

# Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille E. Cassé
Auteur Dhr. P.R. Kok
Telefoon 3542 E-mail: prkok@haarlem.nl
STZ/RP Reg.nr. 2010/342392
ZONDER bijlagen
B & W-vergadering van 12 oktober 2010

## Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan “St. Joannes de Deo II”

## DOEL: Besluiten

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

Het in procedure brengen van een ontwerp bestemmingsplan is onderdeel van de voorbereiding. Zodoende is het college bevoegd hieromtrent een besluit te nemen.

---

## B&W

1. Het college besluit in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan “St. Joannes de Deo II” inclusief de verwerking van de artikel 3.1.1. Bro reacties en de ingediende reacties n.a.v. de inspraak;
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
3. De indieners van een zienswijze 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 naar de commissie Ontwikkeling gestuurd.

# Collegebesluit

**Onderwerp:**

Ontwerpbestemmingsplan “St. Joannes de Deo II”

**Reg. Nummer:**

2010/342392

**1. Inleiding**

Op 27 april 2010 heeft het college besloten het concept-ontwerp bestemmingsplan “St. Joannes de Deo II” voor de inspraak en het wettelijk overleg op grond van de Wet ruimtelijke ordening vrij te geven.

**2. Besluitpunten college**

1. Het college besluit in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan “St. Joannes de Deo II” inclusief de verwerking van de artikel 3.1.1. Bro reacties en de ingediende reacties n.a.v. de inspraak;
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
3. De indieners van een zienswijze 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 naar de commissie Ontwikkeling gestuurd.

**3. Beoogd resultaat**

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

**4. Argumenten**

*Het besluit is een volgende stap in de RO procedure*

De wettelijke basis met betrekking tot bestemmingsplannen is gelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

*Een nieuw bestemmingsplan maakt de realisatie van de wijzigingen binnen het plangebied juridisch-planologisch mogelijk*

De realisatie van de wijzigingen is niet mogelijk binnen de huidige geldende voorschriften/regels van het van kracht zijnde bestemmingsplan “St. Joannes de Deo”.

*Wijzigingen hebben een positief effect op de omgeving*

Met name de wijziging van het appartementencomplex in negen grondgebonden woningen en daarmee een ook verlaging van de bouwhoogte (met 3 meter) kan als een positief effect voor de omgeving worden gezien. Voorts zal er geen autoverkeer meer mogelijk zijn tussen de achterzijde van de school en het daarachter gelegen bouwblok (E3). Hiervan wordt een strook tussen de grens van de school en de voortuin van het woonblok E3 tijdens schooluren afgesloten en gebruikt als schoolplein. Deze strook is buiten schooluren alleen berijdbaar voor fietsers en bromfietzers.

#### *Verkeersintensiteit neemt iets af*

Door de wijziging van het appartementencomplex (14-tal) in een negental grondgebonden woningen komt de onder het appartementencomplex te realiseren parkeergarage te vervallen.

#### *Parkeerbalans blijft binnen gestelde normen*

Bij de ontwikkeling van het plangebied is een bepaalde parkeernorm afgesproken. De parkeernorm die binnen het plangebied is gehaald, 1,59 pp per woning, ligt hoger dan de normering van 1,2 pp per woning. Door de wijziging van het appartementencomplex in grondgebonden woningen wijzigt ook de parkeerbalans. Er treedt een vermindering op van 0,07 pp per woning. De normering blijft binnen de parkeernorm van 1,2 pp per woning..

#### *Planschade komt voor rekening van de ontwikkelaar*

Wanneer er door een ruimtelijke ontwikkeling een negatieve waarde van de omliggende onroerende goederen ontstaat dan heeft men de mogelijkheid planschade te claimen. De vergoeding van planschade is contractueel geregeld en komt voor rekening van de ontwikkelaar van het plangebied.

#### Inspraakavond

Op 6 juni 2010 heeft er in het hoofdgebouw DEO een inspraakavond over het concept- ontwerpbestemmingsplan plaatsgevonden. Behalve de gemeentelijke vertegenwoordiging was ook de projectontwikkelaar en aanwezig. Tevens zijn er bouwtekeningen vertoont van de contouren van de nieuwe school. De inspraakavond is redelijk bezocht.

#### Ingebrachte reacties

Het collegebesluit is in de Stadskrant gepubliceerd. Tevens is aangegeven dat men in de gelegenheid werd gesteld reacties te kunnen indienen op dit concept-ontwerp bestemmingsplan. Verder zijn de bezoekers van de inspraakavond in de gelegenheid gesteld een reactieformulier mee te nemen en deze voor een bepaalde datum te retourneren.

Inhoudelijk ging het bij de reacties om:

- de verkeersafwikkeling c.q. verkeerssituatie,
- het overleg tussen de projectontwikkelaar en de bewoners aan de Schotersingel,
- de garageboxen en
- het trafohuisje.

In een overzicht zijn de reacties geïnventariseerd en van gemeentelijk commentaar voorzien.

Hierbij moet aangegeven worden dat een inhoudelijk gedeelte van de reactie van de Wijkraad Frans Hals een herhaling van zetten is in relatie met het geldende bestemmingsplan “St. Joannes de Deo”.

#### **Resultaat**

Uit de reacties van de Wijkraad Frans Hals en een aantal belanghebbende blijkt dat men vooral positief staat tegenover de doorgevoerde wijzigingen in het plangebied die middels het bestemmingsplan “St. Joannes de Deo II” mogelijk worden gemaakt.

De ingebrachte reacties hebben geleid tot een positieve wijziging van het concept-ontwerp bestemmingsplan.

## **5. Kanttekeningen**

Geen

## **6. Uitvoering**

- Na instemming met het ontwerpbestemmingsplan “St. Joannes de Deo II” wordt gestart met de wettelijke zienswijzenprocedure. Voorts zal het ontwerp kenbaar worden gemaakt bij de indieners van een reactie. Publicatie vindt op de gebruikelijke manier en via de geëigende (media) kanalen plaats. Na de gestelde termijn zal het ontwerp n.a.v. zienswijzen en indien de noodzaak ervan blijkt, aangepast worden;
- Na verwerking van deze zienswijzen (in de “Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen”) zal de raad besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan;
- Na vaststelling door de raad (gewijzigd of ongewijzigd) zal het bestemmingsplan (met mogelijke wijzigingen) op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd, verspreid en ter inzage gelegd.

## **7. Bijlagen**

Overzicht reacties concept-ontwerp bestemmingsplan “St. Joannes de Deo II”:  
ter inzage.

Ontwerp bestemmingsplan “St. Joannes de Deo II”

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester

# Nota van Antwoord

Bestemmingsplan: **“St. Joannes de Deo II”**

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. Bro is schriftelijk overleg gevoerd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het conceptontwerp bestemmingsplan “St. Joannes de Deo II” heeft ter inzage gelegen van 29 april 2010 tot en met 19 juli 2010. Het wettelijke vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft gelijktijdig met de ter inzage legging plaatsgevonden.

Alle reacties die wij hebben mogen ontvangen stellen dat zij geen aanleiding zien tot het maken van opmerkingen.

Voorts hebben wij reacties ontvangen in het kader van de inspraak. Deze reacties zijn in onderstaand overzicht verwerkt.

## REACTIES N.A.V. CONCEPT ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

Publicatie voornemen : Stadskrant nr. 17, d.d. 29 april 2010

Inloopavond : 6 juli 2010

Naam: J. Kuyper v/d Duyn Adres: Postcode:      Woonplaats :			Aanpassing conceptontwerp bestemmingsplan		Opmerkingen
Nr.	Samenvatting reactie	Reactie gemeente	Ja	Nee	
1.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Parkeerprobleem voor bewoners aan Schotersingel oplossen;</li> <li>2. Beter overleg bewoners Schotersingel over achterom, bomenpartij en heg/coniferen;</li> <li>3. Elektrahuisje en garageboxen ivm onveilige verkeerssituatie ivm in en uitgaande schoolkinderen en lokaal verkeer;</li> <li>4. Elektromagnetische straling ivm elektrohuisje aantonen dmv meting;</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. De Schotersingel behoort niet tot het plangebied. Daarentegen zijn er parkeergelegenheden aan de Schotersingel aanwezig.</li> <li>2. De projectontwikkelaar is in gesprek met de bewoners aan de Schotersingel als het gaat om de achterom van de woningen, de bomenpartij en de heg/coniferen. Bij de uitvoering van de inrichting van het openbare gebied zullen de dan gemaakte nadere afspraken vorm worden gegeven.</li> <li>3. In het kader van de “onveilige” verkeerssituatie zal nogmaals naar het verkeerscirculatieplan worden gekeken. Indien aanpassingen hieromtrent moeten geschieden dan zal daarover beslist worden.</li> <li>4. Uit de algemeen beschikbare informatie over dit onderwerp, is niet gebleken dat de mogelijke elektromagnetische straling in dergelijke trafohuisjes een gezondheidsrisico vormt voor de omgeving</li> </ol>		<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	

Naam: N.C. Toornvliet Adres: Postcode:      Woonplaats:			Aanpassing conceptontwerp bestemmingsplan		Opmerkingen
Nr.	Samenvatting reactie	Reactie gemeente	Ja	Nee	
2.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Parkeerprobleem voor bewoners aan Schotersingel oplossen;</li> <li>2. Beter overleg bewoners Schotersingel over achterom, bomenpartij en heg/coniferen;</li> <li>3. Elektrahuisje en garageboxen ivm onveilige verkeerssituatie ivm in en uitgaande schoolkinderen en lokaal verkeer;</li> <li>4. Elektromagnetische straling ivm elektrohuisje aantonen dmv meting;</li> <li>5. Graag een exemplaar van het conceptontwerp bestemmingsplan.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. De Schotersingel behoort niet tot het plangebied. Daarentegen zijn er parkeergelegenheden aan de Schotersingel aanwezig.</li> <li>2. De projectontwikkelaar is in gesprek met de bewoners aan de Schotersingel als het gaat om de achterom van de woningen, de bomenpartij en de heg/coniferen. Bij de uitvoering van de inrichting van het openbare gebied zullen de dan gemaakte nadere afspraken vorm worden gegeven.</li> <li>3. In het kader van de "onveilige" verkeerssituatie zal nogmaals naar het verkeerscirculatieplan worden gekeken. Indien aanpassingen hieromtrent moeten geschieden dan zal daarover beslist worden.</li> <li>4. Uit de algemeen beschikbare informatie over dit onderwerp, is niet gebleken dat de mogelijke elektromagnetische straling in dergelijke trafohuisjes een gezondheidsrisico vormt voor de omgeving</li> <li>5. Verstuurt 13 juli 2010</li> </ol>		<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	

Naam: Mevrouw A.U. Bloem Adres: Postcode:      Woonplaats:			Aanpassing conceptontwerp bestemmingsplan		Opmerkingen
Nr.	Samenvatting reactie	Reactie gemeente	Ja	Nee	
3.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Graag een exemplaar van het conceptontwerp bestemmingsplan</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Verstuurt 13 juli 2010</li> </ol>		X	

Naam: Mevrouw F. de Wilde Adres: Postcode:      Woonplaats:			Aanpassing conceptontwerp bestemmingsplan		Opmerkingen
Nr.	Samenvatting reactie	Reactie gemeente	Ja	Nee	
4.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wat zijn de criteria voor schouwgebied ivm heien?;</li> <li>2. Is verkeersonderzoek/tellingen inzichtelijk?;</li> <li>3. Wanneer beginnen de heiwerkzaamheden en de start bouw?</li> <li>4. Graag een exemplaar van het conceptontwerp bestemmingsplan.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Er zijn geometrische onderzoeken gedaan naar de bodemgesteldheid en de bodemopbouw. N.a.v. deze onderzoeken heeft een ISO-gecertificeerd bureau een inventarisatie gemaakt van de huidige stand van de woningen.</li> <li>2. In het kader van het geldende bestemmingsplan “St. Joannes de Deo” zijn verkeerstellingen en -onderzoeken uitgevoerd. Hieruit voortvloeiend is o.a. een verkeerscirculatieplan opgesteld en is het inrichtingsplan van het gebied onlangs vastgesteld.</li> <li>3. Zoals het zich nu laat aanzien zal dit medio oktober 2010 kunnen zijn.</li> <li>4. Verstuurt 13 juli 2010</li> </ol>		X	
				X	
				X	
				X	

Naam: Wijkraad Frans Hals Adres: Postcode:      Woonplaats:			Aanpassing conceptontwerp bestemmingsplan		Opmerkingen
Nr.	Samenvatting reactie	Reactie gemeente	Ja	Nee	
5.	<p>Opmerking vooraf: De inspraakreactie van de wijkraad Frans Hals heeft er toe bijgedragen dat tijdens de inloopavond al een gewijzigd conceptontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tekstuele aanpassingen;</li> <li>2. Maximale snelheid;</li> <li>3. Structuurplan Haarlem 2020;</li> <li>4. Woonvisie Haarlem 2006-2012;</li> <li>5. Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SpvE);</li> <li>6. Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw;</li> <li>7. Stedenbouwkundige opzet;</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tekstuele aanpassingen zijn doorgevoerd.</li> <li>2. In het door de gemeenteraad vastgestelde inrichtingsplan is rekening gehouden met de maximale snelheid van 30km/h binnen het gehele plangebied.</li> <li>3. Voor kennisgeving aangenomen. Zie voorgaand antwoord.</li> <li>4. Er komt 20% sociale koop of 20 % middeldure huurwoningen. Het overige wordt voor kennisgeving aangenomen.</li> <li>5. Een inrichtingsplan voor het gehele gebied tussen de Velsersstraat, Schotersingel, Maerten van Heemskerckstraat is onlangs door de gemeenteraad vastgesteld. Een verkeerscirculatieplan ligt hieraan</li> </ol>	X		
				X	
				X	
				X	



	<p>8. Milieuzonering;  9. Luchtkwaliteit;  10. Participatie;  11. Economische uitvoerbaarheid  12. Regels  13. Plankaart (Verbeelding)  14. Parkeerbeleid  15. Verkoopbaarheid woningen</p>	<p>ten grondslag. De situering van de 3 garageboxen heeft een snelheidsremmende werking. In het geldende bestemmingsplan is aandachtig stilgestaan bij de openbare ruimte. Met dit bestemmingsplan wordt hiervan niet afgeweken. Ook niet voor wat betreft de situatie aan de achterzijde van de woningen aan de Schotersingel.</p> <p>6. De basiskwaliteit is vastgelegd in het beleid voor duurzaam bouwen. De ontwikkelaar zelf kan een hogere kwaliteit nastreven, maar nooit lager dan de basiskwaliteit die de gemeente voorschrijft. In het kader van duurzaam bouwen zijn genoeg subsidiemogelijkheden voor de ontwikkelaar c.q. aannemer om het kwaliteitsniveau duurzaam bouwen hoger te leggen.</p> <p>7. Tekstuele aanpassing appartementencomplex uitgevoerd.  Met betrekking tot de parkeernormering zal er een tekstuele aanpassing geschieden ivm een nader uitgevoerde parkeernormberekening.  Het aantal BVO's is vastgelegd in het geldende bestemmingsplan "St. Joannes de Deo". Dit maximum blijft onverminderd van kracht. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.  De brandweer maakt onderdeel uit van het interne overleg over dit soort plannen. Bij de aanvraag bouwvergunning hebben zij ook een controlerende functie.  Het hemelwater wordt via een apart leidingstelsel naar de Schotersingel afgevoerd. Er is inmiddels hiervoor een duiker geplaatst.</p> <p>8. Een geactualiseerde lijst zal worden opgenomen.  9. Het aantal woningen bij het E-blok blijft ongewijzigd t.o.v. het geldende bestemmingsplan. Het appartementencomplex (A2) wordt gewijzigd in grondgebonden woningen.  V.w.b. parkeernormen wordt verwezen naar de beantwoording bij punt 7.</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	
--	---	--	--	-------------------------------------	--

		<p>De school heeft als uitgangspunt en beleid dat het brengen van kinderen dient te geschieden met de fiets. Wat overigens al het geval is. Personeel van de school wordt verzocht dit ook zoveel mogelijk te doen. In de huidige situatie blijkt dat het merendeel van het personeel al met de fiets of het openbaar vervoer komt. In het geldende bestemmingsplan is al met deze ontwikkeling rekening gehouden.</p> <p>10. Tekstuele aanpassing doorgevoerd. X</p> <p>11. Tekstuele aanpassing doorgevoerd. X</p> <p>12. Alle naar voren gebrachte aandachtspunten hebben wij bekeken en waar nodig gewijzigd. Voorop dient nog te worden gesteld dat nieuwe wet- en regelgeving (digitalisering en uniformiteit in bestemmingsplannen) zijn invloed heeft op de inhoud van de regels en de benaming van o.a. de bestemmingen. X</p> <p>13. Alle naar voren gebrachte opmerkingen hebben wij bekeken en waar nodig gewijzigd. X</p> <p>14. Door de gemeenteraad dient nog een besluit te worden genomen over het voorgestane parkeerbeleid. De opmerking hebben wij voor kennisgeving aangenomen.</p>		X	
--	--	--	--	---	--

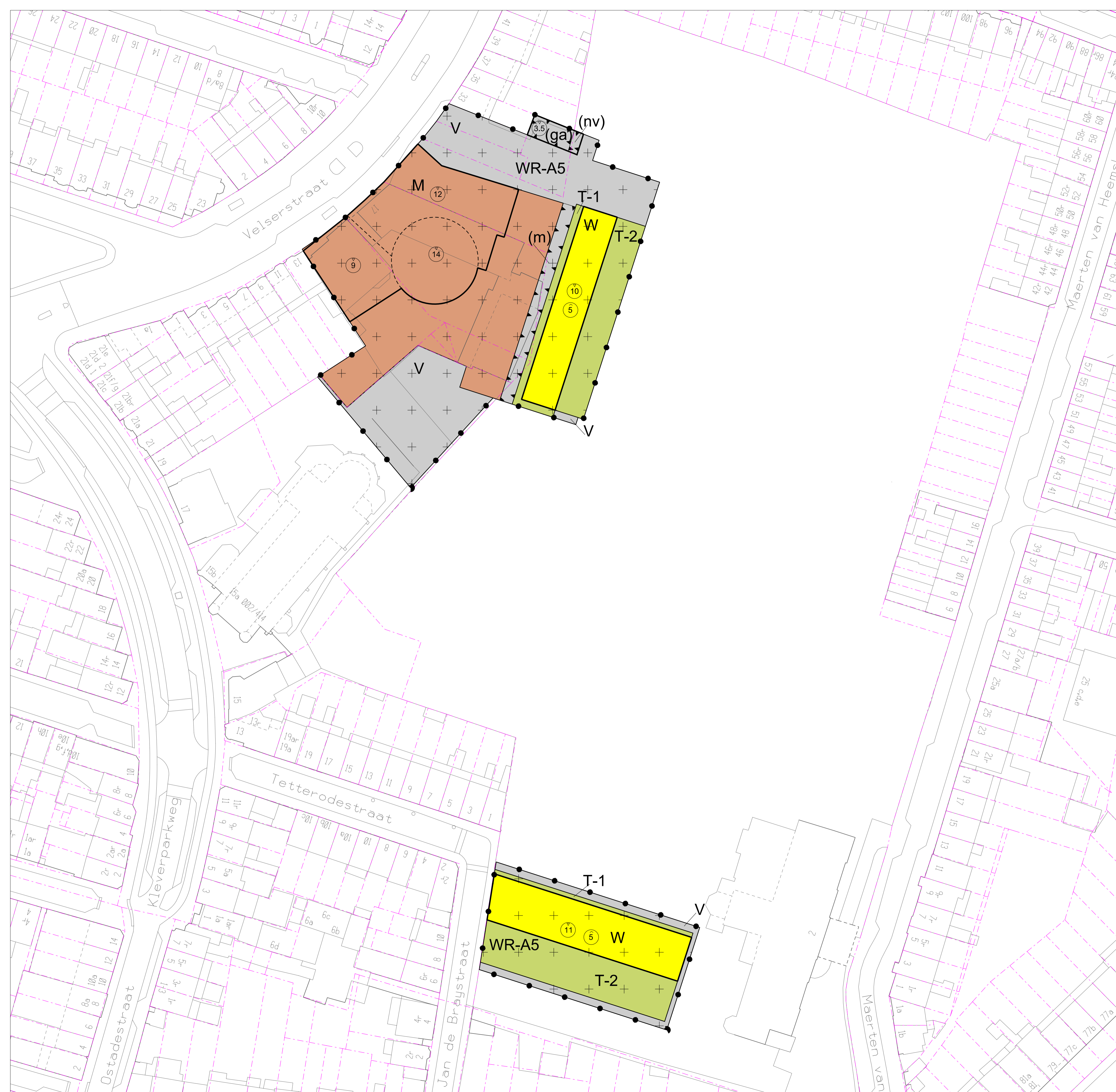
Naam: J.C.M. van Noort en C.E.M. Post			Aanpassing conceptontwerp bestemmingsplan		Opmerkingen
Adres:					
Postcode:      Woonplaats :					
Nr.	Samenvatting reactie	Reactie gemeente	Ja	Nee	
6.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. éénrichtingsverkeer Maerten van Heemskerckstraat</li> <li>2. extra weg achter de woning aan de Schotersingel 89 t/m 111</li> <li>3. tweerichtingsverkeer zuidelijk deel Maerten van Heemskerckstraat</li> <li>4. Besluit nemen eventuele tweerichtingsverkeer te laten vervallen (zie voormeld punt 3)</li> <li>5. veilige éénrichtingsverkeer moet blijven</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. De verkeerssituatie, éénrichtingsverkeer, zoals die thans geldt voor de Maerten van Heemskerckstraat blijft gehandhaafd.</li> <li>2. In het geldende bestemmingsplan St. Joannes de Deo I is de bestemming verkeersdoeleinden opgenomen. Dit wordt niet gewijzigd en valt buiten dit bestemmingsplan. Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt hieraan aandacht besteed.</li> <li>3. Zie antwoord punt 1</li> <li>4. Zie antwoord punt 1</li> <li>5. Zie antwoord punt 1</li> </ol>		<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	

## Overzicht bedrijven rond St. Joannes de Deo II

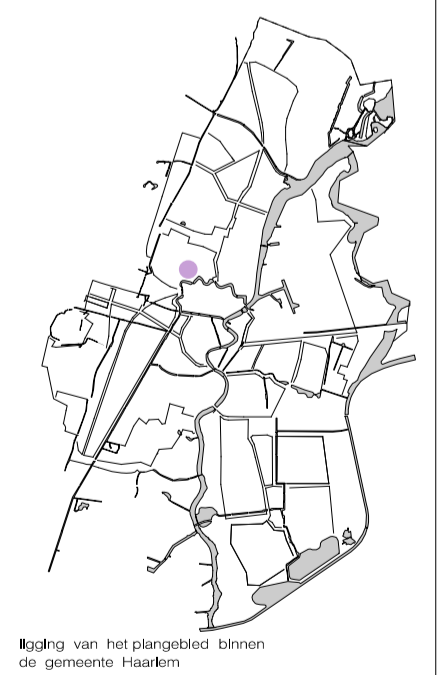
Straat	Nr.	Bedrijfsnaam	Bedrijfsomschrijving	Categorie
Velserstraat	4	Fysiotherapeuten Velsersstraat		
Velserstraat	12	VRP Architecten BNA/Ingenieurs		
Velserstraat	17	Basisschool De Ark	Basisschool	
Velserstraat	37	M.R. Lambermon Holding B.V.	Financieel	
Velserstraat	43	Creative Facilities		
Velserstraat	53	Green Multimedia Productions B.V.		
Velserstraat	55	MRT praktijk Plezier in bewegen		
Mr. Cornelisstraat	2	Huidadvieswinkel Kleverpark		
Saenredamstraat	106	Cees'Kraam	Biologische droogwaar	
Saenredamstraat	101	Huiswerk & Hockey	Huiswerkbegeleiding	
Saenredamstraat	67	De Icounsellor	Organisatie en Advies	
M. v. Heemskerckstr.	77	Web Site Stories		
M. v. Heemskerckstr.	69-ZW	Henny's Gym		
M. v. Heemskerckstr.	33	Launsbach Media		
M. v. Heemskerckstr.	25-L	'T Hofje	Kinderopvang	
M. v. Heemskerckstr.	2 A	Harry's Herenkapsalon		
Schotersingel	91	Herbalife Mw. C. Post		
Schotersingel	81-ZW	Coöperatief Verloskundig Onderzoek Centrum		
Schotersingel	115	Nova Versa		
Schotersingel	117 A	B-kwadraat ImageProof		
Schotersingel	127	Tandartsenpraktijk Van der Wal		
Schotersingel	131	Rood & Burgh	Financieel	
Kleverparkweg	1 A	Kleverpark Drogisterij/Parfumerie	Drogisterij	
Kleverparkweg	3	De Kennemerboekhandel		
Kleverparkweg	5	Geldwinkel Hypotheken B.V.		
Kleverparkweg	7	Engel	Fotovakhandel	
Kleverparkweg	11	Andrea XL	Witgoedhandel	
Kleverparkweg	15	Kinderopvang Schuylenburgh		
Kleverparkweg	13	Park Apotheek Haarlem B.V.		
Kleverparkweg	15 B	Hart & Ziel Kappers		
Kleverparkweg	21 E	Traiteur De Drie Katten	Horeca	
Kleverparkweg	21 D	Kapsalon Jan en Patricia's Hairfashion		
Kleverparkweg	21 C	Restaurant De Drie Katten	Horeca	
Kleverparkweg	21 B zw	ZaZoe mode		
Kleverparkweg	21	Discus Kleverpark	Dierenwinkel	
Kleverparkweg	24	Goed onder Dak Makelaardij B.V.	Makelaardij	
Kleverparkweg	22	Bacchus Wijnhuis B.V.		
Kleverparkweg	20-ZW	Home Pizza	Horeca	
Kleverparkweg	12-ZW	Edelsmederij Arjen Postema		
Kleverparkweg	8-ZW	De Veluwsche Poelier 'T Haasje VOF		
Kleverparkweg	6	Cirkel Makelaars	Makelaardij	
Kleverparkweg	4	Kleverpark Optiek		
Kleverparkweg	2 A	Joost Kuyper Groente - Fruit		
Kleverparkweg	2	Het Oude Zuivelhuis		

Ostadestraat	14	Firma J. de Ruyter & Zn.		
Ostadestraat	12	Kroon van Diest Makelaardij B.V.	Makelaardij	
Ostadestraat	10-ZW	Margarida.nl Antiek en Brocante		
Ostadestraat	8-ZW	P.M.A. van den Abbeelen Beheersmaatschappij	Financieel	
Ostadestraat	2-6	Van Vastenhoven Mode B.V.		
Ostadestraat	5	Snack 5	Horeca	
Wouwermanstraat	6-rd	De Walle Consultancy	Organisatie en Advies	






- Plangebied**
- Plangebiedgrens
- Bestemmingen**
- Art. 03 **M** Maatschappelijk
  - Art. 04 **T-1** Tuin 1
  - Art. 05 **T-2** Tuin 2
  - Art. 06 **V** Verkeer
  - Art. 07 **W** Wonen
- Dubbelbestemmingen**
- Art. 08 **WR-A5** Waarde - Archeologie 5
- Funcieaanduidingen**
- (ga)** garage
  - (m)** maatschappelijk
  - (nv)** nutsvoorziening
- Bouwvlak**
- bouwvlak
- Maatvoeringaanduidingen**
- maatvoeringsvlak
  - B** maximale bouwhoogte (m)
  - C** maximale dakhelling (graden)
- Topografie**
- topografische ondergrond
  - kadastrale ondergrond



Badrij van het plangebied binnen de gemeente Haarlem

## RUIMTELIJK BELEID

Bestemmingsplan :  
**St. Joannes de Deo II**

planfase : ontwerp	besluitdatum :	besluitnummer :	 <b>Haarlem</b>
datum : 23-09-2010	projectleider :	IMRO-ids :	
schaal : 1 : 500	M. Rutherglen	getekend :	
formaat : A1	M. Hoenderdos	gecontroleerd :	
IMRO-norm : 2008	H. van der Straaten	<b>NL.IMRO.0392.BP6080002-0002</b>	

# St. Joannes de Deo II

vastgesteld d.d. ....

Gemeente Haarlem

Stadszaken

[datum]

Bestemmingsplan "St. Joannes de Deo II" (ontwerp)



# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 INLEIDING</b>	<b>6</b>
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Planvorm	8
1.5 Leeswijzer plantoelichting	8
<b>Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie</b>	<b>9</b>
2.1 Bestaande situatie en omgeving	9
2.2 Toekomstige situatie	10
<b>Hoofdstuk 3 Juridische planbeschrijving</b>	<b>11</b>
3.1 Opbouw	11
3.2 Planvorm	11
3.3 Bestemmingsplanregeling	11
3.4 Handhaving	16
<b>Hoofdstuk 4 Beleidskader</b>	<b>19</b>
4.1 Europees, Rijks- en Provinciaal ruimtelijk beleid	19
4.2 Gemeentelijk beleid	24
<b>Hoofdstuk 5 Milieuaspecten</b>	<b>37</b>
5.1 Flora en fauna: natuurtoets	37
5.2 Geluidhinder	38
5.3 Bodem	38
5.4 Milieuzonering	39
5.5 Luchtkwaliteit	40
5.6 Duurzaamheid	41
5.7 Externe veiligheid	41
<b>Hoofdstuk 6 Overleg en uitvoerbaarheid</b>	<b>43</b>
6.1 Participatie	43
6.2 Resultaten inspraak en overleg	43
6.3 Economische uitvoerbaarheid	44
<b>Overzicht bedrijven</b>	<b>45</b>
<b>Regels</b>	<b>47</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>49</b>
Artikel 1 Begrippen	49
Artikel 2 Wijze van meten	57
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>59</b>
Artikel 3 Maatschappelijk	59
Artikel 4 Tuin 1	61
Artikel 5 Tuin 2	63
Artikel 6 Verkeer	65
Artikel 7 Wonen	67
Artikel 8 Waarde - Archeologie	71

<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>75</b>
Artikel 9 Antidubbelregel	75
Artikel 10 Algemene procedureregels	77
Artikel 11 Algemene ontheffingsregels	79
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen</b>	<b>81</b>
Artikel 12 Overgangsbepalingen	81
Artikel 13 Strafbepaling	83
Artikel 14 Slotbepaling	85

## **Toelichting**

## Hoofdstuk 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Naar aanleiding van voorgenomen veranderingen in het rijksbeleid voor de volksgezondheid besloot het ziekenhuis Kennemer Gasthuis (KG) in 1997 tot een wijziging in de aanpak van de verzorging van patiënten. Een belangrijk gevolg van de wijziging van deze aanpak is geweest dat nabij het Delftplein in Haarlem een nieuw ziekenhuis is gebouwd en de nevenvestigingen Johannes de Deo en de Zeeweg (IJmuiden) zijn gesloten.

Met het oog op een nieuwe invulling van de vrijkomende gronden van het Deo ziekenhuis heeft het KG in 2001 in samenspraak met de gemeente Haarlem en het College Sanering Ziekenhuis-voorzieningen een ontwikkelingscompetitie uitgeschreven. Het KG beoordeelde de ontwikkelingsplannen op financiën. De gemeente Haarlem beoordeelde (via een projectgroep) de ontwikkelingsplannen op de kwaliteit en hanteerde daarbij de in januari 2001 (reg.nr. SO/ROSV/2001/96) door de gemeente Haarlem vastgestelde uitgangspunten voor de planontwikkeling.

Het Kennemer Gasthuis (KG) heeft de gronden verkocht aan de ontwikkelingscombinatie AM Wonen en De Principaal.

De gemeentelijke uitgangspunten van planontwikkeling zijn in september 2001 (reg.nr. SO/ROSV/2001/1547) en december 2004 (reg.nr. SO/PM/2004/543) op een aantal punten aangepast (resp. wijziging woningdifferentiatie en categorieën; grote sociale woningen en vervallen supermarkt) en vormden de onderlegger voor het Masterplan Deo. Het Masterplan Deo is in 2005 door het college vastgesteld.

Recentelijk hebben zich "gewijzigde" ontwikkelingen voorgedaan die ten goede komen van de bebouwde leefomgeving, maar waarbij het geldend bestemmingsplan geen ruimte biedt deze zodanig tot ontwikkeling te brengen.

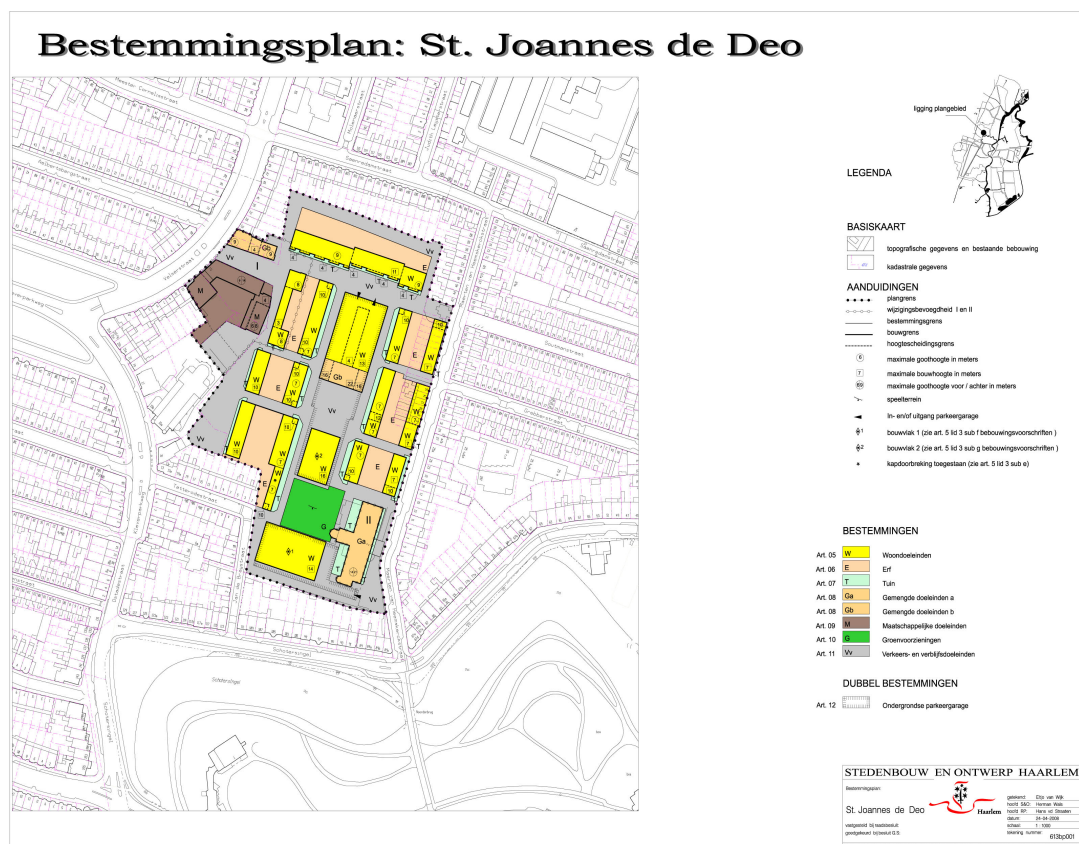
Zo zal het appartementencomplex (A2), welke gelegen is achter de bestaande bebouwing aan de Schotersingel en aan de voorzijde van de Jan de Braystraat, worden vervangen door grondgebonden woningen met tuin en parkeren op eigen terrein. Voorts vindt er een wijziging plaats in de situering van de Basisschool de Ark in relatie met de wijziging van het daarachter gelegen nieuw te bouwen woonblok (E3). Waarbij ook de inrichting van de openbare ruimte alhier aan een wijziging onderhevig is. Voorts betreft de wijziging de plaatsing van een drietal garageboxen en een (NUON) transformatorhuisje.

Aangezien de voorgestelde gewijzigingen een positieve invloed hebben op de woonomgeving zijn wij van mening dat deze middels een bestemmingsplan-procedure geregeld dient te worden.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan "St. Joannes de Deo II" heeft dezelfde begrenzing als het bestemmingsplan St. Joannes de Deo. Deze ligt ten noorden van de binnenstad van Haarlem. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Schotersingel en aan de west- en noordzijde door de Jan de Braystraat, Tetterodestraat, Kleverparkweg, Velsersstraat en Saenredamstraat (Kleverparkbuurt). De bestaande woonhuizen aan deze straten maken geen onderdeel uit van het plangebied (deze zijn in het bestemmingsplan Kleverpark opgenomen). Aan de oostzijde is de grens de Maerten van Heemskerckstraat (Frans Halsbuurt). De afbeelding (figuur 1.) hieronder geeft het plangebied weer van het vigerende bestemmingsplan.

Figuur 1: huidig geldend bestemmingsplan



## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "St. Joannes de Deo" (verbeelding figuur 1). Dit bestemmingsplan is op 26 juni 2008 door de gemeenteraad vastgesteld en op 24 februari 2009 door Gedeputeerde Staten (GS) van Noord-Holland.

## 1.4 Planvorm

Dit bestemmingsplan vormt het juridische kader waarbinnen de gewijzigde ontwikkelingen van een beperkt aantal woningen en voorzieningen mogelijk worden gemaakt.

Het onderhavige bestemmingsplan "**St. Joannes de Deo II**" bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting.

De regels bevatten de juridische bepalingen over het gebruik van de ruimte. Deze bepalingen geven aan of en, zo ja, hoe de ruimte bebouwd mag worden en welke functies (bestemmingen) toelaatbaar worden geacht. De verbeelding geeft de exacte plaats aan en verwijst naar de regels.

De toelichting is de (ruimtelijke) onderbouwing van de regels en de verbeelding. Hierin wordt beschreven wat de toekomstige ontwikkeling van het gebied is en wat de rol daarbij is van het bestemmingsplan. Er wordt ingegaan op onderwerpen die voor die ontwikkeling van belang zijn, o.a. de stedenbouwkundige structuur, de haalbaarheid van het plan en de milieuhygiënische en cultuurhistorische aspecten.

## 1.5 Leeswijzer plantoelichting

In het eerste gedeelte van dit bestemmingsplan, hoofdstukken 2, en 3, is de gewenste ontwikkeling van het plangebied "St. Joannes de Deo II" beschreven met de juridische regeling. De hoofdstukken 4 tot en met 6 bevatten de onderzoeksresultaten, op basis waarvan de uiteindelijke belangenafweging heeft plaatsgevonden.

Hoofdstuk 2 bevat de gebiedsvisie waarin een beschrijving van het (gewijzigde) plangebied is opgenomen en de uitgangspunten voor de regeling in het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 3 wordt in aansluiting op de gebiedsvisie een toelichting gegeven op de gewijzigde planvorm en de gedachten die ten grondslag liggen aan de juridische regeling, zoals deze op de verbeelding en in de regels is opgenomen.

Hoofdstuk 4 is een samenvatting van het actuele beleidskader dat relevant is voor het plangebied. Hierbij wordt ingegaan op het beleid van het Rijk, de regio, de provincie Noord-Holland en de gemeente.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 inzicht gegeven in de relevante milieuaspecten.

In hoofdstuk 6 worden de uitkomsten van inspraak en overleg beschreven en geeft een beschrijving van de uitvoerbaarheid van het plan.

## Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

### Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de gebiedsvisie op het plangebied beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de directe (leef)omgeving en vervolgens wordt de toekomstvisie beschreven.

### 2.1 Bestaande situatie en omgeving

#### *Plangebied*

In de eerste helft van de 20<sup>ste</sup> eeuw werkt Sint Joannes de Deo in een bescheiden complex. Het gestichtsterrein bleef lange tijd voor het overgrote deel onbebouwd. Pas na WO II werden aan het "oude hoofdgebouw" nieuwe ziekenhuisgebouwen toegevoegd. Het huidige complex is tot stand gekomen door enkele grote uitbreidingen in de jaren 50 en de bouw van de polikliniek, welke in 1980 werd geopend. Deze versterking van het terrein was een sterke autonome ontwikkeling die zich, wat structuur en volumes betreft, weinig van de omgeving heeft aangetrokken. Ook in de Maerten van Heemskerckstraat hebben medio de jaren '80 flinke ingegrepen plaatsgevonden. Als gevolg van deze autonome ontwikkeling van het ziekenhuis en de toenemende ruimtebehoefte is een aantal woningen (eigendom van KG) gesloopt.

#### *Omgeving*

Langs de straten waarbinnen het plangebied is gesitueerd staan hoofdzakelijk woonhuizen. Er kan hier dan ook gesproken worden van een binnenstedelijke woonomgeving.

De woonhuizen zijn in twee lagen met en zonder een kap en deels in één laags met een kap gebouwd. De afwijkingen in de woonbebouwing zijn het "oude hoofdgebouw" en de net buiten het plangebied gelegen voormalige Heilige Hartkerk (Anno 1901-1902) aan de Kleverparkweg. Interessante aspecten van de ligging in het stadsdeel en de stad zijn de aanwezigheid van een klein winkelgebied aan de Kleverparkweg en de betrekkelijk korte afstand ten opzichte van het spoorwegstation en de op loopafstand gelegen binnenstad (centrum) van Haarlem.

#### *Ontsluiting*

De oorspronkelijk toegang van het Deo-terrein en de daarop aanwezige bebouwing lag aan de oostzijde, de Maerten van Heemskerckstraat. De groei van het ziekenhuis en de daarmee gepaard gaande toename van het bestemmingsverkeer maakte het in de jaren '60 nodig om te zien naar een nieuwe ontsluiting. Dat leidde tot de keuze om de hoofdentree van het ziekenhuiscomplex naar de westkant - de Velsersstraat - te verleggen. De oostkant behield een beperkte bereikbaarheids- en parkeerfunctie voor met name ambulance, eerste hulp en personeel.

### ***Inrichting gronden***

Binnen de grenzen van het plangebied zoals die zijn aangegeven in het geldende bestemmingsplan "St. Joannes de Deo" was geen openbare ruimte aanwezig. Dit vanwege het feit dat het hier om privé-gronden ging. Gezien de openbare functie van het ziekenhuis was het terrein wel toegankelijk en kan (bijv. het entreegebied nabij de Velsersstraat) als openbare ruimte ook zodanig beleefd worden. Het terrein is sinds 14 februari 2007 ontdaan van de te slopen bebouwing en zijn de gronden gesaneerd door het Kennemer Gasthuis en opgeleverd aan de V.O.F. Deo Terrein.

## **2.2 Toekomstige situatie**

### ***Bestemmingsplan St. Joannes de Deo***

Met het geldende bestemmingsplan "St. Joannes de Deo" werd een nieuwe (binnenstedelijke) verstedelijking juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Het betreft hier de realisatie van een vastgesteld woningbouwprogramma.

Door wijzigingen in de planontwikkeling zal voor wat betreft het woningbouwprogramma het één en ander, overigens ten goede van de bebouwde leefomgeving, wijzigen.

### ***Planwijziging***

De wijziging betreft hier de omzetting van het appartementencomplex in een aantal grondgebonden woningen. Een verlaging van de maximale bouwhoogte is hiervan het gevolg. En een aanpassing van een achter de Basisschool de Ark gelegen woonblok. Hier zal een verschuiving van het woonblok plaatsvinden richting de basisschool De Ark. Voorts is er een wijziging van de situering van de Basisschool de Ark aan de Velsersstraat. Ook zal er een wijziging zijn van de ontsluiting op diezelfde Velsersstraat. Tevens zal de mogelijkheid geboden worden een drie-tal garageboxen te realiseren achter het perceel Velsersstraat 33. Verder zal er een (NUON) transformeerhuisje worden gebouwd.

### ***Conclusie***

Met het juridisch-planologisch mogelijk maken van de wijzigingen in de planontwikkeling treedt er ook een verbetering op voor de bebouwde leefomgeving rond het onderhavige plangebied. Het aantal vierkante meters woonbebouwing wordt met het doorvoeren van de wijzigingen verminderd. Tevens vindt er een verlaging plaats van de maximale bouwhoogte v.w.b. de verandering van het appartementen-complex (A2), gelegen achter de bestaande bebouwing aan de Schotersingel, in grondgebonden woningen met tuin en parkeren op eigen terrein.



## Hoofdstuk 3 Juridische planbeschrijving

### Algemeen

In dit hoofdstuk is een toelichting gegeven op de gekozen planvorm voor het bestemmingsplan. Tevens wordt uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag hebben gelegen en hoe deze uiteindelijk is vormgegeven.

### 3.1 Opbouw

De juridische regeling bestaat uit 4 hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat de inleidende regels met de begrippen en de wijze van meten. Het tweede hoofdstuk bestaat uit de bestemmingen en het gebruik van deze bestemmingen. De algemene regels zijn opgenomen in het derde hoofdstuk. Tenslotte zijn in het vierde hoofdstuk de overgangs- en slotregels geregeld.

### 3.2 Planvorm

Dit bestemmingsplan vormt het juridische-planologische kader waarbinnen de wijzigingen in de ontwikkeling van het Deo-terrein van het voormalige Kennemer Gasthuis (KG) mogelijk wordt gemaakt.

### 3.3 Bestemmingsplanregeling

#### Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht bestemmingsplannen op te stellen voor de hele gemeente. 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 (voorheen "plankaart") met regels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet gedacht worden 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. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar, de zogenoemde planperiode. Het juridisch bindend onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en de regels.

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

Algemeen uitgangspunt voor het geldende bestemmingsplan "St. Joannes de Deo" is een bestemmingsplan voor de bestaande en toekomstige bebouwing en functies, welke binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening, zoveel mogelijk ruimte biedt voor verandering en aanpassing aan veranderde wensen. Met andere woorden, het plan dient flexibel en doelmatig te zijn en dient

rechtszekerheid te bieden omtrent de ruimte voor verandering. Daar staat tegenover dat het plan de nodige bescherming moet bieden tegen ontwikkelingen die schadelijk zijn voor anderen. Bescherming tegen een zodanige ontwikkeling wordt samengevat in de term rechtsbescherming. Het voornoemde is ook van toepassing op dit bestemmingsplan.

In dit bestemmingsplan heeft één en ander geleid tot de volgende principeopzet:

1. Aan de gebruiker van gronden en opstallen worden zoveel mogelijk vrijheden gegeven om zijn eigen beleid te voeren, zonder dat de overheid daarin regels stelt. Deze vrijheden worden zonder beperking als recht in het plan geformuleerd.
2. Indien in veel gevallen een mogelijk beschadiging van de belangen van andere burgers wordt verwacht, geeft het plan als recht iets beperktere mogelijkheden. Voor uitzonderingssituaties biedt het plan in dat geval wel verruimde mogelijkheden, maar deze zijn voorwaardelijk in het plan opgenomen in de vorm van nadere eisen, ontheffingen of voor zwaardere gevallen een wijzigingsbevoegdheid. In dit soort situaties is het niet goed mogelijk om vooraf te bepalen onder welke voorwaarden en in welke situaties deze extra-mogelijkheid zal kunnen worden toegekend dan wel de extra-beperking noodzakelijk zal zijn. Daarom is maatwerk nodig in de vorm van de genoemde voorwaardelijk opgenomen verruimingsbepalingen.

### **Inleidende regels**

De regels zijn genummerd en bevatten (in relatie met de verbeelding) het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de toegelaten bebouwing en het gebruik van de bebouwing.

De specifieke bestemmingen zijn opgebouwd uit:

- een bestemmingsbeschrijving (waar hebben we het over);
- bouwregels van het hoofdgebouw (vooral de uiterlijke maatvoering);
- de bouwregels van aan-, bijgebouwen en opbouwen, de eventuele nadere eisen (extra eisen ten behoeve van bepaalde criteria, zoals bijvoorbeeld de woonsituatie. In de plantoelichting wordt de aanleiding en motivering voor de nadere eisen opgenomen);
- de ontheffing van de bouwregels (ontheffingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders);
- de eventuele aanlegvergunningregels (vergunningvereiste voor niet-bouw-werkzaamheden);
- de specifieke gebruiksregels (hoe mag het erf en de bebouwing gebruikt worden).

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

## **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

### *Artikel 1 Begrippen*

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

### *Artikel 2 Wijze van meten*

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

## **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

### *Artikel 3 Maatschappelijk*

De gronden van de basisschool de Ark zijn voorzien van de bestemming Maatschappelijk. In lid 3.2 zijn de bouwregels opgenomen voor gebouwen ten dienste van de hoofdfunctie, waaronder klaslokalen en een gymzaal. Een functieverandering naar andere maatschappelijke functies wordt toegestaan. Het soort maatschappelijke voorziening is gelimiteerd in de voorschriften en biedt mogelijkheden voor:

- educatieve, sociale, culturele en levensbeschouwende voorzieningen;
- (para) medische en maatschappelijke dienstverlening en eventueel bijbehorende praktijkruimten;
- kinderdagverblijven, kinder- en jeugdopvang (vóór- en naschoolse opvang) en peuterspeelzalen.

Het gebied gelegen tussen het schoolplein en de tuinen van de woningen krijgt een maatschappelijke functie. Het gebied zal op lestijden ten dienste staan van de basisschool en functioneren als schoolplein. Uitgangspunt is "onbebouwde grond", maar ten behoeve van een deel van het schoolplein een mogelijkheid tot afsluiting d.m.v. een slagboom of beweegbaar hekwerk gedurende de lestijden.

### *Artikel 4 Tuin 1*

De in het plangebied niet voor gebouwen bedoelde gronden behorende bij woningen en gemeente doeleinden, worden bestemd als "Tuinen". Binnen deze bestemming zijn onder voorwaarden wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan (zoals erfafscheidingen). Een berging kan niet binnen deze bestemming worden gebouwd. Dit is gedaan om binnen de bouwblokken de onbebouwde ruimte te concentreren. Deze bestemming komt ook vaak voor aan de voorzijde van woningen. Bebouwing aan de voorzijde van woningen geeft een rommelig beeld en kan, met name bij hoekwoningen, het uitzicht voor automobilisten verminderen waardoor gevaarlijke situaties kunnen ontstaan.

#### *Artikel 5 Tuin 2*

De in het plangebied bij woningen behorende gronden waar wel gebouwen zijn toegestaan, worden bestemd als "Erven". Op de als "Erven" bestemde gronden mogen onder voorwaarden aan- en bijgebouwen worden gebouwd.

#### *Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied*

Het in het plangebied voorkomend verblijfsgebied met hoofdzakelijk een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen, eveneens met bijbehorende bermen, groen, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden etc. zijn ondergebracht in de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied. In de praktijk gaat het om een gebied waar de maximale snelheid is gesteld op 30 km/h. De bouw van nutsvoorzieningen (transformatorhuisje) en een drietal garageboxen, achter Velslerstraat 33, is hierbinnen toegestaan. De oppervlakte mag per gebouw niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m.

#### *Artikel 7 Wonen*

Deze bestemming is o.m. bedoeld voor grondgebonden woningen. Naast woningen zijn ook, onder voorwaarden (maximaal 35 % van het bruto vloeroppervlak van een woning tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>), beroepsmatige activiteiten aan huis toegestaan. Op de verbeelding levert dit geen aparte bestemming op. Voor het bestemmingsplan is het alleen relevant een passende bestemming op te nemen voor functies die zich duidelijk onderscheiden van de woonfunctie.

#### *Artikel 8 Waarde- archeologie*

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (het Verdrag van Valetta) is geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving via een wijziging van de Monumentenwet 1988 door de op 1 september 2007 inwerking getreden WAMZ (Wet op de archeologische monumentenzorg). Gevolg hiervan is dat gemeenten primair verantwoordelijk zijn voor de bescherming van archeologische waarden in de bodem. De gemeente Haarlem heeft daarvoor een gemeentelijke beleidskaart archeologie opgesteld. Hierbij is de gemeente Haarlem opgedeeld in verschillende categorieën. Het onderhavige plangebied "St. Joannes de Deo II" is daarbij aangeduid als categorie 5, hetgeen betekent dat alleen bij plannen waarbij bodemroerende activiteiten plaatsvinden van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm beneden peil een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd.

### **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

#### *Artikel 9 Anti-dubbeltelregel*

In de regels is de in het Bro voorgeschreven definitie opgenomen, waarvan bij het lezen ervan niet meteen duidelijk is wat de achtergrond van die definitie is.

In "gewoon" Nederlands wordt bedoeld, dat er na het volledig benutten van bouwmogelijkheden van een erf, er niet door het verkleinen van de erfoppervlakte, vanwege de verschuiving van de erf grens, daarop een nieuw c.q.

grotere bouwmogelijkheid voor een naburig erf ontstaat. Met de antidubbelregel wordt voorkomen dat met gebruikmaking van privaatrechtelijke overeenkomsten, de publiekrechtelijke regels worden ondergraven.

#### *Artikel 10 Algemene procedureregels*

Ten aanzien van de ontheffingsbevoegdheden, nadere eisen-regelingen is een algemene procedureregule opgenomen.

#### *Artikel 11 Algemene ontheffingsregels*

In de praktijk kunnen maatafwijkingen ontstaan ten opzichte van wat direct mogelijk wordt gemaakt. Ook kan, gelet op de voortschrijdende ontwikkelingen, toch behoefte zijn aan een grotere hoogte van bouwwerken en behoefte van algemeen nut. Starheid van bestemmingsregels mag niet de oorzaak zijn van gekuntsele oplossingen, waarmee de kwalitatieve doelstelling van het bestemmingsplan niet gediend is. Binnen een kader van bescherming van belangen, is door middel van dit artikel een zekere mate van flexibiliteit nodig.

De bouwgrenzen in de vorm van bouwvlakken geven het gebied aan waarbinnen mag worden gebouwd. Daarbij is rekening gehouden met de nodige flexibiliteit, kwaliteitseisen voor de bebouwing, de woonomgeving en bereikbaarheid. Van deze bouwgrenzen mag worden afgeweken in die zin dat de grenzen tot maximaal 1,5 meter mogen worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen, zoals balkons, erkers, hijsinrichtingen etc.

### **Hoofdstuk 4 Overgangsrecht en slotregel**

#### *Artikel 12 Overgangsbepalingen*

Het in het Bro voorgeschreven overgangsrecht is hier opgenomen.

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

#### *Artikel 13 Strafbepaling*

In dit artikel wordt de overtreding van het in een aantal bestemmingsbepalingen neergelegde verbod om zonder aanlegvergunning bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren aangeduid als een

strafbaar feit. Dit is nodig, omdat artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten (Wed) ten aanzien van een overtreding van artikel 3.3. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een expliciete strafbaarstelling in het bestemmingsplan eist.

#### *Artikel 14 Slotregel*

Dit artikel geeft aan op welke wijze de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

### **3.4 Handhaving**

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

Derhalve dient hier het beleid van de gemeente inzake handhaving uiteengezet te worden en te worden aangegeven hoe de handhaving van het bestemmingsplan zal worden opgepakt.

De landelijke Stuurgroep Handhaven op Niveau heeft het concept programatisch handhaven ontwikkeld. Eénmaal in de vier jaar wordt een integraal handhavingsbeleid opgesteld, waarin de prioriteiten staan aangegeven die zullen worden aangepakt. De prioritering van de gemeente laat onverlet dat altijd de eerste prioriteit zal gelden dat calamiteiten met een levensbedreigend karakter, waarbij men moet denken aan instortings- en brandgevaar en asbestvervuiling 100 procent (%) worden aangepakt. De opzet van het programatisch aanpakken is dat niet alle illegale situaties worden opgepakt, maar wel een werkbaar aantal zaken, dat een uitstralend effect zal hebben. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een prioriteitenladder (ontwikkeld door de gemeente Haarlem) met een bijbehorend puntensysteem, dat de mate van prioriteit tot handhavend optreden aangeeft. Naast zaken die voldoende impact hebben om het direct inzetten ervan te rechtvaardigen, pakt de gemeente zaken projectmatig aan.

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

Voor het plangebied zal handhaving van de kaders van het bestemmingsplan in eerste instantie plaatsvinden via de te verstrekken bouwvergunningen en eventuele aanlegvergunningen. Het gemeentelijke toezicht tijdens de bouw is gewaarborgd doordat in Haarlem volgens het Landelijke Toezichtprotocol

(erkend door VROM) wordt gewerkt. Projecten worden volgens het protocol geclassificeerd, waardoor de noodzakelijke frequentie en het niveau van de controles tijdens de bouw bepaald wordt. De rapportage van deze controles wordt digitaal opgeslagen.

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

Bestemmingsplan "St. Joannes de Deo II" (ontwerp)



## Hoofdstuk 4 Beleidskader

### Algemeen

In dit hoofdstuk wordt het gemeentelijk beleid belicht voor zover dat leidend is voor het bestemmingsplan "St. Joannes de Deo II". Met het opstellen van een bestemmingsplan wordt namelijk niet alleen nadere invulling gegeven aan gemeentelijk beleid, maar worden ook doelstellingen van hogere overheden nader uitgewerkt.

### *Geldend bestemmingsplan*

Het "Masterplan Deo" was de aanleiding voor de gedetailleerde kaders die opgenomen zijn in het geldende bestemmingsplan "St. Joannes de Deo".

## 4.1 Europees, Rijks- en Provinciaal ruimtelijk beleid

### *Europees beleid*

#### Water

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

De KRW heeft tot doel landoppervlaktewater, overgangwater, 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 verontreinigingen;
- de gevolgen van overstromingen en droogte te beperken.

#### Archeologie

Met het tempo waarin bodemingrepen plaatsvinden, is er sprake van een vrijwel onbeheersbare erosie van het Nederlandse bodemarchief. Een accentverschuiving in de archeologische monumentenzorg van (nood-)opgravingen naar een betere bescherming en inpassing van archeologische bodemschatten bij bouwprojecten is daarom essentieel. Dit is een van de belangrijkste uitgangspunten van het Europese Verdrag van Malta dat Nederland in 1992 heeft ondertekend. Het verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed in bodem en de inbedding daarvan in de ruimtelijke ontwikkeling.

## **Rijksbeleid**

### Nota Ruimte

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat. Het ruimtelijke beleid van het Rijk, vastgelegd in de Nota Ruimte, "Ruimte voor ontwikkeling", richt zich vervolgens op vier algemene doelen:

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

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

### Water

Het beleid van de Europese kaderrichtlijn is op nationaal niveau uitgewerkt in de Waterwet. Op 22 december 2009 is de Waterwet en de daaronder liggende Waterregeling en Waterbesluit in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening.

De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland:

- Wet op de waterhuishouding
- Wet op de waterkering
- Grondwaterwet
- Wet verontreiniging oppervlaktewater
- Wet verontreiniging zeewater
- Wet droogmakerijen en indijkingen (Wet van 14 juli 1904)
- Wet beheer rijkswaterstaatswerken
- Waterstaatwet 1900
- Waterbodemparagraaf uit de Wet bodembescherming

Ook is via de invoeringswet Waterwet de saneringsregeling voor waterbodems van de Wet bodembescherming overgebracht naar de Waterwet.

Met de Waterwet zijn Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water, zoals scheepsvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie. Afhankelijk van de functie worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het watersysteem.

## Archeologie

Zoals voornoemd heeft Nederland in 1992 het Europese Verdrag van Malta ondertekend. In april 2000 heeft de toenmalige staatsecretaris Van der Ploeg een notitie naar de Tweede Kamer gestuurd waarin hij de eerste aanzet gaf tot de invoering van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving. Dit heeft geleid tot de herziening van de Monumentenwet 1988, verwoord in de op 1 september 2007 van kracht geworden nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz).

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

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

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

## **Provinciaal beleid**

### Provinciale ruimtelijke verordening 2009

Provinciale Staten hebben op 15 december 2008 de Provinciale ruimtelijke verordening 2009 vastgesteld. Deze verordening schrijft voor waaraan de inhoud van bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. De aanleiding voor deze verordening is gelegen in het feit dat de goedkeuring door GS van bestemmingsplannen met de komst van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008, is komen te vervallen. De verordening is een beleidsneutrale vertaling van de geldende streekplannen.

Voor de periode tussen 1 juli 2008 en medio 2009 heeft de provincie een zogeheten overgangsdokument vastgesteld en gepubliceerd. In dit document staat wat de huidige provinciale belangen zijn en hoe de provincie deze zullen waarborgen. Daarvoor is een categorisering opgesteld:

1. onderwerpen waarvoor instrumenten zullen worden ingezet;
2. onderwerpen die met goed overleg kunnen worden gewaarborgd en
3. belangen van lokaal- of Rijksniveau.

Het overgangsdokument bevat geen nieuw beleid. M.a.w.: de beleidsdoelen zoals verwoord in het streekplan Noord-Holland Zuid (inclusief herzieningen) en het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord worden niet gewijzigd.

Inmiddels heeft de Provinciale Staten 21 juni 2010 de "Structuurvisie 2040" vastgesteld. In de structuurvisie zijn de uitgangspunten en de sturingsfilosofie uit het "Streekplan Noord-Holland Zuid" overgenomen.

### Streekplan Noord-Holland Zuid

Het streekplan Noord-Holland Zuid is op 17 februari 2003 vastgesteld door Provinciale Staten. In de partiële herziening "Actualisering Streekplan Noord-Holland Zuid" (december 2007) is het streekplan afgestemd op de Nota Ruimte. De ambitie van het streekplan is de economische ontwikkeling (de "motor" van het gebied) te versterken, maar gelijktijdig zorgen voor leefbaarheid, waterhuishouding en bereikbaarheid. Er wordt ingezet op zuinig en efficiënt ruimtegebruik. De ruimtelijke hoofdstructuur bestaat uit een stedelijk kerngebied waar wonen en werken wordt geconcentreerd. Rond iedere stad en ieder dorp is een rode contour getrokken, die de uiterste grens van de verstedelijking aangeeft. Daarbuiten wordt ingezet op het behouden en versterken van het grootschalige landschap. Het bestemmingsplangebied valt in zijn geheel binnen de rode contour.

### Provinciaal Waterplan

In het Provinciaal Waterplan constateert de provincie Noord-Holland dat intensiever gebruik van de ruimte en daarmee samenhangende toenemende economische waarde van wat beschermd moet worden leidt tot hogere eisen aan het watersysteem

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

Wat waterkwaliteit betreft is het de bedoeling dat deze niet slechter dan de huidige kwaliteit mag worden. Duurzame maatregelen ter voorkoming van de verslechtering, zoals afkoppelen van het hemelwaterafvoer en het gebruik van niet-uitlopende materialen, kunnen de waterkwaliteit ten goede komen.

### Verkeers- en Vervoersplan Noord-Holland

In het Verkeers- en Vervoersplan Noord-Holland geeft de Provincie Noord-Holland haar visie op het tegengaan van knelpunten ten aanzien van bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. Daar waar sprake is van een onevenwichtige woon-werkbalans en een achterstand in investeringen in het infrastructuurnetwerk wil de provincie deze tegen gaan. Ook is aandacht nodig

voor geluidsoverlast, uitstoot van schadelijke stoffen, ruimtebeslag en het aantal dodelijke ongelukken in het verkeer.

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

Ten aanzien van verstedelijking acht de provincie Noord-Holland mede gezien het bovenstaande van belang dat verdichting (en functiemenging) in bestaand bebouwd gebied plaatsvindt.

### Archeologie

Het archeologiebeleid van de provincie Noord-Holland is vastgelegd in het Cultuurconvenant tussen het rijk en de provincie Noord-Holland, de Cultuurhistorische regio-profielen, de Leidraad Provinciaal Omgevingsbeleid, de Gedragslijn Compensatie en het Streekplan Noord-Holland Zuid.

Het beleid is enerzijds gebaseerd op de wettelijke verplichtingen voortvloeiend uit de WAMZ, en anderzijds op autonoom cultuurhistorisch provinciaal beleid.

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

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

### Provinciaal Milieubeleidsplan

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

Door het verdichten binnen bestaand stedelijk gebied blijven natuur- en land-

schappelijke kwaliteiten van het buitengebied behouden. Dit is van belang voor de kwaliteit van de leefomgeving van de stedeling.

## 4.2 Gemeentelijk beleid

### Algemeen

In dit deel wordt ingegaan op het gemeentelijk beleid voor zover dat leidend is voor het bestemmingsplan "St. Joannes de Deo II". In dit kader kunnen onder andere genoemd worden het "Structuurplan Haarlem 2020", de "Woonvisie Haarlem 2006-2012", het "Haarlemse Verkeers- en Vervoersplan", het "Integraal Waterplan Haarlem" en de "Nota Milieuzonering".

#### Structuurplan Haarlem 2020

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

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

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

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 en zorgen vervolgens voor juridische verankering.

Relevant in deze is het genoemde beleid "wonen, werken en economische

voorzieningen". In deze gebieden wordt o.a. ingezet op "Duurzaam goed Wonen". De nadruk ligt op de versterking van de eigen buurtidentiteit.

#### *Duurzaam Goed Wonen*

Het geformuleerde speerpunt "Duurzaam Goed Wonen" geeft ook de ruimtelijke kaders voor de sociale pijler. Voor een bewoonbare stad is een aantrekkelijke woonomgeving en voldoende kansen om goed te wonen voor alle groepen bewoners van groot belang. Veiligheid, behoud of versterking van buurtidentiteit, genoeg openbare ruimte als ontmoetingsplaats, behoud van voldoende voorzieningen in wijken en buurten (onderwijs, sport, recreatie, gezondheidszorg, hulpverlening, detailhandel etc.) en meer passende economische functies in en nabij wijken (functiemening) zijn leefbaarheidsaspecten die onder dit speerpunt kunnen worden geschaard. Om dit te bereiken zijn verbeteringen nodig van het woon- en leefklimaat en bevordering van participatie (iedereen hoort erbij en kan dus meedoen). In Haarlem is een nieuwe wijkaanpak geïntroduceerd die "Wijkcontracten" genoemd worden. Het wijkcontract is een initiatief van de gemeente Haarlem om wijkbewoners, woningbouwverenigingen, politie, opbouwwerk en andere partners in de wijk meer te betrekken bij de eigen leefomgeving. Doel ervan is het verbeteren van de leefbaarheid in de eigen wijk. Waarbij het belangrijk is dat wijkbewoners actief meedenken en meewerken. Onder het motto "Haarlem, daar teken ik voor!" komen in het wijkcontract afspraken staan over wie, wat en wanneer gaat doen in de wijk.

#### *Functiemenging*

Kansrijke gebieden voor functiemenging zijn de Oude Amsterdamse buurt, Rozenprieel, Frans Halsbuurt, Indische buurt-Zuid, Transvaalbuurt, Slachthuisbuurt, Leidsebuurt en Zijlweg-Oost.

In deze wijken is in de jaren '70 en '80 door stadsvernieuwing veel werkgelegenheid uit de buurten vertrokken. Op deze plekken heeft passende functiemenging goede kans van slagen of kan bestaande functiemenging versterkt worden.

#### *Woonwerk-assen*

De randen langs de meeste wegen met een doorgaande functie en een aantal wegen met een centrale rol voor een buurt of stadsdeel worden gekenmerkt als geschikt voor ontwikkeling tot woonwerk-assen. Vaak is hier al een gemengd karakter. Dit kan groeien tot assen met een stedelijk karakter en een kenmerkend profiel. Op bestemmingsplanniveau zal dit in algemene zin moeten leiden tot een flexibele bestemming van de begane grond, daargelaten plaatselijke uitzonderingssituaties (milieuhygiëne, monumenten etc.).

#### Woonvisie Haarlem 2006 - 2012

In de "Woonvisie Haarlem 2006-2012" zijn speerpunten geformuleerd t.a.v. de ontwikkeling van de woningvoorraad. Kort samengevat zijn de speerpunten "meer, beter, dynamisch en betaalbaar". In de woonvisie zijn uiteenlopende maatregelen opgesomd die een ruimtelijke impact hebben, en daarmee relevant zijn voor het bestemmingsplan.

Op de eerste plaats zet de gemeente Haarlem in op het opvoeren van de

woningbouwproductie. Haarlem wil de woningvoorraad onder andere uitbreiden door het mogelijk maken en stimuleren van meervoudig ruimtegebruik en menging van de woonfunctie met werkfuncties. Het eventueel omzetten van een werkfunctie naar een woonfunctie is ook denkbaar, maar dit mag niet ten koste gaan van de spreiding van de werkfuncties. Een betere woningvoorraad heeft vooral betrekking op herstructurering, duurzaam bouwen en het bevorderen van sociaal-economische buurten. Het creëren van een gedifferentieerd woningaanbod, het vernieuwen van de woningvoorraad, het vergroten van de toegankelijkheid en het verbeteren van de leefomgeving zijn hierbij belangrijke aandachtspunten.

De op dit moment meest zichtbare behoefte betreft veelal eengezinswoningen, zoals blijkt uit de "Woonvisie 2006-2012". 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. Gemeente Haarlem zet in op een aanpak van de woningtekort in zowel de koop- als huursector. Hierbij kiest zij voor een dynamische en leefbare stad die haar bewoners aan zich wil binden, nieuwe koopkracht wil aantrekken en adequate huisvesting wil bieden voor een goed ondernemersklimaat. Het Deo-terrein is aangemerkt als één van de nieuwbouwprojecten binnen de gemeente Haarlem.

#### Archeologie en cultuurhistorie

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

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

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

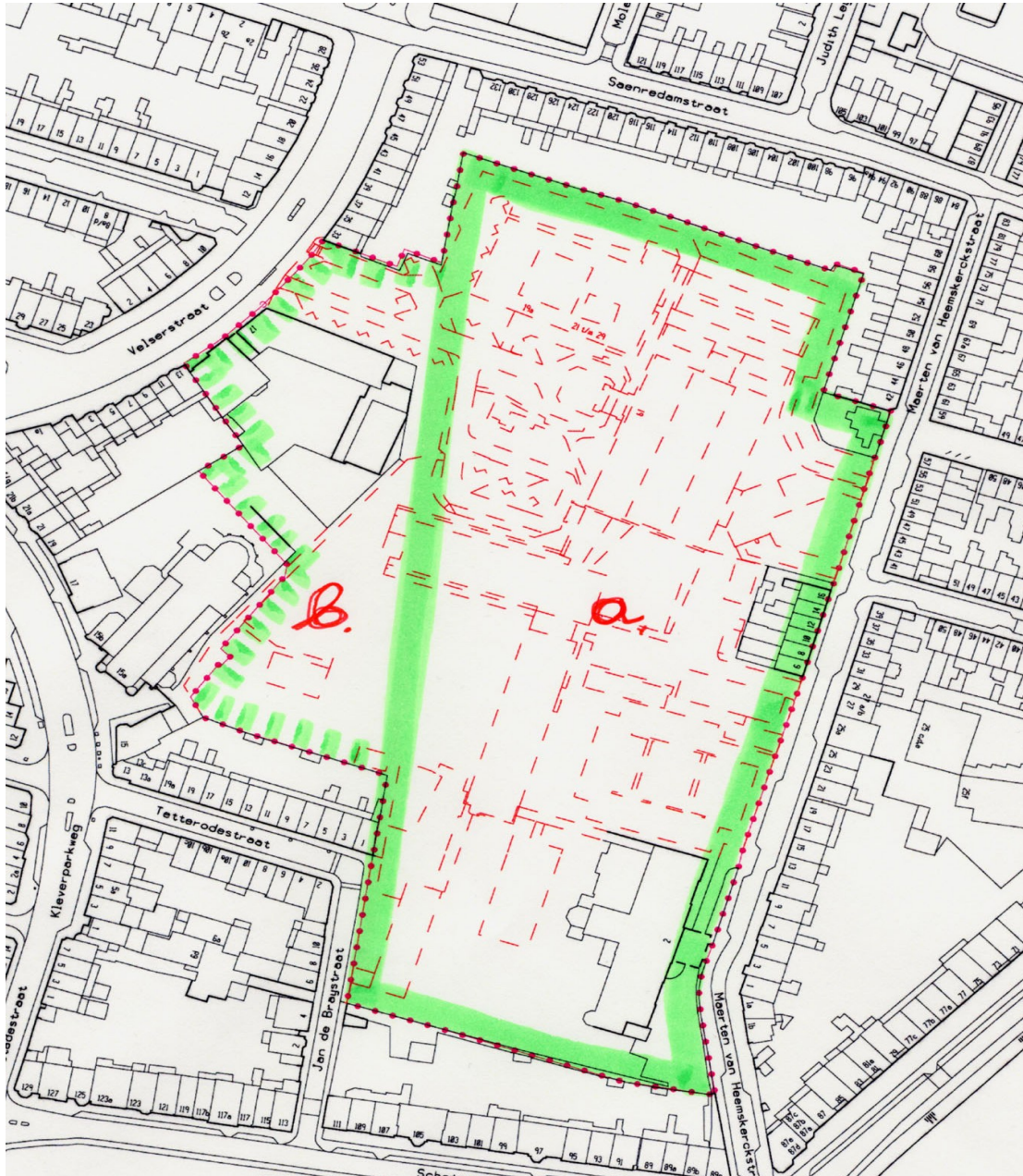
De resten van nederzettingen en andere sporen van vroegere, prehistorische bewoning zijn in de loop van de eeuwen door stuifafzettingen en kunstmatige ophogingen verborgen geraakt in de Haarlemse bodem en komen van tijd tot tijd bij graafwerkzaamheden weer boven de grond.

#### *Delen van hoge en delen van geringe archeologische waarde*

De Haarlemse bodem is dus letterlijk een opeenstapeling van 56 eeuwen



bewoningsgeschiedenis in de vorm van in lagen opgestapelde archeologische landschappen. Archeologisch is het plangebied onder te verdelen in een deel van mogelijk hoge archeologische waarde en een deel van geringe archeologische waarde.



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

Dit deel kenmerkt zich doordat zich hier in de bodem de westflank van de

Haarlemse strandwal bevindt. Deze strandwal is zo'n dertig eeuwen blootgesteld geweest aan winderosie van de in deze streken overheersende westenwinden, waardoor de oorspronkelijke westflank meer naar het westen gelegen heeft. Dit deel van het plangebied is archeologisch zeer interessant omdat bij bodemingrepen, sporen van prehistorische menselijke aanwezigheid tevoorschijn zouden kunnen komen. De kans op middeleeuwse sporen is aanzienlijk minder aangezien dit deel van het plangebied precies tussen de middeleeuwse nederzettingen Haarlem en Schoten in ligt.

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

#### *Archeologisch onderzoek*

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

De conclusie van het rapport luidt als volgt:

*Uit hoogtemetingen blijkt dat de oostrand van het onderzoeksterrein enkele decimeters hoger ligt dan elders. Tijdens booronderzoek zijn daar op een diepte van 0,96 tot 1,52 meter - NAP onverstoorte strandwalafzettingen aangetroffen. Archeologische indicatoren, die wijzen op het gebruik van de locatie in het verleden zijn niet aangetroffen. In het overige deel van het onderzoeksterrein zijn op een diepte van 1,70 meter - NAP getij-afzettingen aangetroffen. In de getij-afzettingen zijn geen archeologische indicatoren waargenomen. Bij vrijwel het grootste deel van het onderzoeksterrein worden zowel de strandwal - als de getij-afzettingen bedekt door een veenpakket, dat in de richting van de strandwal in dikte lijkt af te nemen. Het ontbreken van een op het veen gelegen dunne laag IJ-klei, sediment dat in de Late Middeleeuwen vanuit het Wijkermeert is afgezet, vormt mogelijk een aanwijzing dat de top van het veen is vergraven. Het geheel wordt afgedekt door een ca. 1,50 meter dikke bouwvoor. In dit pakket zijn verschillende vondsten aangetroffen. Het vondstmateriaal bestaat, naast zes fragmenten roodbakken aardewerk, hoofdzakelijk uit (sub)recent bouw- en verhardingsmateriaal. Vanwege de ligging in een verstoord pakket hebben de vondsten geen archeologische betekenis.*

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

Het resultaat van het IVO voldoet aan de wettelijke verplichting inzake

archeologische onderzoek. Ingrepen in de bodem ten behoeve van de beoogde bouwactiviteiten mogen worden uitgevoerd.

### Cultuurhistorie

De belangrijke landmark in het gebied is van cultuurhistorische betekenis: het oude neo-gothische hoofdgebouw van het ziekenhuis St. Joannes de Deo. Het zioekenhuisgebouw zou volgens het Beeldkwaliteitsplan Kleverpark de hoogste waardering verdienen. Daarom is het belangrijk het gebouw goed in de nieuwe plannen te integreren, waarbij de identiteit van deze landmark optimaal tot zijn recht komt. Vooral nu de winig geslaagde nieuwbouw van het ziekenhuis gaat verdwijnen is er voor de resterende invulling van het terrein de kans om de structuur en bebouwing beter aan te laten sluiten op het omringende stedenbouwkundige patroon. Enkele oorspronkelijke woonhuizen uit het begin van de verstedelijking, met name de woning aan de Maerten van Heemskerckstraat 6 t/m 16, staan in het plangebied. Daarvan hebben alleen de huisnummers 10 en 12 nog de oorspronkelijke vorm, één laag met een mansarde-kap. Belangrijk is vooral hoe dit groepje huizen aan zal sluiten op de nieuwbouw en de overige bebouwing van de straat. De architectonische betekenis van de huizen zelf is gering.

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

### **Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SpvE)**

Voor de stedelijke ontwikkeling van het Deo-terrein zijn gemeentelijke uitgangspunten geformuleerd en vastgesteld. Deze zijn voor het geldende bestemmingsplan St. Joannes de Deo vertaald in een stedenbouwkundig programma van eisen. Dit programma is opgenomen in het geldende bestemmingsplan.

De huidige wijziging in het plangebied doet niets af aan het stedenbouwkundige programma van eisen. Immers er vindt geen wijziging plaats van de hoofd-functie, "Wonen".

De wijzigingen hebben betrekking op:

- een betere stedenbouwkundige opzet;
- een verbetering van de verkeersveiligheid;
- een vermindering van de bebouwingsmassaliteit.

### **Welstandscriteria**

In juli 2004 heeft de gemeenteraad de Welstands- en Monumentennota Haarlem vastgesteld. In deze nota worden randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente aangegeven. De Commissie Welstand en Monumenten gebruikt deze nota als kader waarbinnen zij bouwplannen beoordelen.

Voor de stedelijke herontwikkeling van het Deo-terrein biedt de Welstands- en Monumentennota een onvoldoende toetsingskader: de ziekenhuisfunctie vervalt

en hiervoor in de plaats komt hoofdzakelijk woonbebouwing. Daarom zijn er voor het Deo-terrein aanvullende welstandscriteria geformuleerd. De criteria bouwen voort op het hierboven aangehaalde SpvE, zoals vermeld in het geldende bestemmingsplan "St. Joannes de Deo". Deze criteria dienen met de Welstands- en Monumentennota als toetsingskader voor het in te dienen nieuwbouwplan Deo-terrein. De welstandscriteria gaan in op zaken als ruimtelijke structuur en context van het gebied, massa en vorm geven een aanzet voor detaillering, kleur en materiaal van de toekomstige bebouwing.

Ook de nieuwbouwplannen die betrekking hebben op de voorgestelde wijziging van de stedenbouw-kundige opzet zal moeten voldoen aan de Welstands- en Monumentennota en de aanvullende welstandscriteria.

## **Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw**

### Duurzame stedelijke ontwikkeling

De gemeente Haarlem heeft in de beleidsnota "Praktijkrichtlijnen Duurzame Stedenbouw" bepaald dat alle ruimtelijke 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 maatregelen beschreven op het gebied van verkeer/vervoer (parkeren op eigen terrein), afval (het plaatsen van ondergrondse afvalcontainers), 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 de wettelijke regelingen of wel de basiskwaliteit.

Een voorbeeld van een maatregel van de checklist is het gebruik van FSC-hout. Het college van burgemeester en wethouders van Haarlem heeft zich gecommitteerd aan de intentieverklaring "Heb hart voor hout". Dit betekent dat voor projecten waar de gemeente verantwoordelijk voor is alleen nog FSC-gecertificeerd hout mag worden toegepast. Ook in openbaar gebied.

### Duurzaam bouwen

De gemeenteraad heeft op 15 november 2005 het beleid voor duurzame woningbouw vastgesteld. Bij alle nieuwe woningbouwprojecten waar de gemeente direct bij betrokken is moet de zogenaamde basiskwaliteit van het 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.

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-gebouwen zet ontwerpgegevens van een gebouw om naar prestaties op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid. De gemeente kan het initiatief nemen om samen met de projecteigenaar een hogere kwaliteit te bereiken.

### **Haarlem klimaatneutraal**

In maart 2007 heeft de gemeenteraad in meerderheid uitgesproken dat Haarlem in 2030 een klimaatneutrale stad moet zijn. Voor de eigen organisatie geldt dit al vanaf 2015. Om dit te bereiken heeft de gemeenteraad hiertoe op 9 oktober 2008 een plan van aanpak vastgesteld.

Kern van de aanpak is dat ieder (nieuw)bouwproject het energie-aspect nader aandacht krijgt, waarbij in eerste instantie het gebruik van energie zo beperkt mogelijk moet worden gemaakt via bijv. door isolatie en zuinige apparatuur. Daarnaast dient zoveel mogelijk van duurzame energiebronnen gebruik te worden gemaakt, bijv. zonne-energie i.c.m. toepassen warmte-koude opslag.

### **Stedenbouwkundige opzet**

#### Inleiding

Het "Masterplan van St. Joannes de Deo Haarlem" is de hoofdopzet van de ruimtelijke visie op de stedelijke ontwikkeling van het Deo-terrein. Het doel van het Masterplan is de ontwikkeling van een nieuwe woonbuurt die de verschillende entiteiten van de omliggende buurten met elkaar verenigt. Tegelijkertijd moet de nieuwe woonbuurt een eigen identiteit hebben. Uitgangspunt is: een hoogwaardig woonmilieu te creëren waarvan het stedenbouwkundig ontwerp aansluit op de bebouwingsstructuren van de omgeving. Een vervlechting van de bebouwingsstructuur met die van de omgeving zal hierbij onontkomelijk onderdeel van uitmaken.

#### Voorgestelde wijziging

##### *Appartementencomplex (A2)*

Waar in de stedenbouwkundige opzet nog werd uitgegaan van een appartementencomplex aan de Zuidzijde van het plangebied (Blok A2, gelegen achter het oorspronkelijke hoofdgebouw) wordt nu voorgesteld om op deze gronden een negen-tal grondgebonden woningen met tuin en parkeren op eigen terrein te realiseren. De bouwhoogte wordt verlaagd. Langs de weg, gelegen tussen de Jan de Braystraat en de Maerten van Heemskerckstraat, zullen insteekhavens voor parkeren worden gerealiseerd. De insteekhavens worden van de bestaande bebouwing (achtertuinten van de woningen aan de Schotersingel) gescheiden door een groene buffer en per twee/vier insteekhavens door groen omzoomd. Voorts zullen de achtertuinten van de woningen aan de Schotersingel direct ontsloten worden op een voetpad.



### *Woonblok (E3)*

Het woonblok krijgt een ruimere stedenbouwkundige opzet binnen het plan. Hierdoor zal in de hoofdopzet de verkeersfunctie die tussen de maatschappelijke functie (basisschool De Ark) en de woonfunctie van het woonblok worden omgezet naar die van een maatschappelijke functie (speelsterrein). Als nevenfunctie zal een deel, welke gelegen is tussen het woonblok en omheining van de basisschool, dienen als fiets- en voetpad.

### *Basisschool de Ark*

Inherent aan de wijziging van het woonblok E3 staat de wijziging van de situering van de basisschool De Ark. In de stedenbouwkundige opzet, zoals die opgenomen is in het geldende bestemmingsplan "St. Joannes de Deo", paragraaf 3.5, is de situering van de basisschool niet uitgewerkt. Thans ligt er een verfijnd schetsplan voor een nieuwe basisschool. Ook hier geldt dat deze moet voldoen aan welstand. De contouren van het schetsplan worden in dit bestemmingsplan meegenomen.

### Verkeer

Om een hoogwaardig woonmilieu te krijgen is er voor gekozen de auto zoveel mogelijk uit het gebied te weren en de nadruk te leggen op de verblijfsfuncties. Het Deo-terrein is voor auto's te bereiken vanaf de Maerten van Heemskerckstraat, Velsersstraat en de Tetterodestraat/Jan de Braystraat. Het verlengde van de Soutmanstraat richting de Velsersstraat wordt de enige doorgaande route en krijgt een maximum snelheid van 30 km/uur. De overige straten binnen het Deo-terrein krijgen allen een maximum snelheid van 15 km/uur toegewezen. Een gedeelte van deze straten is éénrichtingsverkeer. Het gebied rondom het plein in het centrum van het Deo-terrein is autoluw.

### *Parkeernorm*

In het plangebied van het geldende bestemmingsplan St. Joannes de Deo worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte van het nieuwe woongebied. De gemeente eist tenminste 1,2 pp\* per woning in het gehele plangebied. De ontwikkelaar poogt de parkeernorm te verhogen, waarbij een streven van 1,35 pp\* per woning of hoger de wens is.

### Huidige situatie

In de huidige situatie stonden de auto's verdeeld over 3 parkeerterreinen. Eén van de parkeerterreinen ligt bij het hoofdgebouw aan de Maerten van Heemskerckstraat. De bewoners van de woningen aan de overzijde van de Maerten van Heemskerckstraat (buiten het gebied van het geldende bestemmingsplan) hebben zicht op het parkeerterrein.

### Parkeergarages

De parkeerterreinen zouden grotendeels worden vervangen door twee ondergrondse parkeergarages, het plein en de twee daaraan grenzende woongebouwen en onder het woongebouw. Door de wijzigingen komt één parkeergarage te vervallen en wordt de parkeerruimte bovengronds opgelost.

Parkeren op eigen terrein kan bij de hoekwoningen met een straat langs de

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

De voorgestelde wijziging brengt met zich mee dat parkeren op eigen terrein ook van toepassing is bij, thans, acht van de negental-grondgebonden woningen. Voor de negende grondgebonden woning wordt nog een oplossing gezocht. Voorts zal langs de weg, gelegen tussen de Jan de Braystraat en de Maerten van Heemskerckstraat, door middel van groen omzoomde insteekhavens, gelegen aan de achtertuinen van de woningen aan de Schotersingel, de benodigde parkeerruimte in de openbare ruimte worden opgelost.

#### Voorgestelde wijziging

De voorgestelde wijziging heeft geen invloed op de vastgestelde en de door de gemeente geeiste parkeernorm van 1,2 pp\* per woning. Bij de ontwikkeling van het gehele plangebied is namelijk gerekend met een hogere normering (1,59 pp\* per woning). De hogere normering wordt door de wijziging van het appartementencomplex (A2) en het woonblok (E3) met 0,07 pp\* per woning verlaagd. De verlaging van de hogere normering blijft binnen de door de gemeente vastgestelde en geeiste parkeernormering van 1,2 pp\* per woning.

(\* = parkeerplaats)

#### *Bruto vloeroppervlak (BVO)*

In het SpvE is het bruto vloeroppervlak, zoals die bestond in de oude bebouwingssituatie, ook voor de toekomstige situatie als maximum gesteld. Dit betekent een bruto vloeroppervlak van maximaal 34.600 m<sup>2</sup>. Door de voorgestelde wijziging neemt het bruto vloeroppervlak aan woonbebouwing af.

BVO DEO terrein	verkocht BVO aan Ark	extra m2 de Ark	m2 BVO realisatie VOF DEO
34.600	900	200	33.500

#### *Fietsverkeer*

In het geldende bestemmingsplan "St. Joannes de Deo" is aangegeven dat het fietsverkeer dezelfde route gebruikt als het gemotoriseerde verkeer. Door de wijziging van de situering van woonblok E3 en de grenzen van de basisschool De Ark verandert dit hier ter plaatse. Tussen de basisschool De Ark en de te realiseren woningen van woonblok E3 zal alleen een fiets- en voetpad worden aangelegd. Om het autoverkeer hier tegen te gaan zal aan de noord- en zuidzijde van het fiets- en voetpad een neerklapbare paal worden gesitueerd. Brandweer en ander hulpdiensten moeten wel gebruik kunnen maken van het fiets- en voetpad.

#### *Groenvoorzieningen*

Een belangrijk uitgangspunt die gesteld is in het masterplan is de hoge kwaliteit die het openbare gebied dient te hebben. Bestaande groenelementen bepalen

in hoge mate de sfeer en het karakter van het plangebied. In de ontwikkeling is met het behalen van deze hoge kwaliteit rekening gehouden. De voorgestelde wijziging doet hier geen afbreuk aan. De wijziging voorziet in meer groen. Zoals voornoemd zal het bovengronds parkeren bij de negen-tal grondgebonden worden voorzien van een groene zetting.

#### *Waterberging*

De binnenstedelijke wateropgave bij verstedelijkingsopgaven wordt steeds belangrijker. Als gevolg van de klimaatverandering, veranderende bodemstructuur en de toename van het bebouwd oppervlak nemen de kansen op wateroverlast in de stad toe. Samen met het Hoogheemraadschap Van Rijnland werkt de gemeente, in lijn met het Integraal Waterplan Haarlem (IWH) aan een goed functionerend watersysteem voor de stad. Naast het op orde brengen van het bestaande netwerk aan singels, grachten en vijvers, streeft het IWH ook naar een uitbreiding van het binnenstedelijk wateroppervlak. Dit is nodig om de toenemende pieklasten van hemelwaterafvoer op te kunnen vangen. In bestaande buurten is het niet altijd eenvoudig om tot een vergroting van het percentage wateroppervlak te komen.

De voorgestelde wijzigingen in het plangebied brengt geen toename van het verhard oppervlak met zich mee, dan de al bekende situatie zoals aangegeven in het geldende bestemmingsplan "St. Joannes de Deo". De wijziging blijft binnen de door het Hoogheemraadschap gestelde normen.

#### *Grondwater*

Het grondwaterpeil in Haarlem ligt over het algemeen genomen vrij hoog. Om mogelijke overlast van stijgende grondwater te voorkomen worden in de gemeente waar nodig is, onder de openbare weg drainagesystemen aangelegd. In het geldende bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen voor het realiseren van een twee-tal ondergrondse parkeergarages.

Met de voorgestelde wijziging komt één parkeergarage te vervallen. Dit betekent dat de druk, die door de bouw van de parkeergarages op het grondwaterpeil ontstaat, ten positieve verminderd.

#### *Waterketen*

Rond het plangebied is er sprake van een gemengd rioolstelsel. Dit betekent dat zowel afvalwater als regenwater op het rioolstelsel wordt geloosd en naar de rioolzuivering gevoerd. In het plangebied zal sprake zijn van een gescheiden rioolstelsel. Dit betekent dat het hemelwater ("schone water") via een apart leidingstelsel naar de Schotersingel wordt afgevoerd.

Buiten het plangebied is onder de Schotersingel(weg) inmiddels een duiker aangelegd voor de afvoer naar de Schotersingel(water). Het hemelwater moet vrij zijn van verontreinigingen. Om onder andere dit te bereiken hanteert het Hoogheemraadschap Van Rijnland de "Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakten". Conform de beslisboom dient het in het bouwproces verwerken van uitloogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood zoveel mogelijk voorkomen te worden.

#### **Conclusie**



De voorgestelde wijzigingen brengen hierin geen verandering. Ook hier zal voldaan worden aan het voornoemde.

Bestemmingsplan "St. Joannes de Deo II" (ontwerp)

## Hoofdstuk 5 Milieuaspecten

### 5.1 Flora en fauna: natuurtoets

#### Algemeen

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

#### *Natuurloket en veldinventarisatie*

Het bestemmingsplan ligt binnen een kilometerhok (103, 489) dat geheel bestaat uit stedelijke bebouwing, en een deel is van het historische park de "Bolwerken". In het gegevensbestand van het Natuurloket<sup>1</sup> is van het betreffende kilometerhok weinig bekend over de voorkomende soorten. Alleen de vaatplanten zijn goed onderzocht. De watervogels zijn matig en de overige soortengroepen niet of slecht onderzocht.

Die ontbrekende gegevens betreffende het totale kilometerhok, dus een oppervlakte van 1000 x 1000 meter. Het plangebied is slechts een deel van het totale kilometerhok. Het plangebied is geheel met stedelijke voorzieningen gevuld en omgeven door een woonwijk. In dit terrein zijn nadere onderzoeken door de gemeentelijke stadsecoloog op 8 juni 2006 en eerder in 2005. er zijn geen ontheffingsplichtige wettelijke beschermde soorten of bedreigde plant- en diersoorten geconstateerd. Deze zijn ook niet te verwachten gezien de aanwezige vegetatie, die wordt overheerst door zeer algemene plantsoorten, die kenmerkend zijn voor voedselrijk en periodiek verstoord terrein.

#### **Conclusie**

Er is daarom geen reden voor het aanvragen van een ontheffing Flora- en Faunawet, met uitzondering van een kolonie gierzwaluwen.

#### *Kolonie gierzwaluwen*

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

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

een klein onderdeel is van de omgeving van het park de "Bolwerken".

Ten aanzien van de geconstateerde kolonie gierzwaluwen en het mogelijk aanwezig zijn van dwergvleermuizen is er vanuit de Flora- en Faunawet een verplichting voor de eigenaar van het gebouw. De eigenaar heeft daartoe een ontheffing Flora- en Faunawet verkregen (zie geldend bestemmingsplan St. Joannes de Deo).

### **Conclusie**

Hoewel van het totale kilometerhok 103, 489 weinig gegevens bekend zijn, kan op basis van veldwaarnemingen in het bestemmingsplangebied worden vastgesteld dat daar - behalve de kolonie gierzwaluwen - geen ontheffingsplichtige wettelijk beschermde soorten voorkomen. Naast de verleend ontheffing voor de kolonie gierzwaluwen hoeft dus geen andere ontheffing te worden aangevraagd. In het plangebied zijn geen bedreigde zeldzame soorten waargenomen, die op basis van de algemene zorgplicht (artikel 2 flora- en faunawet) om speciale maatregelen vragen.

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

## **5.2 Geluidhinder**

In het kader van het geldende bestemmingsplan "St. Joannes de Deo" was een verkennend onderzoek verricht naar de geluidhinder binnen het plangebied. Door de afstand tussen de wegen en het plangebied en de afscherming van bestaande gebouwen in het overdrachtsgebied zal de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op deze wegen dermate gereduceerd worden dat binnen het plangebied voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde die de Wet geluidhinder (Wgh) stelt.

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

### **Voorgestelde wijzigingen**

De voorgestelde wijzigingen brengen hier geen verandering in.

## **5.3 Bodem**

### Algemene bodembeschrijving

Het plangebied van De Deo is gelegen direct ten westen van de noordelijke uitloop van de Haarlemse strandwal. De bodemopbouw bestaat uit veen op strandwalzand. Onder de strandwalzand is het pleistocene zand aanwezig op

een diepte van meer dan 10 meter. Het veen wordt in de boorprofielen niet op het maaiveld aangetroffen, omdat een laag ophoogzand aanwezig is.

#### Milieukwaliteit van de bodem

Onderzoeksresultaten van bodemonderzoeken op onverdachte terreinen hebben ertoe geleid dat een Haarlemse bodemkwaliteitskaart is opgesteld. In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden homogene deelgebieden onderscheiden. Per deelgebied is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. Het plangebied "De Deo" is gelegen in deelgebied 2A.

#### *Deelgebied 2A*

Uit de vergaarde onderzoeksresultaten kan gesteld worden dat de achtergrondgehalten voor enkele stoffen boven de streefwaarden liggen. De p90-waarden overschrijden in de bovengrond voor lood en zink de interventiewaarde. De p90-waarden overschrijden in de ondergrond voor lood de interventiewaarde. De in het gebied uitgevoerde bodemonderzoeken bevestigen het beeld dat in de bodemkwaliteitskaart is verkregen.

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

Op 14 februari 2007 heeft het Kennemer Gasthuis de grond gesaneerd opgeleverd aan de V.O.F. Deo Terrein. De sanering is onder toezicht van de gemeente uitgevoerd en met goedkeuring afgerond. De gemeente heeft de grond geschikt verklaard voor "wonen zonder gebruiksbeperking".

#### **Voorgestelde wijzigingen**

De voorgestelde wijziging brengt hierin geen verandering teweeg.

## **5.4 Milieuzonering**

Het gebruik van een milieuzonering biedt de mogelijkheid om gevoelige functies te vrijwaren van zware bedrijvigheid. Aan de ander kant beidt het ook de mogelijkheid bepaalde bedrijvigheid te versterken. Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieu-belastende en -gevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Bij de milieuzonering staat de typering van (woon)gebieden centraal. Bij het wel of niet toelaten van bepaalde bedrijvigheid in (woon)gebieden wordt gelet op o.a. de ligging van (potentiële) bedrijven te opzichte van de omgeving, de mate van eventueel te verwachten hinder en het na te streven karakter van de buurt en/of wijk.

Door middel van het hanteren van een passende bestemmings- en gebruiksregeling is het mogelijk dat het bestemmingsplan een bijdrage kan leveren aan een afname van (hinderlijke)overlast binnen het plangebied, door niet passende bedrijvigheid of activiteiten zo veel mogelijk te weren, te reduceren of door hinder beperkende maatregelen te treffen.

#### **Geldend bestemmingsplan "St. Joannes de Deo"**

### *Gecategoriseerde bedrijven*

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

Er is een lijst samengesteld van bedrijven die in en aan de randen van het plangebied zijn gelegen. Met deze lijst in de hand is onderzoek gedaan naar de potentiële hinder van deze bedrijven. Per bedrijf is onderzocht welke bedrijfs-categorie van toepassing is. Deze categorieën zijn bepaald aan de hand van een zoneringslijst.

Voor een overzicht van de bedrijven verwijzen wij naar bijlage 1.

Geconcludeerd kan worden dat de in de bijlage genoemde bedrijven, die zich in en aan de randen van het plangebied bevinden, voldoen aan de criteria voor de vestiging binnen een woongebied.

### **Voorgestelde wijziging**

De voorgestelde wijzigingen brengen geen verandering teweeg in het onderzoek en de conclusie van de toelaatbaarheid van de bedrijven in het plangebied.

## **5.5 Luchtkwaliteit**

### Bestaande situatie

Voor kort betrof de bestaande situatie een terrein waarop een ziekenhuis was gevestigd en aan de zijde van de M. van Heemskerckstraat een zogenoemde bloedbank. In die situatie waren er ca. 2.200 voertuigbewegingen per etmaal\* ten behoeve van het ziekenhuis (in- en uitgang aan de Velsersstraat). In de M. van Heemskerckstraat waren dat ongeveer 1.000 voertuigbewegingen per etmaal\* (t.b.v bloedbank en ambulances).

(\* cijfergegevens gemeente Haarlem, afdeling Verkeer & Vervoer)

### **Geldend bestemmingsplan "St. Joannes de Deo"**

#### *Nieuwe situatie*

Het geldend bestemmingsplan omvat de bouw van hoofdzakelijk woningen, twee ondergrondse parkeergarages en grenst voor een deel aan de Velsersstraat. De geleiding van het verkeer van en naar het plangebied geschiedt via de Velsersstraat en in mindere mate via de M. van Heemskerckstraat.

Uit de berekeningen op grond van de nieuwe situatie volgt dat het totaal aantal voertuigbewegingen dan maximaal 724 per etmaal bedraagt (181 woningen, excl. hoofdgebouw, vermenigvuldigd met een factor 4, d.w.z. twee maal per dag heen en terug, geeft maximaal 724 bewegingen per dag). Dit betekent een fikse verlaging van de intensiteit t.o.v. de bestaande situatie (ziekenhuis). De realisatie van appartementen in het hoofdgebouw leidt tot een aantal van 206 woningen en zal het aantal vervoersbewegingen op maximaal 824 per etmaal

uitkomen.

### *Toetsing*

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

Uit de gegevens blijkt dat het aantal voertuigbewegingen per etmaal daalt van 2.200 naar ca. 900 in de nieuwe situatie. Dit heeft een significante afname van de concentratie luchtverontreinigende stoffen tot gevolg.

Om inzicht te krijgen in de luchtkwaliteit in de bestaande situatie (HVVP 2010) zijn er berekeningen uitgevoerd. Hierbij is gebruikt gemaakt van het Car model (versie 4.0). Uit de resultaten blijkt dat er geen overschrijding is van de normeringen uit het Besluit Luchtkwaliteit. De nieuwe situatie met een verlaagde intensiviteit zal dus ook voldoen aan de normeringen.

### **Voorgestelde wijziging**

De voorgestelde wijziging van het niet realiseren van één van de twee parkeergarages en het vervangen van het appartementengebouw door een negen-tal grondgebonden woningen met tuin en parkeren iop eigen terrein brengt met zich mee dat het aantal voertuigbewegingen per etmaal iets minder of gelijk zal zijn dan onder het geldend bestemmingsplan is berekend.

## **5.6 Duurzaamheid**

Bij de nieuwbouw dienen minimaal de vaste maatregelen uit de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen te worden uitgevoerd. Dit betreft dus zowel utiliteitsbouw als grond- weg en waterbouw. Voor woningbouw dient de vastgestelde basiskwaliteit te worden behaald. Dit kan op twee manieren:

- middels het toepassen van een eenvoudige checklist of
- via de toepassing van de Gemeentelijke Prestatie Richtlijn Duurzaam Bouwen, waarbij minimaal een score van 6 moeten worden verkregen.

### **Voorgestelde wijziging**

De voorgestelde wijziging brengt hierin geen verandering. Ook bij de voorgestelde wijzigingen is het voormelde van toepassing.

## **5.7 Externe veiligheid**

### Inrichtingen

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

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

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

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

Transport gevaarlijke stoffen over het spoor

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

**Voorgestelde wijziging**

De voorgestelde wijziging brengt hierin geen verandering.



## Hoofdstuk 6 Overleg en uitvoerbaarheid

### 6.1 Participatie

#### Geldend bestemmingsplan "St. Joannes de Deo"

De participatie en inspraak bij de Deo-planvorming kent een lange periode; van 1998 tot 2008 is er aan het plan gewerkt en zijn er diverse overleg-momenten met belanghebbende geweest. De eerste projectgroepvergadering heeft plaatsgevonden op 14 april 1998. In het participatietraject, voornamelijk bij het op- en vaststellen van de uitgangspunten, was de intensieve betrokkenheid van de betrokken wijken gegarandeerd doordat in de geformeerde projectgroep, naast de aanwezigheid van het Kennemer Gasthuis, ook de beide wijkraden, Frans Hals en Kleverpark, ook zitting hadden. Er zijn drukbezochte inspraak-bijeenkomsten geweest waaruit veel reacties zijn gekomen. Een groot deel van de reacties is in het uiteindelijke voorstel meegenomen.

De verschillende standpunten tussen de gemeente, wijkraden en Kennemer Gasthuis zijn voorgelegd aan de politiek en hebben in de gemeenteraad geleid tot besluitvorming over de uiteindelijke uitgangspunten van de stedelijke ontwikkeling. Bij het opstellen van het masterplan waren de wijkraden ook betrokken. Er zijn hoorzittingen gehouden en waaruit de voortvloeiende geschillen ook aan de politiek zijn voorgelegd. In de projectgroepvergaderingen zijn o.a. ook het bouwplan, de inrichting van het gebied, de verkeerscirculatie en het huidig geldend bestemmingsplan aan de orde geweest.

Voor de procedure van het bestemmingsplan zijn de regels, zoals vastgesteld in de inspraakverordening van toepassing en gevolgd.

#### **Voorgestelde wijziging**

De voorgestelde wijziging brengt geen verandering in de hoofdfuncties met zich mee. Desalniettemin zal dit conceptontwerp onder de aandacht gebracht worden bij de wijkraden, Frans Hals en het Kleverpark.

### 6.2 Resultaten inspraak en overleg

#### Geldend bestemmingsplan "St. Joannes de Deo"

Voor de stedelijke ontwikkeling van het Deo-terrein is veel belangstelling getoond. De hieruit voortvloeiende reacties n.a.v. het vooroverleg en de inspraak, de zienswijzen die zijn ingebracht en het beroep dat is ingesteld hebben tot het huidige geldende bestemmingsplan geleid.

#### **Voorgestelde wijziging**

Het concept-ontwerpbestemmingsplan "St. Joannes de Deo II" heeft ter inzage gelegen van 29 april 2010 tot en met 19 juli 2010. Het wettelijke vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft gelijktijdig met de ter inzage legging plaatsgevonden.

### Nota van Antwoord

De reacties op het concept-ontwerpbestemmingsplan worden verwerkt in "Nota van Antwoord". De nota zal als bijlage bij de plantoelichting van het ontwerp worden gevoegd.

## **6.3 Economische uitvoerbaarheid**

Na het vertrek van het Kennemer Gasthuis (KG) is het gebied gesaneerd en per februari 2007 aan de ontwikkelingscombinatie AM/De Principaal opgeleverd. De ontwikkelingscombinatie heeft overeenkomstig de door de gemeente geformuleerde uitgangspunten een ontwikkelingsplan uitgewerkt. Dit ontwikkelingsplan, het "Masterplan St. Joannes de Deo (2004)", vormt de onderlegger voor de grond- en opstalontwikkeling. Bij het woonrijp maken van het gebied is de ontwikkelingscombinatie gehouden aan het gemeentelijk vastgestelde PvE voor de Openbare ruimte. Na gemeentelijke goedkeuring van het ontwerp zal de uitvoering van de inrichting van de openbare ruimte ter hand worden genomen. Het ingerichte openbare deel van het ontwikkelingsterrein zal na voltooiing van de bouw aan de gemeente worden overgedragen. Voor de ontwikkeling van de opstallen (o.a. grondgebonden woningen) is de ontwikkelingscombinatie gehouden aan de beoogde woningdifferentiatie, de welstandscriteria en de regels in het geldende bestemmingsplan. De ontwikkelingscombinatie AM/De Principaal verwachten een haalbare ontwikkeling en realisatie van het beoogde verstedelijkingsplan voor het Deo-terrein. Met de voorgestelde wijziging komt hierin geen verandering.

Uitgangspunt bij private ontwikkelingen is dat alle kosten en opbrengsten voor rekening en risico komen van de ontwikkelaar. Dergelijke ontwikkelingen hebben dan ook geen financiële consequenties voor de gemeente.

### **Conclusie**

De uitvoering van de op ontwikkeling gerichte delen van het bestemmingsplan zijn financieel uitvoerbaar.

## **Overzicht bedrijven**

Bestemmingsplan "St. Joannes de Deo II" (ontwerp)

## **Regels**

Bestemmingsplan "St. Joannes de Deo II" (ontwerp)

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 plan

Het bestemmingsplan "**St. Joannes de Deo II**"

#### 1.2 bestemmingsplan

De geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0392.BP6080002-

#### 1.3 verbeelding

De analoge en digitale voorstelling van de in het plan opgenomen digitale ruimtelijke ordening informatie als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0392.BP6080002-

#### 1.4 aanbouw en uitbouw

Een aangebouwd gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

#### 1.5 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.

#### 1.6 aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### 1.7 aan-huis-verbonden-beroep:

Het uitoefenen van een 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, met een maximum van 35 procent van het brutovloeroppervlak (bvo) en met een maximum van 50 vierkante meter.

#### 1.8 achtergevelrooilijn:

Bebouwingsgrens aan de van de weg afgekeerde zijde van het bebouwingsvlak.

#### 1.9 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.

**1.10 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.

**1.11 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.

**1.12 archeologische waarde:**

Vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.

**1.13 archeologisch waardevol gebied:**

Gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.

**1.14 bebouwing:**

Één of meer gebouwen en/of andere werken.

**1.15 bebouwingspercentage:**

Een op de analoge en digitale verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

**1.16 bedrijfsgebouw**

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

**1.17 bedrijfswoning**

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.

**1.18 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.

**1.19 bestaand bouwwerk:**

Bouwwerken welke legaal aanwezig zijn ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan als ontwerp.



- 1.20 bestaand gebruik:**  
Legaal gebruik dat bestaat ten tijde van het kracht worden van het bestemmingsplan.
- 1.21 begane grond:**  
Een bouwlaag waarvan het vloerniveau (nagenoeg) ter hoogte van het aansluitende peil ligt.
- 1.22 bergbezinkbassin**  
Vuilreducerende randvoorziening in de riolering met zowel een bergings- als een bezinkfunctie in de vorm van een bak
- 1.23 bestemmingsgrens:**  
De grens van een bestemmingsvlak.
- 1.24 bestemmingsvlak:**  
Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.25 bijgebouw:**  
Een op zichzelf staand vrijstaand gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat door zijn constructie en afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- 1.26 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.
- 1.27 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.
- 1.28 bouwgrens:**  
De grens van een bouwvlak.
- 1.29 bouwperceel:**  
Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.30 bouwperceelgrens:**  
De grens van een bouwperceel.

**1.31 bouwvlak:**

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten.

**1.32 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.

**1.33 brutovloeroppervlak (bvo):**

De totale vloeroppervlakte van alle tot het gebouw behorende binnenruimten, met inbegrip van de bouwconstructie, bergingen, trappenhuizen, interne verkeersruimten, magazijnen, dienstruimten et cetera, met uitzondering van balkons, galerijen, parkeer- en stallingsvoorzieningen.

**1.34 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.

**1.35 dakhelling**

De helling van een dakvlak, gemeten in graden ten opzichte van het horizontale vlak.

**1.36 dakkapel:**

Een zich in de kap bevindende uitbouw omringd door dakbedekking.

**1.37 daknok**

De horizontale snijlijn van twee dakvlakken, ofwel bovenste rand van een dak.

**1.38 dakopbouw**

Een verhoging van de (dak)goot ten behoeve van een extra bouwlaag.

**1.39 dakvlak**

Een constructieonderdeel onder een hoek met het verticale en het horizontale vlak.

**1.40 dakvoet**

Het laagste punt van een schuin dak.

**1.41 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.

**1.42 dienstverlening**

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord worden gestaan en geholpen.

**1.43 gebouw:**

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

**1.44 goothoogte**

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

**1.45 grondwaterpeil**

Bovenste niveau van het water dat zich in de bodem bevindt.

**1.46 hoofdgebouw:**

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

**1.47 hoogtescheidingslijn**

Een op de analoge en digitale verbeelding aangegeven lijn die de grens vormt tussen de gedeelten van een bestemmingsvlak waarbinnen verschillende goot- en bouwhoogten zijn toegestaan.

**1.48 kantoor:**

Een gebouw voor het verlenen van diensten en het uitvoeren van handelingen, waarbij de nadruk ligt op de administratieve afwikkeling van die handelingen.

**1.49 kap:**

Een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek groter dan 5 graden met het horizontale vlak.

**1.50 loketfunctie:**

Een kantoor, maatschappelijke voorziening of bedrijf waarbij de verleende diensten een publiekaantrekkelijk karakter hebben.

**1.51 maatschappelijke doeleinden:**

Educatieve-, sociale-, culturele- en levensbeschouwelijke voorzieningen, (para)medische-, (sociaal)medische voorzieningen en andere maatschappelijke voorzieningen, waaronder woonzorgvoorzieningen, alle met eventueel bijbehorende praktijkruimte, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, kinderdagverblijven, kinder- en jeugdupvang, peuterzalen, en bijbehorende voorzieningen.

**1.52 ondergeschikte bouwdelen**

Ondergeschikte delen aan een gebouw, zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte (dak)opbouwen.

**1.53 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.

**1.54 plat dak:**

Een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden ten opzichte van het horizontale vlak.

**1.55 prostitutie:**

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

**1.56 richtafstandenlijst**

Lijst met milieubelastende activiteiten die is opgenomen in de VNG-uitgave: "Bedrijven en milieuzonering, handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningpraktijk editie 2009".

**1.57 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.

**1.58 voordakvlak**

Het dakvlak van een bouwwerk dat gelegen is aan de zijde van de openbare ruimte (openbare weg en/of openbaar groen)

**1.59 voorgevelrooilijn:**

De bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.

**1.60 voorzieningen voor openbaar nut:**

Voorzieningen ten behoeve van een op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer.

**1.61 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.

**1.62 wet:**

De "Wet ruimtelijke ordening".

**1.63 woning:**

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

**1.64 woningwet**

Wet van 29 augustus 1991, Stb. 439 , tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

Bestemmingsplan "St. Joannes de Deo II" (ontwerp)

## Artikel 2 Wijze van meten

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

**a. afstand tot de bouwperceelsgrens:**

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

**b. bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte onderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderdelen;

**c. dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

**d. goothoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

**e. de goothoogte bij dakkapellen en gedeeltelijke geveloptrekkingen:**

indien de dakkapel of de gedeeltelijke geveloptrekking breder is dan 50 procent van de gevelbreedte, wordt de bovenzijde (boeiboordhoogte) hiervan gezien als de nieuwe goothoogte. Een dakkapel of een gedeeltelijke geveloptrekking met een breedte van meer dan 50 procent kan niet meer gezien worden als van ondergeschikt belang. Indien er sprake is van meerdere dakkapellen of gedeeltelijke geveloptrekkingen in een dakvlak, worden de breedten van deze bij elkaar opgeteld en geldt de 50 procent regel;

**f. verticale diepte van een ondergronds bouwwerk**

vanaf de onderzijde van de begane grondvloer tot aan de bovenzijde van de laagstgelegen vloer onder het peil;

**g. inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

**h. oppervlakte van een bouwwerk;**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

## **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 onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 m;
- b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10 % van de breedte van de aangrenzende straat en met een maximum van 1 m. Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4,2 m boven de rijweg, dan wel 2,2 m boven een fiets- en/of voetpad;
- c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m en deze werken niet lager zijn gelegen dan 5 m boven peil.

## **2.3 Bestaande afmetingen en afstanden**

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte of afstand tot enig grens van bouwwerken, die rechtens, in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in deze regels is voorgeschreven respectievelijk is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte of afstand in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

## **2.4 Uitmetingsverschillen**

Voor zover op de analoge en digitale verbeelding niet anders is aangegeven, wordt de vaststelling van afmetingen bepaald door middel van meting op de analoge en digitale verbeelding, met dien verstande dat:

- a. de maatbepaling tot op 1 meter nauwkeurig geschiedt, en
- b. de maat van de openbare ruimte wordt berekend naar de ter plaatse geldende werkelijke situatie, behoudens indien de grenslijn van de bebouwing niet in de bestaande voorgevellijn is geprojecteerd.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Bestemmingen

### Artikel 3 Maatschappelijk

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. educatieve, sociale, culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, (para)medische, sociaal medische en maatschappelijke voorzieningen, waaronder woon-zorgvoorzieningen, allen met eventueel bijbehorende praktijkruimte, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, kinderdagverblijven, kinderopvang en peuterspeelzalen en voorzieningen ten behoeve van het verenigingsleven;
- b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel en horeca-activiteiten ten dienste van deze voorzieningen met niet meer dan 20% van het bruto vloeroppervlak tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>;
- c. speelplaatsen en/of -terreinen
- d. fiets- en voetpaden;
- e. fietsenstallingen en bergingen;
- f. bijbehorende voorzieningen (kunstwerken, verkeers- groen- en nutsvoorzieningen en terreinen)

#### 3.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming "Maatschappelijk" mogen gebouwen, en andere werken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

##### Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een op de analoge en digitale verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- d. ter plaatse van de specifieke aanduiding "dakhelling" is ten hoogste een platte afdekking (< 5 graden) toegestaan;

##### Andere bouwwerken

- e. de bouwhoogte van erfafscheidingen vóór 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.

#### 3.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het gestelde in lid 3.2 voor een dakhelling > 5 graden van hoofd- en bijgebouwen, mits geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- het stedenbouwkundig profiel van de openbare ruimte;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeerssituatie ter plaatse;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de privacy van de omwonenden.

### **3.4 Nadere eisen**

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij toepassing van het gestelde in lid 3.2. gestelde regels nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van andere bouwwerken;
- b. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
  - de woonsituatie;
  - het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de verkeerssituatie;
  - de sociale veiligheid;
  - de milieusituatie;
  - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

### **3.5 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. wonen
- 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 vuilstorpingen. 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 gebruik als opslag-, laad-, en/of losplaats ten behoeve van handel;
- e. het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen.

## **Artikel 4 Tuin 1**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

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

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

### **4.2 Bouwregels**

#### Andere bouwwerken

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 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 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;
- d. het gebruik als opslag-, laad- en/of losplaats ten behoeve van handel.

Bestemmingsplan "St. Joannes de Deo II" (ontwerp)

## Artikel 5 Tuin 2

### 5.1 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. parkeren op eigen terrein.

### 5.2 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 mag niet meer bedragen dan 50% van het bouwperceel met een maximum oppervlakte van 40 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het aansluitend peil;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;

#### Andere bouwwerken

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

### 5.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 5.2. gestelde regels nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- de situering van gebouwen en andere bouwwerken.

2. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

### 5.4 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;

- d. het gebruik als opslag-, laad- en/of losplaats ten behoeve van handel.

## Artikel 6 Verkeer

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en voet- en fietspaden;
- b. garageboxen;
- c. parkeervoorzieningen (incl. in- en uitritten);
- d. speel- en groenvoorzieningen;
- e. voorzieningen van algemeen nut;
- f. straatmeubilair;
- g. kunstwerken
- h. geluidwerende voorzieningen;
- i. waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen
- j. bijbehorende voorzieningen,abri's, (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval- en recyclecontainers en (ondergrondse) bergbezinkbassins.

### 6.2 Bouwregels

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

#### Gebouwen

- a. een transformatorhuisje mag uitsluitend gebouwd worden ter plaatse van de aanduiding "nutsvoorziening" op de verbeelding;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van "voorzieningen van algemeen nut" mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de maximale oppervlakte van gebouwen ten behoeve van "voorzieningen van algemeen nut" mag niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. de garageboxen mogen uitsluitend aaneengesloten worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "garage" op de verbeelding;
- e. de bouwhoogte van garageboxen mag niet meer dan 3,5 meter bedragen.

#### Andere bouwwerken

- f. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 8 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen;
- h. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen.

### 6.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder lid 6.2 onder de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van "voorzieningen van algemeen nut" mag niet meer dan 5 m bedragen;
- b. de maximale oppervlakte van gebouwen ten behoeve van "voorzieningen van algemeen nut" mag niet meer dan 25 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 5 m bedragen.

#### **6.4 Nadere eisen**

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 6.2. gestelde regels nadere eisen te stellen ten aanzien van:
  - de situering van gebouwen en andere bouwwerken.
2. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
  - het stedenbouwkundig profiel van de openbare ruimte;
  - de bezonningssituatie;
  - de privacy van omwonenden;
  - bestaande cultuurhistorische waarden zoals aangegeven op de waarderingskaart.

#### **6.5 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;



## Artikel 7 Wonen

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden-beroep, zoals aangegeven in artikel 1 lid 1.7;
- b. bijbehorende nutsvoorzieningen;

### 7.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming "Wonen" mogen hoofdgebouwen worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

#### Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de analoge en digitale verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de voorgevels van gebouwen mogen trapsgewijs, ten opzichte van de voorgevelrooilijn, worden opgericht, waarbij tenminste per woning één hoekpunt van de voorgevel in de voorgevelrooilijn wordt gerealiseerd;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding "maximale goothoogte" is ten hoogste de aangegeven goothoogte toegestaan;
- e. ter plaatse van de specifieke aanduiding "dakhelling" is ten hoogste een platte afdekking (< 5 graden) toegestaan;

#### Bruto vloeroppervlak (BVO)

- f. binnen de bestemming "Wonen" en onverminderd het bepaalde in artikel 5 lid 3 sub i van het geldend bestemmingsplan "St. Joannes de Deo" mag het gezamenlijk bruto vloeroppervlak (BVO) van de bebouwing de maximale bruto vloeroppervlak van 34.600 m<sup>2</sup> bedragen;

#### Dakkapellen

- g. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van dakkapellen voor wat betreft het voordakvlak of op een naar de weg of openbaar groen gekeerd zijdakvlak, onder de volgende voorwaarden:
  1. de dakkapel mag niet breder zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak en bij meerdere dakkapellen mag de som van de breedte van de dakkapellen die in elkaars verlengde liggen niet meer bedragen dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak;
  2. de bovenzijde van de dakkapel moet ten minste 0,50 meter onder de noklijn zijn gelegen;
  3. de onderzijde van de dakkapel moet boven de dakvoet geplaatst worden met een minimale afstand van 0,50 meter;
  4. de zijkanten moeten worden gerealiseerd minimaal 0,5 m van de zijkanten het dakvlak;

5. voor het oprichten van meerdere dakkapellen geldt tevens dat er sprake moet zijn van een regelmatige rangschikking en een minimale afstand van 0,50 meter tussen de afzonderlijke kapellen, waarbij de som van breedtes van dakkapellen die naast elkaar gesitueerd zijn niet groter mag zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak.
- h. aan- en uitbouwen en/of bijgebouwen mogen uitsluitend achter de achtergevel (rooilijn) van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- i. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 procent van het (bouw)perceel met een maximum van 40 m<sup>2</sup>;
- j. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grondvloer vermeerderd met 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het aansluitende terrein;
- k. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- l. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- m. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- n. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **7.3 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het gestelde in lid 7.2. sub f. voor het plat afdekken van hoofd en bijgebouwen, mits geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- het stedenbouwkundig profiel van de openbare ruimte;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeerssituatie ter plaatse;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de privacy van de omwonenden.

### **7.4 Nadere eisen**

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij toepassing van het gestelde in lid 7.2 gestelde regels nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en andere bouwwerken;
- b. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
  - de woonsituatie;
  - het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de verkeerssituatie;
  - de sociale veiligheid;
  - de milieusituatie;
  - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

## **7.5 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 vuilstorpingen. 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;
- d. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning.

Bestemmingsplan "St. Joannes de Deo II" (ontwerp)

## Artikel 8 Waarde - Archeologie

### Dubbelbestemming

#### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden in het plangebied zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden. De dubbelbestemming "Waarde - archeologie" is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen. Voor zover op de analoge en digitale verbeelding nog andere dubbelbestemmingen voor deze gronden zijn aangegeven, is de volgende voorrangsregeling van toepassing.

Voor zover de dubbelbestemming "Waarde-archeologie" of gedeeltelijk samenvalt met andere dubbelbestemmingen die op deze gronden rusten, geldt dat de dubbelbestemming "Waarde-archeologie" voorrang krijgt, tenzij de dubbelbestemming "Waterkering" van kracht is. In dat geval krijgt de dubbelbestemming "Waterkering" voorrang.

#### 8.2 Bouwregels

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

ter plaatse van de aanduiding:

#### **Categorie 5 (Grijs gearceerd op de ABH-kaart)**

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

- a. een totale oppervlakte hebben van ten hoogste 10.000 m<sup>2</sup>;
- b. niet verder gaan dan een diepte van 0,3 meter;

#### 8.3 Ontheffing van de bouwregels

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

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

*Ontheffing*, zoals in dit lid bedoeld, wordt ook verleend, indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de bouwvergunning aan de

hand van andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

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

#### **8.4 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen de dubbelbestemming "Waarde - archeologie", indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn.

Toepassing van de bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

#### **8.5 Aanlegvergunning**

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

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het ophogen van gronden met meer dan 30 cm;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen, baggeren of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, met een diepte van 30 cm 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.

Voor gronden waarop genoemde werken en werkzaamheden betrekking hebben, gelden dezelfde categorieën en regels uit artikel 6.2 als voor bouwen.

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

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

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

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

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

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

Bestemmingsplan "St. Joannes de Deo II" (ontwerp)



## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Artikel 9 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.



## **Artikel 10 Algemene procedureregels**

Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid, het stellen van nadere eisen of het verlenen van een aanlegvergunning zoals bedoeld in deze regels, worden de navolgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerpbesluit tot het verlenen van ontheffing, het stellen van nadere eisen of het verlenen van een aanlegvergunning ligt met bijbehorende stukken gedurende 2 weken ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de onder a bedoelde ter inzage legging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijke zienswijzen indienen tegen het ontwerpbesluit.



## Artikel 11 Algemene ontheffingsregels

1. Burgemeester en Wethouders verlenen ontheffing van de gebruiksverboden in dit plan indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
2. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:
  - het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%;
  - de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
  - de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
  - de bouw van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor voorzieningen van algemeen nut, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;
  - het overschrijden van de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons, erkers en luifels tot een maximum van 1,5 m;
  - het overschrijden van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw.
3. Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van ontheffing als genoemd in lid 2, sub a tot en met f voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
  - de woonsituatie;
  - het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de verkeersveiligheid;
  - de sociale veiligheid;
  - de milieusituatie;
  - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - bestaande monumentale waarden.

Bestemmingsplan "St. Joannes de Deo II" (ontwerp)

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

### Artikel 12 Overgangsbepalingen

#### 12.1 Bouwen

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.

#### 12.2 Ontheffing

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

#### 12.3 Ontheffing overgangsrecht bouwwerken

Het eerste lid 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.

#### 12.4 Gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

#### 12.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 4 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.

#### 12.6 Verboden hervatten gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 4 na de inwerkingtreding van het plan langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

#### 12.7 Uitzondering overgangsrecht gebruik

Lid 4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder de overgangsbepalingen van dat plan.

Bestemmingsplan "St. Joannes de Deo II" (ontwerp)



### **Artikel 13 Strafbepaling**

Overtreding van de verbodsbepalingen in dit bestemmingsplan "St. Joannes de Deo II" is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1 a, onder 2 van de Wet op de economische delicten (Wed).

Bestemmingsplan "St. Joannes de Deo II" (ontwerp)

## **Artikel 14 Slotbepaling**

Deze regels kunnen worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan "St. Joannes de Deo II".

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van .....

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....