3 lagen plus kap waarvan één verdiept);
- 51 parkeerplaatsen in een verdiepte stallinggarage onder het bouwterrein.

In onderstaande afbeelding is de situatietekening van het plan weergegeven.



4.2 Stedenbouwkundige onderbouwing

De ontwikkeling betreft het realiseren van 36 woningen op de locatie Schouwtjeslaan te Haarlem. De locatie ligt aan de Schouwtjeslaan en achter de bebouwing gelegen, aan de Soestdijklaan en het Wilhelminapark. De nieuwe ontwikkeling is, waar mogelijk, op deze bebouwing georiënteerd. De vorm van het terrein waarop de ontwikkeling wordt gerealiseerd laat niet toe dat de nieuwe bebouwing volledig georiënteerd is op de bestaande bebouwing. De ontsluiting vindt plaats via een insteek op de Schouwtjeslaan. Er is bebouwing bedacht in lijnstructuur (geschakelde bebouwing) die in karakter aansluit op de reeds bestaande bebouwing. De nieuwe ontwikkeling voegt zich dus naar de karakteristiek van de bebouwing aan de Schouwtjeslaan, Wilhelminapark en de Soestdijklaan.

Ter plaatse van de insteek op de Schouwtjeslaan markeert een appartementencomplex van 3 lagen plus kap (plus een laag onder het maaiveld ten behoeve van souterrain-woningen) de entree van het nieuwbouwcomplex.

4.2.1 Opzet bebouwing en openbare ruimte

De bouwvolumes verschillen sterk en zorgen voor een gedifferentieerd beeld, dit is een logisch gevolg van de verschillende typen woningen. De appartementen bestaan uit vier lagen boven het maaiveld. De (geschakelde) eengezinswoningen bestaan uit twee lagen met een mansardekap. De voorkanten van de eengezinswoningen zijn gericht op een binnentuin. Bij de appartementen zijn de voorkanten juist gericht op de Schouwtjeslaan en de achterzijde gericht op de binnentuin. De binnentuin is een semi-openbare ruimte waar de bewoners elkaar kunnen ontmoeten. De inrichting van deze binnentuin bestaat enerzijds uit verharding, en wordt aangevuld met groenvoorzieningen.

Bij het ontwerp van de ontwikkeling heeft men nadrukkelijk aansluiting gezicht met de omliggende bebouwing, zowel qua vorm als volume. De eengezinswoningen passen qua opzet binnen de omringende bebouwing (deze bestaat enerzijds uit geschakelde woningen, anderzijds uit vrijstaande woningen (die overigens wel zeer strak tegen elkaar aan zijn gebouwd)). Dit blijkt ondermeer door de goothoogtes die worden aangehouden, van 3 meter aan de zijde van de bestaande bebouwing, oplopend via een mansardekap naar 9 meter. Het appartementengebouw vormt een markante en herkenbare entree van de nieuwbouw. Bij de schaal van dit gebouw is gezocht naar aansluiting met de omringende bebouwing maar tegelijkertijd ook naar een eigentijdse uitstraling (waarbij rekening is gehouden met de huidige bouwregelgeving). De goothoogte van het appartementengebouw bedraagt 9 meter.

4.2.2 Verkeer en parkeren

Parkeren

Om het parkeren op eigen terrein te faciliteren voorziet de ontwikkeling in een ondergrondse parkeergarage. Conform de bouwverordening van de gemeente Haarlem geldt ter plaatse van de ontwikkeling een parkeernorm van 1,4. Uitgaande van het aantal woningen dat wordt gerealiseerd ($20 + 16 = 36$) moeten er 50 parkeerplaatsen worden gerealiseerd ($50 * 1,4 = 51$). Het parkeren ten behoeve van bezoekers geschiedt in de openbare ruimte.

Ontsluiting

De locatie wordt aan de zuidzijde op de Schouwtjeslaan op het bestaande wegennet ontsloten.

Verkeersveiligheid

Door de kleinschaligheid van het project en een heldere haakse aantakking op de Schouwtjeslaan zijn er geen problemen te verwachten met betrekking tot de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid.

4.3 Conclusie

Bij de stedenbouwkundige opzet is nadrukkelijk rekening gehouden met de inpasning van de nieuwbouw binnen de bestaande bebouwing. Dit blijkt uit de schaal van de plattegronden, diepte van de woningen en kavels en het aantal bouwlagen. Binnen de bestaande bebouwing vormt het appartementengebouw een markante en heldere entree van de nieuwbouw. Er zijn geen bezwaren ten aanzien van verkeer en parkeren.

5. MOTIVATIE

5.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen het milieubeleid en de ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien het ruimtelijk en milieubeleid naar elkaar toe. Ook op rijksniveau werkt deze tendens door in het gevoerde beleid.

De milieukwaliteit vormt derhalve een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies (zoals bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden zowel ten opzichte van elkaar (interne zonering) als van milieugevoelige functies zoals wonen (externe zonering).

In dit hoofdstuk wordt onder meer ingegaan op de volgende milieuaspecten: bedrijven en milieuzonering, bodemkwaliteit, waterhuishouding, geluidshinder en kabels/leidingen.

5.2 Milieu- en waardeaspecten

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'¹. De inhoud van de milieuzonering wordt bepaald aan de hand van drie bouwstenen, te weten richtafstandenlijst, omgevingstypen en functiemenging. In de richtafstandenlijst zijn bedrijven opgenomen, ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan, afhankelijk van het omgevingstype, worden afgeweken van deze richtafstanden. Tenslotte geeft de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor een functiemenging een overzicht van bedrijfsactiviteiten die vanuit oogpunt van hinder en gevaar goed inpasbaar zijn in gebieden met functiemenging, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

¹ VNG, *Bedrijven en milieuzonering*, 2009

Conclusie

In het plangebied is geen bedrijvigheid aanwezig. Ook zijn er in de nabije omgeving geen bedrijven gelegen die enige vorm van milieuhinder kunnen vormen voor de nieuw te bouwen woningen.

5.3 Bodem

Een beoordeling van de haalbaarheid van een ontwikkeling is verplicht. Het bodemonderzoek, en dan met name onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt onderdeel uit van deze afweging.

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. De Schouwtjeslaan 19-21 (het braakliggende terrein) is gesaneerd (naar aanleiding van bodemverontreiniging). Daarvan is een evaluatierapport ingediend bij de gemeente². De gemeente Haarlem heeft per brief d.d. 21 januari 2009 (kenmerk SB/MIL/JO/hl/043218) laten weten in te stemmen met het resultaat van de sanering, wel geeft zij aan dat de sanering van de locatie Schouwtjeslaan 23 nog moet worden uitgevoerd.

5.4 Waterhuishouding

Water en ruimtelijke ordening zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Het wateraspect vraagt om die reden bijzondere aandacht.

Het plangebied maakt in waterstaatkundig opzicht deel uit van het Hoogheemraadschap Rijnland, die als waterkwantiteitsbeheerder voor de polderwateren optreedt. Het hoogheemraadschap beheert ook de waterkwaliteit van boezem- en polderwater. Bij veranderingen in de inrichting dan wel het beheer van het water binnen het plangebied dient in een vroegtijdig stadium het overleg gezocht te worden tussen de gemeente en het Hoogheemraadschap Rijnland.

5.4.1 Beleidskader

Rijk

Anders omgaan met water – waterbeleid in de 21^e eeuw

Deze nota is uitgegeven door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat. De nota heeft als doelstelling een waterbeleid te realiseren, aangezien het huidige watersys-

² Evaluatie bodemsanering voormalig GOAL benzinstation Van Breemen, Schouwtjeslaan 23 te Haarlem (kenmerk: 4604-134695, november 2004).

teem voor de toekomst niet op orde is. Door anders om te gaan met water moet er geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag.

Voor de aanpak van de veiligheidsproblematiek en de vermindering van de wateroverlast, kiest het kabinet de volgende hoofdlijnen:

- De overheid moet meer inzicht geven in de aard en de omvang van bepaalde risico's. Tevens moet zij burgers de mogelijkheid bieden om zelf een bijdrage te leveren aan het verminderen van risico's, in aanvulling op de inspanningen van de overheid;
- Een nieuwe aanpak voor veiligheid en wateroverlast, die stoelt op drie uitgangspunten;
- Anticiperen in plaats van reageren;
- Niet afwentelen van waterhuishoudkundige problemen door het volgen van de drietrapsstrategie vasthouden-bergen-afvoeren en het niet afwentelen van bestuurlijke verantwoordelijkheden;
- Meer ruimte naast techniek.

Naast technische maatregelen is meer ruimte nodig om (incidenteel) water op te vangen. Deze ruimte moet waar mogelijk tegelijkertijd voor andere doeleinden, die te verenigen zijn met het opvangen water, worden gebruikt. Water zal, meer dan nu het geval is, sturend zijn bij de ruimtelijke inrichting en het grondgebruik in Nederland. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast voortaan expliciet in beeld worden gebracht in een aparte paragraaf in de nota van toelichting en onderdeel vormen van de integrale afweging. Dit geldt voor alle fasen van de planontwikkeling.

Vierde Nota Waterhuishouding (1998)

De Vierde Nota Waterhuishouding is de meest recente beleidsnota van het Rijk op het gebied van water. Het beleid richt zich op alle onderdelen van het waterbeheer: grondwater, oppervlaktewater, waterkwaliteit en - kwantiteit, natuurlijke wateren, door de mens aangelegde of gewijzigde wateren. Het plan bevat een lange termijnstrategie, onder andere met het oog op klimaatverandering en bodemdaling. Deze verschijnselen brengen wezenlijke veranderingen teweeg in het watersysteem. Daarnaast is in de nota de integrale benadering van water verder uitgewerkt. Door uit te gaan van stroomgebieden en watersystemen wil het Rijk de samenhang tussen waterbeheer, natuur- en milieubeleid en ruimtelijke ordening bewerkstelligen. De Vierde Nota Waterhuishouding vindt zijn doorwerking in de plannen van de provincies, gemeenten en waterschappen.

Provincie

Provinciaal Waterplan Noord-Holland 2006-2010

Op 30 januari 2006 is het Provinciaal Waterplan Noord-Holland vastgesteld. De planhorizon loopt van 2006 tot en met 2010. In het Provinciaal Waterplan worden op hoofdlijnen de eisen beschreven die de functies van het oppervlaktewater (boezem, beroepsvaart, recreatievaart, zwemlocaties, viswater en ecologische verbindingen) en de grondgebruikfuncties (natuur, stedelijk gebied, landbouw en gebieden met bijzondere waarden) stellen aan het waterbeheer. Deze functies zijn richtinggevend voor de taakstelling van de waterschappen.

Bij besluiten op het gebied van milieu, ruimtelijke ordening, natuur, landbouw, recreatie, ontgrondingen en landinrichtingen moet rekening gehouden worden met het beleid in het Provinciaal Waterplan. Het is tevens het kader voor het grondwaterbeheer en de vergunningverlening. Belangrijkste uitgangspunt van het waterplan is dat inwoners en bedrijven ten allen tijde beschermd zijn tegen overstromingen en wateroverlast.

Ontwerp provinciaal Waterplan Noord-Holland 2010 – 2015

Het nieuwe Provinciaal Waterplan Noord-Holland wordt naar verwachting op 18 november 2009 vastgesteld. Het waterplan 2006 – 2010 is op het moment van het ontwerpbestemmingsplan 'Tubergen' nog vigerend.

Het motto van het ontwerp waterplan is beschermen, benutten, beleven en beheren van water. De provincie waarborgt met waterschappen en Rijkswaterstaat voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico. Daarnaast zorgt de provincie samen met waterschappen en de gemeenten dat water in balans en verantwoord benut en beleefd wordt door mens, natuur en bedrijvigheid. Een ander belangrijk punt is dat deze partijen gezamenlijk voor schoon en voldoende water zorgen. Tot slot zorgen de partijen. Tot slot wordt gezorgd voor maatwerk in het Noord-Hollandse grond- en oppervlaktewatersysteem.

Gemeente

Integraal Waterplan Haarlem (2004)

De gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben eind 2004 het Integraal Waterplan Haarlem (IWP) vastgesteld. Doel van het IWP is het ontwikkelen en behouden van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. Het plan functioneert als strategisch kader voor gerelateerde beleidsvelden zoals het grondwater-, afvalwater-, en baggerbeleid. Om ervoor te zorgen dat het Haarlemse waternetwerk bestand is tegen klimaatsverandering (toename neerslag) en verstedelijking (toename verhard oppervlak), is ruimte voor oppervlaktewater nodig. Ruimte voor extra oppervlaktewater kan worden gevonden door het verbreden van bestaande watergangen, het graven van nieuwe watergangen en het weer open leggen van gedempte grachten.

Doelstelling voor het oppervlaktewater voor de periode tot 2015 is het creëren van een veilig watersysteem met voldoende afwaterend en bergend vermogen, een adequate doorstroming en maximale benutting van gebiedseigen water. Als streefbeeld heeft de gemeente voor ogen een verbeterd waternetwerk dat uitgebreid is met nieuw water. In het plangebied wordt geen nieuw water toegevoegd. Een algemene regel met betrekking tot de waterkwantiteit is het compenseren van een eventuele toename van verharding. Indien verharding in een gebied toeneemt zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezwaar als gevolg van de toegenomen verharding te voorkomen. Gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland stellen als richtlijn dat minimaal 15% van de toename aan verharding gecompenseerd dient te worden in de vorm van open water. Het uiteindelijk te compenseren oppervlak hangt af van overige maatregelen die de waterhuishouding in een gebied ten goede kunnen komen, zoals het vertraagd afvoeren van hemelwater. Voorbeelden zijn grasdaken en ontkoppeling van het rioolstelsel, waarbij het ontkoppelde water in de bodem geïnfiltreerd wordt. Tevens onderschrijft het Waterplan de noodzaak op het vlak van baggeren, afkoppelen, saneren, overstorten, inrichten natuurvriendelijke oevers, afkoppelen schone verharding, en het creëren van extra open water ter compensatie van toegenomen verharding.

Hoogheemraadschap

Waterbeheersplan 2006-2010

In het Waterbeheersplan 2006-2010 (WBP3) van het Hoogheemraadschap van Rijnland wordt een visie op het waterbeheer gegeven en wordt het beleid voor het hele beheersgebied vastgelegd. In het WBP3 heeft het hoogheemraadschap drie strategische doelen gesteld. Deze zijn: voldoende water, gezond water en veiligheid tegen overstromingen.

De ruimtelijke ordening en de wateropgave zijn sterk met elkaar vervlochten. Derhalve hanteert het hoogheemraadschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van ruimtelijke ordening:

- De waterbeheerder en ruimtelijke ordenaar hebben elkaar nodig voor het realiseren van duurzame ruimtelijke keuzes en goed waterbeheer;
- Inzicht in het functioneren van het watersysteem als gevolg van ruimtelijke keuzes en daaruit voortvloeiend inzicht in de kosten, kwaliteit en risico's geven ruimtelijke ordenaars handvatten voor duurzame beslissingen;
- Rijnland heeft een verantwoordelijkheid als watersysteembeheerder en als overheid. Indien ruimtelijke keuzes volgens Rijnland leiden tot onverantwoorde risico's of ondoelmatige situaties, dan verzet Rijnland zich hier tegen;
- De afgeronde studie waterbezwaar fase 1 (boezem) en de af te ronden studie waterbezwaar fase 2 (polders) zijn belangrijke input voor toekomstige ruimtelijke keuzes.

Voor het realiseren van een duurzame inrichting van het beheersgebied van het hoogheemraadschap kiest Rijnland voor:

- Gevraagde en ongevraagde advisering bij beleidsontwikkeling van anderen;
- Maatwerkadvies en sturing bij ruimtelijke initiatieven;
- Consequenties verbinden aan niet duurzame of ondoelmatige RO-beslissingen.

Integrale Keur

In de Keur van Rijnland worden de gebod- en verbodbepalingen voor water en waterkeringen uiteengezet. Er wordt aandacht besteed aan een aantal specifiek benoemde onderwerpen, waarvoor beleidsregels zijn opgesteld. Ontheffingen zijn mogelijk met het 'nee, tenzij' principe. Het beleid met betrekking tot de inrichting en het gebruik van watergangen is verwoord in 'Integrale inrichtingscriteria watergangen en kunstwerken'.

Het beleid ten aanzien van de voorwaarden waaronder verharding mag plaatsvinden als compenserende maatregelen die daarvoor moeten worden genomen is uitgewerkt in de nota 'Dempingen en verhard oppervlak'.

Voor het afkoppelen van wegen en overig verhard oppervlak hanteert het hoogheemraadschap de 'Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken' van de werkgroep Riolerings West-Nederland. Daarnaast dient, conform de uitgangspunten uit de Nationale Pakketten Duurzame Stedenbouw en Duurzaam Bouwen, de toepassing van uitloogbare bouwmaterialen voor dakbedekking, gevelbekleding, regenwaterafvoer, drinkwaterleidingen of straatmeubilair voorkomen te worden.

Dempingen en verhard oppervlak

In de nota 'Dempingen en verhard oppervlak' (2006) van het Hoogheemraadschap Holland-Rijnland wordt onder meer beschreven onder welke voorwaarden dempingen mogen plaatsvinden van open wateren welke compenserende maatregelen daarbij en bij de aanleg van verhard oppervlak moeten worden genomen is beschreven in deze nota.

Bij een vergroting van het verhardoppervlak dient binnen het plangebied ter compensatie van de aanleg van verhard oppervlak 15 % extra open water te worden gegraven (de zogenaamde 15% regel). Voor projecten met een te verhard oppervlak kleiner dan 500 m² is geen compensatie vereist, tenzij:

- sprake is van meerdere te ontwikkelen min of meer aaneengesloten bouwplannen die bij elkaar groter zijn dan 500 m²;
- het nieuw aan te leggen verhard oppervlak meer dan 10% van het oppervlak van het peilvak (waarin betreffend verhard oppervlak wordt aangelegd) beslaat
- het betreffende peilvak de toename van de piekafvoer door uitbreidingen van het verhard oppervlak niet kan verwerken.

5.4.2 Waterhuishouding in de huidige situatie

In het plangebied is geen water aanwezig. Het terrein waarop de woningen worden gerealiseerd bestaat in de huidige situatie uit zand met gras.

5.4.3 Waterhuishouding in de toekomstige situatie

De verharding in de toekomstige situatie bedraagt meer dan 500 m². Dit betekent dat 15% van de toe te nemen verharding dient te worden gecompenseerd door middel van het graven van open water. Daarnaast wordt een groot deel van het terrein onderkelderd ten behoeve van een parkeerkelder.

P.M. De conceptruimtelijke onderbouwing wordt verstuurd naar het Hoogheemraadschap Holland-Rijnland.

5.5 Geluid

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder (WGH) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet Geluidhinder³ in werking getreden. Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen tien jaar worden voorzien.

De ontwikkeling van woningen aan de Schouwtjeslaan is voorzien binnen de periode van 10 jaar. Om inzicht te krijgen in de toekomstige akoestische situatie ter plaatse van de nieuwbouwwoningen is een akoestisch onderzoek verricht.

P.M. Akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd, zijn echter nog in afwachting van verkeersgegevens van de gemeente Haarlem

5.6 Luchtkwaliteit

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten op de gezondheid hebben.

³ Modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase.

Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer (Wm) gewijzigd. In hoofdstuk 5 is een paragraaf luchtkwaliteitseisen toegevoegd (paragraaf 5.2). Deze vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het doel van de wet is het beschermen van mens en milieu tegen negatieve effecten van luchtverontreiniging. Daartoe zijn in de wet grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀), lood, koolmonoxide, benzeen, ozon, arseen, cadmium, nikkel en benzo(a)pyreen opgenomen. De grenswaarden voor stikstofdioxide en benzeen gelden vanaf 2010. Voor de overige stoffen zijn de grenswaarden reeds van kracht.

De grenswaarden zijn op basis van gezondheidskundige aspecten bepaald, maar ook onder de norm kunnen gezondheidseffecten optreden, zij het vooral bij mensen die er gevoelig voor zijn, zoals kinderen en ouderen. Bij concentraties onder de 40 µg/m³ neemt de kans op effecten wel geleidelijk af, al is voor fijn stof geen gezondheidskundige grenswaarde vast te stellen.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid⁴:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Het NSL is de kern van de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit. Dit programma moet de onderbouwing leveren van het 'derogatieverzoek' van het Rijk aan de Europese Unie (EU). Het NSL is een bundeling van alle ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit verbeteren om er voor te zorgen dat per 2011 respectievelijk 2015 wel overal in Nederland aan de grenswaarden wordt voldaan. Het Rijk coördineert het programma. De EU heeft echter nog geen besluit over het derogatieverzoek genomen.

AmvB en mr niet in betekenende mate

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AmvB) en ministeriële regelingen (mr), waaronder de AmvB en mr niet in betekenende mate (NIBM). Deze AmvB en mr legt vast, wanneer een project niet

⁴ let wel op een zorgvuldige belangenafweging, en het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen

in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

De 3% grens is van toepassing, vanaf het moment dat het NSL definitief is vastgesteld (zie artikel 2, lid 2, Besluit NIBM). In de periode tussen de inwerkingtreding van het Besluit NIBM en de definitieve vaststelling van het NSL wordt een NIBM-grens gehanteerd van 1%. Dit staat gelijk aan 0,4 µg/m³. De systematiek voor het bepalen of een project NIBM is, is vóór en na de inwerkingtreding van het NSL gelijk.

NIBM projecten kunnen, juridisch gezien, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie maar ook om de personen in de omgeving daarvan.

Luchtkwaliteit in relatie tot het project

Volgens Bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM zijn er bepaalde gevallen waarbij in het geval van een nieuwe woningbouwlocatie een in ieder geval NIBM is:

NIBM-grens woningbouwlocaties (1% criterium (interimperiode):

- 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3B.2).

Conclusie

Het woningbouwproject aan de Schouwtjeslaan kent in totaal 36 woningen. Hiermee valt het project ruim binnen de grenzen van de regeling NIBM zoals hierboven beschreven. Dit betekent dat de realisatie van de 36 woningen geen nadelige gevolgen meebrengen voor haar omgeving vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit. Deze 36 woningen brengen zodoende niet zoveel extra verkeersbewegingen met zich mee dat er sprake zal zijn van een onaanvaardbare toename van uitlaatgassen. Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit bestaan er dan ook geen bezwaren tegen de ontwikkeling.

5.7 Kabels en leidingen

Er zijn voor zover bekend geen kabels en leidingen in het plangebied gelegen die een beschermingszone vereisen die in dit bestemmingsplan geregeld moet worden.

HBB ontwikkeling heeft een KLIC-melding laten uitvoeren. Hieruit blijkt binnen het plangebied géén kabels en leidingen lopen. Aan de Schouwtjeslaan hebben UPC, Liander gas/elektra, KPN en het waterleidingbedrijf, langs de locatie, ten behoeve van de huisaansluitingen kabels en leidingen onder de trottoirs lopen. Kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.8 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water, spoor en door buisleidingen. Ook de risico's die zijn verbonden aan het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid.

Productie en bijvoorbeeld vervoer van gevaarlijke stoffen leggen beperkingen op aan de directe omgeving en dus de ruimtelijke ontwikkeling. Zo zijn tussen bijvoorbeeld LPG-tankstations en woningen veiligheidsafstanden nodig. Om de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk benutten, is het noodzakelijk het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid goed af te stemmen.

In het beleid wordt onderscheid gemaakt in twee normeringen, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Deze basisnorm bepaalt dat het risico om te overlijden aan een ongeluk met een gevaarlijke stof voor omwonenden niet hoger mag zijn dan één op de miljoen (10^{-6}). Dat betekent dat een omwonende van bijvoorbeeld een gevaarlijke fabriek maximaal maar één per 1 miljoen jaar mag overlijden door een ongeluk in die fabriek. Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die een jaar lang permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeluk.

Het groepsrisico (GR) legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het risico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1000 slachtoffers tegelijk vallen. Dit risico is daardoor een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde. Dit is geen norm, maar een ijkpunt. Veranderingen boven of onder deze waarde moeten worden verantwoord. Hierbij kan aandacht worden be-

steed aan de veiligheid van de risicovolle situatie, de gevolgen voor de omgeving, de hulpverlening en de zelfredzaamheid van omwonenden.

Risicobronnen

Mogelijke risicobronnen waarbij in ruimtelijke besluitvorming rekening moet worden gehouden zijn:

- transport van gevaarlijke stoffen (per spoor, weg, water, buisleidingen);
- bedrijvigheid (inrichtingen die vallen onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)).

Risicokaart

Op de risicokaart van de provincie Noord-Holland staat aangegeven op welke locaties er risicovolle inrichtingen aanwezig zijn, dergelijke inrichtingen kunnen een belemmering vormen voor ontwikkelingen waar gevoelige bestemmingen worden opgericht. In de onderstaande afbeelding is een uitsnede opgenomen van de risicokaart van Haarlem.



Uitsnede risicokaart provincie Noord-Holland (www.risicokaart.nl)

Conclusie

Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat er in de directe nabijheid van de ontwikkelingslocatie geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. De gemeente Haarlem heeft laten weten dat er langs de Schouwvleslaan en in de directe omgeving van het pro-

ject geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats vindt. Uit de door HBB uitgevoerde KLIC-melding blijkt dat er binnen het plangebied geen leidingen en dergelijke zijn gelegen. Tot slot blijkt uit bovenstaande afbeelding dat er geen buisleidingen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de realisatie van woningen aan de Schouwtjeslaan.

6. WAARDEASPECTEN

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de waardeaspecten natuur en archeologie.

6.2 Natuur

In het plangebied zijn natuurwaarden te verwachten. Er is daarom een verkennend natuuronderzoek uitgevoerd, een zogenaamde quick-scan. Hierna volgen de resultaten van deze quick-scan.

6.2.1 Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de Structuurvisie is uitgewerkt.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit tabel 2 en tabel 3 van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor soorten uit tabel 3 moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. De ontheffing kan alleen worden verkregen indien de ruimtelijke ontwikkeling een groot maatschappelijk belang vertegenwoordigt en er geen alternatieven voorhanden zijn. Voor soorten van tabel 2 geldt dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. De gedragscode voor de bouwsector is in april 2009 goedgekeurd en sindsdien toepasbaar.

6.2.2 Methode

Op donderdag 6 augustus 2009 is het plangebied bezocht. Het doel van dit verkennende terreinbezoek was een beeld te krijgen van de gebiedskenmerken zoals grondgebruik en leefmilieus voor dieren. Ook zijn mogelijke sporen van dieren, de aanwezige vegetatie en de ecologische samenhang met de omgeving onderzocht. Het verkennende terreinbezoek had tevens tot doel na te gaan of aanvullend veldonderzoek noodzakelijk is in de daarvoor geldende inventarisatieperioden.

Uit de informatie van het ministerie van LNV is afgeleid of het plangebied in de buurt van Natura 2000 gebieden ligt. In de provinciale uitwerking van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is bekeken of het plangebied binnen de EHS valt.

De Atlas van de Nederlandse zoogdieren is geraadpleegd voor informatie over de verspreiding van alle inheemse zoogdieren (Broekhuizen *et al.* 1992). Voor informatie over de verspreiding en leefmilieus van reptielen, amfibieën en vissen is de website van RAVON geraadpleegd. De websites van SOVON en de Vogelbescherming zijn geraadpleegd voor soortinformatie en verspreiding van vogels, evenals de Atlas van de Nederlandse Broedvogels van SOVON (2002).

6.2.3 Ecologische beschrijving van het plangebied

Het plangebied is een braakliggend perceel, ingesloten door de Schouwtjeslaan aan de zuidkant en achtertuinen van de bebouwing aan de Soestdijkstraat en het Wilhelmipark. Op het perceel heeft een tankstation gestaan. De bodem bestaat nu uit grof bouwzand met schelpen. Er groeien enkele ruigtekruiden en typische pionierssoorten, zoals akkerdistel, akkerkool, akkerwinde, bijvoet, bonte luzerne, braam, heermoes, kropaar en melganzenvoet. Er staat één boom in het plangebied; een berk.



Bouwzand met pionierbegroeiing in plangebied.



Pionierbegroeiing: akkerdistel, bonte luzerne, heermoes, kropaar en zachte ooievaarsbek.

6.2.4 Resultaten gebiedsbescherming

Het plangebied valt buiten de invloedssfeer van de in de Natuurbeschermingswet en Ecologische Hoofdstructuur aangewezen gebieden. Vanwege de ligging in de bebouwde kom is de Boswet niet van toepassing.

De berk in het plangebied moet wellicht worden gekapt. Voor de kap van deze boom is een kapvergunning nodig.

6.2.5 Resultaten soortenbescherming

In het onderstaande wordt een inschatting gegeven van de aanwezige beschermde soorten.

Algemene grondgebonden zoogdieren

In het plangebied zijn geen sporen aangetroffen van grondgebonden zoogdieren. Er zijn ook geen nesten of holen aangetroffen. Doordat begroeiing grotendeels ontbreekt, is het plangebied voor grondgebonden zoogdieren ook ongeschikt als gebied om voedsel te zoeken.

Vleermuizen

Alle in Nederland voorkomende vleermuissoorten vallen onder de Habitatrichtlijn en zijn als zodanig wettelijk beschermd volgens het strengste beschermingsniveau. In stedelijke gebieden zoals de omgeving van het plangebied komen vleermuissoorten voor als Gewone dwergvleermuis en Watervleermuis. Vleermuizen gebruiken gebouwen en bomen voor hun verblijfplaatsen en kolonies. Rond het plangebied staan gebouwen waar vleermuizen mogelijk verblijfplaatsen hebben.

Om het plan te kunnen realiseren moet mogelijk één boom worden gekapt. Deze berk heeft geen holtes of spleten die geschikt kunnen zijn als verblijfplaats van vleermuizen. Door het ontbreken van opgaande beplanting is het plangebied ongeschikt als jachtgebied van vleermuizen. De randen van het plangebied zijn wel geschikt om te jagen, deze randen horen bij de aangrenzende tuinen en blijven gehandhaafd. In het plangebied zijn geen gebouwen aanwezig waarin zich eventueel vleermuizen kunnen bevinden. Het plan heeft al met al geen negatieve effecten op vleermuizen.

Vogels

In de tuinen rond het plangebied kunnen enkele algemene vogelsoorten broeden, zoals houtduif, merel en winterkoning. Als broedgebied voor deze vogels zijn bomen, struiken en ruige vegetatie geschikt. Momenteel is het plangebied ongeschikt voor vogels, vanwege het ontbreken van ruige of opgaande beplanting. Als het plangebied langer braak blijft liggen wordt het mogelijk wel geschikt als broedgebied voor kleine zangvogels.

Alle soorten vogels mogen tijdens het broeden niet worden verstoord. Daarom moet vóór de kap van bomen, het rooien van struiken of het maaien / ploegen van ruige vegetatie gecontroleerd worden of er nesten aanwezig zijn. Indien dit het geval is, moet gewacht worden tot het broeden voorbij is en de jongen zijn uitgevlogen. De kans op broedende vogels is het kleinst buiten de periode maart – augustus. Broedgevallen buiten die periode mogen ook niet verstoord worden.

Overige soorten

Op basis van het veldbezoek en de ecologische kwaliteit van het plangebied is geconstateerd dat er in het plangebied geen potentiële leefmilieus aanwezig zijn voor beschermde planten, vissen, amfibieën, reptielen en ongewervelde diersoorten. De benodigde leefomstandigheden of biotopen voor deze soorten, zoals oppervlaktewater, de juiste bodemgesteldheid, begroeiing en waardplanten ontbreken namelijk in het plangebied.

6.2.6 Conclusie

Wat wetgeving en beleid op het gebied van natuur betreft kan het ruimtelijk plan in de huidige vorm doorgang vinden. Bij (voorbereidende) bouwwerkzaamheden moet wel rekening gehouden met onderstaande voorwaarden vanuit de Flora- en Faunawet:

Werkwijze broedende vogels

Om broedende vogels niet te verstoren moet vóór werkzaamheden zoals kappen, rooien, maaien en ploegen gecontroleerd worden of er nesten aanwezig zijn. Indien dit het geval is, moet gewacht worden tot het broeden voorbij is en de jongen zijn uitgevlogen. Daarom kan het beste gewerkt worden buiten de periode maart - augustus (dan broeden de meeste vogelsoorten) of moet voor die tijd het plangebied ongeschikt gemaakt worden voor broedende vogels. Ook broedgevallen buiten die periode mogen niet worden verstoord.

6.3 Archeologie

In 1998 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Ter uitvloeisel van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. Een belangrijk uitgangspunt van het Verdrag van Malta en het rijksbeleid is dat het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) voor gaat op het behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot). Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (1 september 2007) worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta geïmplementeerd.

Facetbestemmingsplan archeologie

De gemeente Haarlem kent het facetbestemmingsplan archeologie. Dit is noodzakelijk om dat Wettelijk gezien alle bestemmingsplannen die vóór 1 juli 2008 ter inzage zijn gelegd aangepast dienen te worden om rekening te houden met archeologische waarden in de bodem.

Volgens de Archeologische Beleidskaart Haarlem valt de ontwikkelingslocatie in een gebied met het kenmerk Categorie 3. Gezien de aard van de archeologische waarden binnen deze categorie geldt hier een regime dat door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw- en aanlegvergunning bij bodemversturende activiteiten met een oppervlakte van 500 m² en groter en dieper dan 30 cm onder het maaiveld van toepassing is. Voorafgaand dient aangetoond te worden wat de gevolgen zijn van de ontwikkeling door middel van een archeologisch rapport

P.M. Naar aanleiding van reactie stadsarcheoloog wordt een archeologisch bureau-onderzoek uitgevoerd.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de ontwikkeling Schouwtjeslaan te Haarlem zal worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Tubergen. van de gemeente Haarlem. Dit betekent dat op het moment dat het bestemmingsplan Tubergen. ter visie wordt gelegd in het kader van de zienswijzeprocedure, direct belanghebbende in de gelegenheid zijn een zienswijze in te dienen tegen de ontwikkeling Schouwtjeslaan te Haarlem.

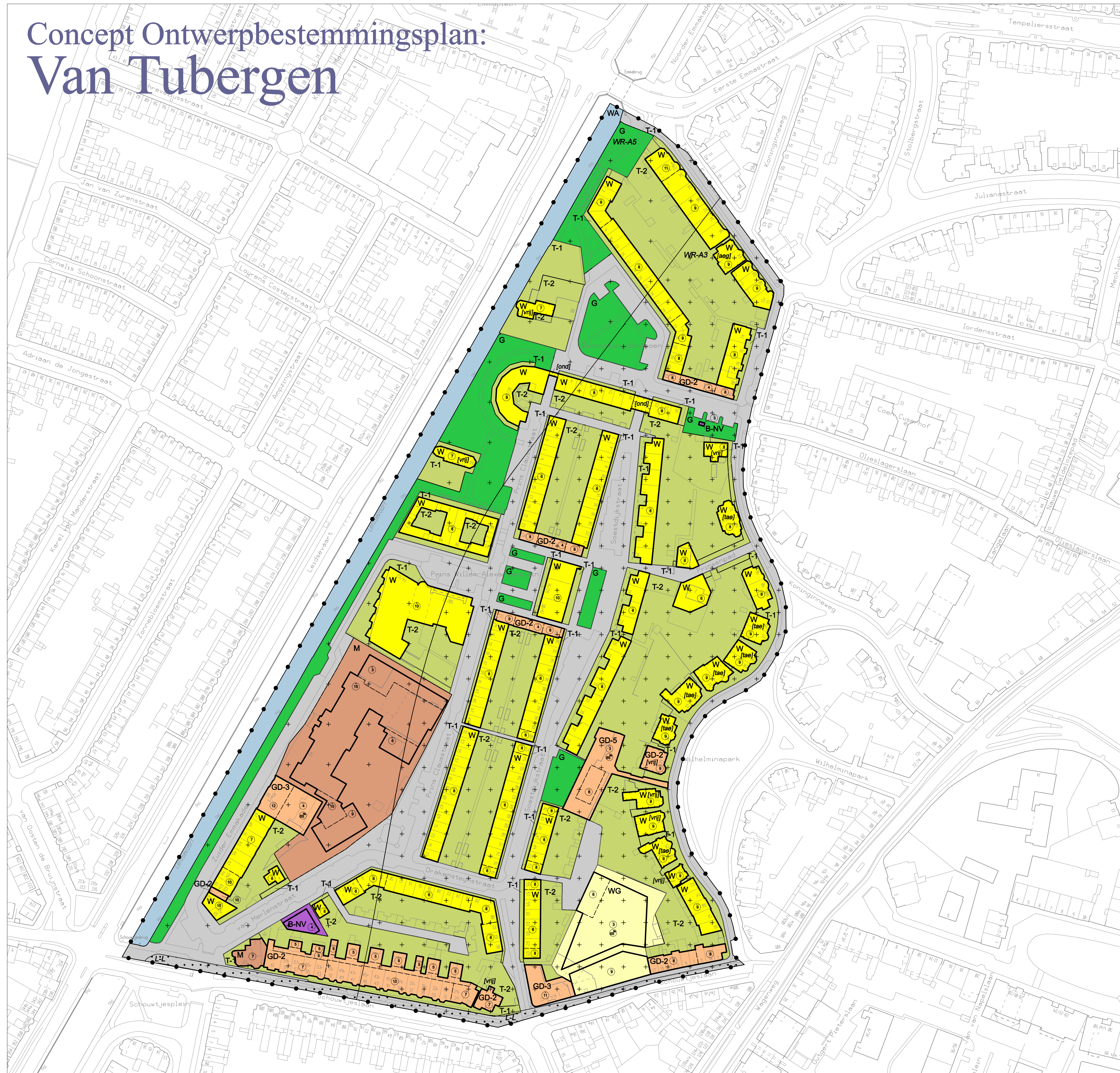
Na de ter visielegging zullen de zienswijzenreacties worden beoordeeld en beantwoord door de gemeente Haarlem. Indien er aanleiding toe is wordt het ontwerpbestemmingsplan aangepast.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Met de invoering van de Grondeplaatwet als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening is het verhaal van kosten verplicht. De wetgever acht het wenselijk dat de gemeente en ontwikkelaar het onderling eens worden over het kostenverhaal (zoals bepaalt in artikel 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening). Dit kan middels een exploitatieplan dan wel een anterieure overeenkomst. Voor vaststelling van het – daarvoor in aanmerking komende – planologische besluit dient vast te liggen op welke wijze het kostenverhaal wordt gedekt.

P.M.

Concept Ontwerpbestemmingsplan: Van Tubergen



PLANGRENS

Grens plangebied

BESTEMMINGEN

ENKELBESTEMMINGEN

- Art. 03 B-NV Bedrijf-Nutsvoorziening
- Art. 04 GD-2 Gemengd 2
- Art. 05 GD-3 Gemengd 3
- Art. 06 GD-5 Gemengd 5
- Art. 07 G Groen
- Art. 08 M Maatschappelijk
- Art. 09 T-1 Tuin 1
- Art. 10 T-2 Tuin 2
- Art. 11 V Verkeer
- Art. 12 WA Water
- Art. 13 W Wonen
- Art. 14 WG Woongebied

DUBBEL BESTEMMINGEN

- Art. 15 L-L Leiding - leidingstroom
- Art. 16 WR-A3+ Waarde - archeologie 3
- Art. 16 WR-A5 Waarde - archeologie 5

BESTEMMINGSGRENS

Bestemmingsgrens

AANDUIDINGEN

BOUWVLAKKEN

aanduiding bouwvlak

BOUWAANDUIDINGEN

- [ond] Onderdoorgang
- [tae] Twee-aan-een
- [vrij] Vrijstaand

MAATVOERINGSAAANDUIDINGEN

- Maximale goothoogte
- Maximale bouwhoogte
- Maximum bebouwingspercentage

MAATVOERINGEN

aanduiding maatvoeringsvlak

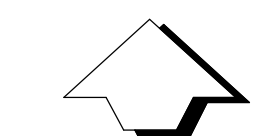
VERKLARINGEN

TOPOGRAFIE

- Topografische ondergrond
- Kadastrale ondergrond



ligging van het plangebied binnen de gemeente Haarlem



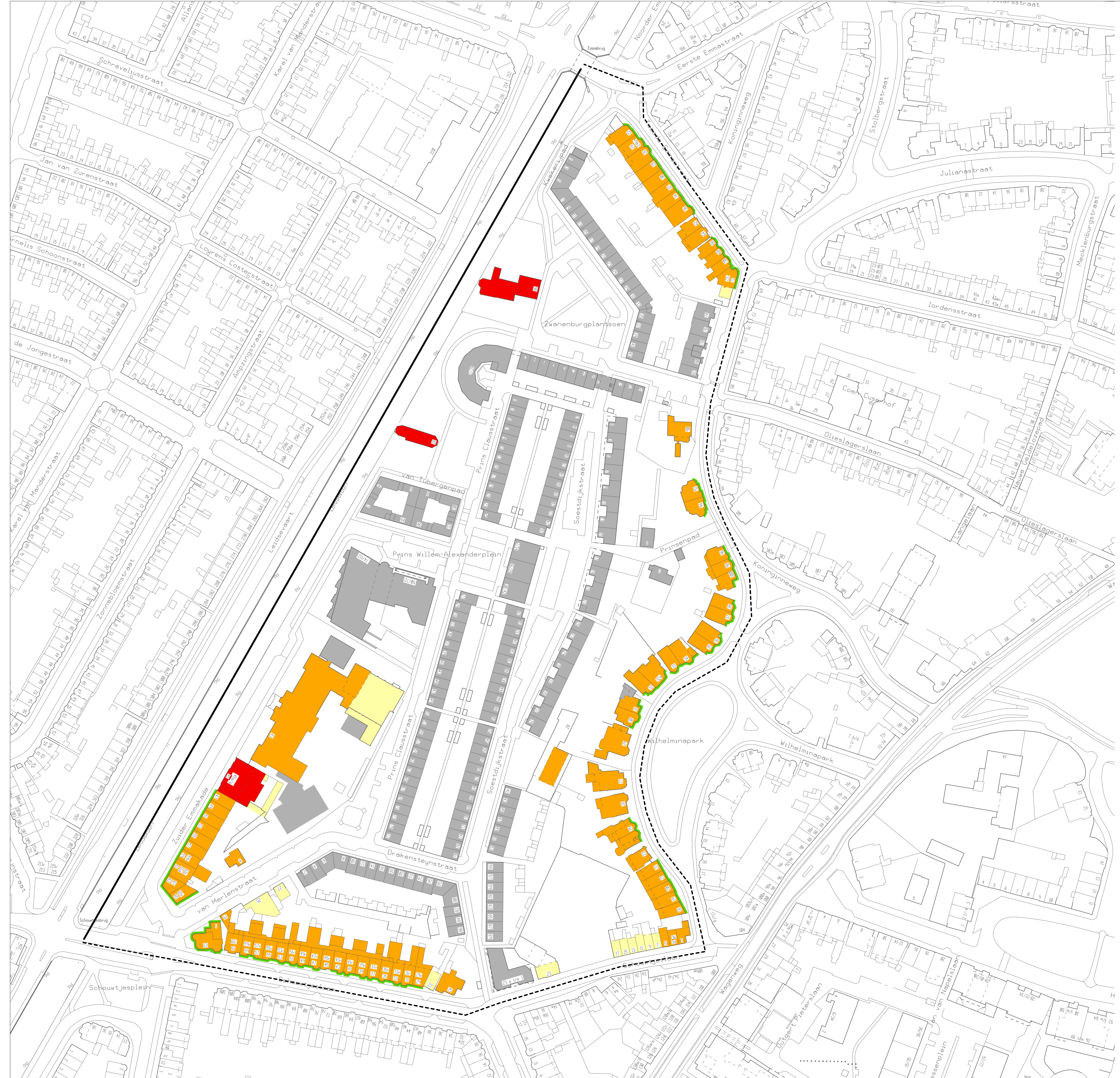
STEDENBOUW EN ONTWERP HAARLEM

Concept Ontwerpbestemmingsplan:
Van Tubergen

vastgesteld bij raadsbesluit:
goedgekeurd bij besluit G.S.

getekend: Marcel Hoenderdos
hoofd S&O: Herman Wals
hoofd RP: Hans vd Straaten
datum: 24-07-2009
schaal: 1:1000
tekening nummer: 40802

Plankaart: afdeling Stedenbouw en Ontwerp, Gedempte Oude Gracht 45a-47, Postbus 511, 2003 PB Haarlem. Telefoon: 023-5119989. Fax: 023-5119999



- Orde 01 Rijksmonument / gemeentelijk monument *
- Orde 02 Bouwwerken die vanwege hun hoge architectonische kwaliteit, hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld
- Orde 03 Bouwwerken van voor 1960 van wisselende architectonische kwaliteit, die voor wat schaal en detaillering betreft passen in de gevelwand maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben.
- Nieuwbouw na 1960

Ensembles en seriebouw

Er is sprake van een ensemble als in de vormgeving van de verschillende panden de suggestie wordt gewekt dat het om een groter gebouw gaat. Seriebouw bestaat uit een aantal panden naast elkaar die in dezelfde architectuur zijn uitgevoerd. Uitgangspunt bij de op de waarderingskaart aangegeven ensembles en seriebouw is een gezamenlijke aanpak bij verbouw en/of nieuwbouw.

- Zone A
 - Zone B
 - Zone C
 - Zone D
- } Zie regels artikel 1.57
"Straat- en bebouwingsbeeld" en toelichting paragraaf 5.3 "Hoofdropzet Waarderingskaart".

STEDENBOUW EN ONTWERP HAARLEM

Waarderingskaart:
Van Tubergen



getekend: Marcel Hoenderdos
 hoofd S&O: Herman Wals
 hoofd RP: Hans vd Straaten
 datum: 24 april 2009
 schaal: 1 : 1000
 tekening nummer: 40802wk

vastgesteld bij raadsbesluit:
 goedgekeurd bij besluit G.S: