

# Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille E. Cassee
Auteur: J. van Heusden
Telefoon 5113545 E-mail: j.v.heusden@haarlem.nl
STZ/RB Reg.nr. STZ/RB 2011/198926
GEEN bijlagen kopiëren
B & W-vergadering van 27 september 2011

## Onderwerp

Vaststelling wijzigingsplan Wijkpark Delftwijk/SIG

### DOEL: Besluiten

Het college van B&W is op grond van artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening bevoegd tot het vaststellen van het wijzigingsplan Wijkpark Delftwijk/SIG. Op 14 juni 2011 heeft het college ingestemd met het ontwerp-wijzigingsplan Wijkpark Delftwijk/SIG. Met dit wijzigingsplan wordt de bestemming "Groen" gewijzigd in de bestemming "Maatschappelijk" ten behoeve van de bouw van het SIG aan de P.C. Boutensstraat. Ten behoeven van de aanleg van het wijkpark wordt de bestemming "Maatschappelijk" gewijzigd in de bestemmingen "Groen" en "Water".

Het ontwerp-wijzigingsplan Wijkpark Delftwijk/SIG is op 23 juni 2011 zowel digitaal, als in de stadskrant gepubliceerd en heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht moet het vastgestelde wijzigingsplan digitaal in zowel de stadskrant als de staatscourant worden gepubliceerd en zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn staat beroep open bij de Raad van State.

- 
1. Het college besluit de ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren.
  2. Het college besluit de ingediende zienswijze ongegrond te verklaren.
  3. Het college stelt het wijzigingsplan Wijkpark Delftwijk/SIG vast.
  4. Het college besluit het wijzigingsplan Wijkpark Delftwijk/SIG te publiceren in zowel de stadskrant en staatscourant als op de gemeentelijke website en ruimtelijke plannen.nl, en vervolgens zes weken ter inzage te leggen.
  5. Het wijzigingsplan Wijkpark Delftwijk/SIG wordt ter kennisname toegestuurd aan de Commissie Ontwikkeling.
  6. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
  7. De betrokkenen (wijkraad en indiener zienswijze) ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit.

# Collegebesluit

**Onderwerp:** vaststelling wijzigingsplan Wijkpark Delftwijk/SIG

**Reg. Nummer:** STZ/RB 2011/198926

## 1. Inleiding

Om het nieuwe wijkpark in Delftwijk mogelijk te maken zijn in het bestemmingplan “Delftwijk-Waterbuurt” twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Eén daarvan strekt tot het wijzigen van de bestemming groen in de bestemming Water om de gewenste grote waterpartij in het wijkpark aan te kunnen leggen. De andere wijzigingsbevoegdheid betreft de maatschappelijke voorziening SIG (organisatie voor ondersteuning van mensen met een beperking). Deze voorziening is nu gevestigd aan de Martinus Nijhofflaan 17, welk perceel noodzakelijk is voor het realiseren van het wijkpark. Om het wijkpark mogelijk te maken is aan het SIG een perceel ter beschikking gesteld tussen de Westelijke Randweg en de P.C. Boutensstraat. Deze grondtransactie staat los van het bestemmingsplan maar middels de wijzigingsbevoegdheid wordt wel de verplaatsing van het SIG juridisch mogelijk gemaakt. Om vergunning te kunnen verlenen voor de realisatie van de nieuwbouw van het SIG en het wijkpark dient eerst een wijzigingsprocedure te worden doorlopen en een wijzigingsplan worden vastgesteld. Het vaststellen van een wijzigingsplan is een bevoegdheid van het college van B&W. Voorafgaand aan de vaststelling van dit wijzigingsplan is op 14 juni j.l. door het college met het ontwerp-wijzigingsplan Wijkpark Delftwijk/SIG ingestemd. Vervolgens is het ontwerp-wijzigingsplan gepubliceerd en ter inzage gelegd. Gedurende de termijn waarin het plan van ter inzage is gelegd, is één zienswijze ingebracht.

## 2. Besluitpunten college

1. Het college besluit de ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren.
2. Het college besluit de ingediende zienswijze ongegrond te verklaren.
3. Het college stelt het wijzigingsplan Wijkpark Delftwijk/SIG vast.
4. Het college besluit het wijzigingsplan Wijkpark Delftwijk/SIG te publiceren in zowel de stadskrant en staatscourant als op de gemeentelijke website en ruimtelijke plannen.nl, en vervolgens zes weken ter inzage te leggen.
5. Het wijzigingsplan Wijkpark Delftwijk/SIG wordt ter kennisname toegestuurd aan de Commissie Ontwikkeling.
6. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
7. De betrokkenen (wijkraad en indiener zienswijze) ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit.

## 3. Beoogd resultaat

Nadat het college het wijzigingsplan Wijkpark Delftwijk/SIG heeft vastgesteld wordt het plan gepubliceerd (zie besluitpunt 4) en ter inzage gelegd. Tegen het plan kan gedurende die termijn beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Nadat het wijzigingsplan van kracht is geworden kunnen de benodigde vergunningen worden verleend.

## 4. Argumenten

### 4.1 Bestemmingsplan “Delftwijk-Waterbuurt”

In het bestemmingsplan “Delftwijk-Waterbuurt” (raadsvaststelling op 15 oktober 2009) zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen ten behoeve van het realiseren van het wijkpark, en de daarmee samenhangende nieuwe plek voor het SIG. De randvoorwaarden om gebruik te kunnen maken van deze wijzigingsbevoegdheden liggen vast in dit onherroepelijke bestemmingsplan. De plannen voor zowel de nieuwbouw van het SIG als voor het wijkpark, voldoen geheel aan deze randvoorwaarden.

#### *4.2 Communicatie*

Om de buurt en de wijkraad te informeren over de concrete plannen betreft zowel het wijkpark als de verplaatsing van het SIG, zijn op 19 april en 7 juli informatieavonden georganiseerd. De reacties uit de buurt en van de wijkraad waren positief en gaven geen aanleiding tot aanpassing van de plannen.

### **5. Kanttekeningen**

Zoals reeds onder 4.2 aangegeven zijn de geluiden positief over met name het wijkpark. De wijkraad en de op de informatieavonden aanwezige buurtbewoners hebben aangegeven positief te staan tegenover de plannen. Ook de naar aanleiding van het ontwerp-wijzigingsplan ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan. Overigens is tegen het bestemmingsplan “Delftwijk-Waterbuurt”, waarin deze functies zijn mogelijk gemaakt, geen beroep ingesteld. Dit bestemmingsplan is daarmee onherroepelijk. De hierin opgenomen functies staan dan ook niet meer ter discussie.

### **6. Uitvoering**

Na vaststelling van het wijzigingsplan wordt het plan gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn staat voor belanghebbenden nog beroep open bij de Raad van State.

Met de wijkraad is afgesproken dat zij in elke fase over de besluitvoering worden geïnformeerd. Op basis van het, in werking getreden, wijzigingsplan kan vergunning worden verleend.

### **7. Bijlagen**

Bijgevoegd: het wijzigingsplan Wijkpark Delftwijk/SIG (toelichting inclusief verwerking zienswijze, regels en de verbeelding).

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester

# Wijkpark Delftwijk/SIG

wijzigingsplan "Wijkpark Delftwijk/SIG" (vastgesteld)

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding en doel van het wijzigingsplan	5
1.2	Wijkpark	6
1.3	Stichting SIG	7
1.4	Ligging van het wijzigingsplan	7
1.5	Uitgangspunten wijzigingsbevoegdheid	9
1.6	Procedure wijzigingsplan	14
1.7	Communicatie wijzigingsplan	14
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN</b>	<b>15</b>
2.1	Bestemmingsbepalingen	15
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>17</b>
3.1	Financiële uitvoerbaarheid	17
3.2	Zienswijzen	17
<b>Regels</b>		<b>19</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>21</b>
Artikel 1	Algemene bepaling	21
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>23</b>
Artikel 2	Groen	23
Artikel 3	Maatschappelijk	25
Artikel 4	Verkeer	27
Artikel 5	Water	31
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>33</b>
Artikel 6	Antidubbeltelregel	33
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	35
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>37</b>
Artikel 8	Overgangsrecht	37
Artikel 9	Slotregel	39

wijzigingsplan "Wijkpark Delftwijk/SIG" (vastgesteld)

## Toelichting

### Hoofdstuk 1 Inleiding

#### 1.1 Aanleiding en doel van het wijzigingsplan

Binnen de herstructurering van Delftwijk wordt een centrale rol ingenomen door een te realiseren wijkpark in het midden van wijk, dat enerzijds een groene long vormt in de stedelijke omgeving en anderzijds een ontmoetings- en verblijfplaats vormt voor de diverse generaties die in de wijk wonen. Om dit wijkpark mogelijk te maken dient het beoogde terrein te worden vrijgemaakt van de daar nu gevestigde functies. De woonwagenlocatie aan het Jan Prinserf is inmiddels verplaatst naar het gebied tussen de Westelijke Randweg en de P.C. Boutensstraat terwijl de daarnaast gevestigde Daaf Geluk school op termijn zal verhuizen naar de nieuwbouw bij de reeds bestaande locatie nabij het Plesmanplein in de wijk Sinnevelt. Naast deze twee functies is er binnen dit voor het toekomstig wijkpark bestemde terrein nog een derde functie gevestigd, namelijk het SIG dat tot doel heeft zorg en verblijf te bieden aan verstandelijk gehandicapten, woonachtig in de regio Haarlem en omstreken en op deze locatie haar woonvoorziening "de Noordhoek" heeft. Om ook het SIG een vervangende locatie te kunnen bieden is ten noorden van de nieuwe woonwagenlocatie, in de strook tussen de Westelijke Randweg en de P.C. Boutensstraat, grond beschikbaar gesteld voor een ruil met de huidige locatie van het SIG.

Buiten het herplaatsen van de huidige functies op het terrein van het toekomstige wijkpark, dient, behalve voor de herhuisvesting van het SIG, het voorliggende wijzigingsplan ook om binnen het wijkpark het realiseren van een grote waterpartij mogelijk te maken. De reden voor dit laatste is dat op het moment van het vaststellen van het bestemmingsplan de contouren van deze waterpartij, in samenhang met het overige deel van het wijkpark, nog niet geheel vast lagen.

Teneinde de beoogde wijziging planologisch en juridisch mogelijk te maken, zijn in het bestemmingsplan "Delftwijk-Waterbuurt", vastgesteld door de gemeenteraad op 15 oktober 2009, twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen (art. 20 en 21 van de voorschriften van voornoemd bestemmingsplan). Deze wijzigingsbevoegdheden dienen enerzijds om de gronden aan de P.C. Boutensstraat, die zijn voorzien van de arcering "Wijzigingsgebied IV" te wijzigen van groen in maatschappelijk, anderzijds om de gronden aan de Martinus Nijhofflaan 17 (huidige locatie SIG), eveneens voorzien van de arcering "Wijzigingsgebied IV" te wijzigen van "Maatschappelijk" in "Groen" en eventueel "Water", ten behoeve van het nieuw aan te leggen wijkpark. Verder dient wijzigingsbevoegdheid V nog om binnen de aangegeven contouren een grote waterpartij in het wijkpark te kunnen aanleggen. Het bestemmingsplan "Delftwijk- Waterbuurt" is inmiddels onherroepelijk, waarmee de contouren van de wijzigingsbevoegdheid vast staan. Het bestemmingsplan is in te zien op de site van de gemeente Haarlem ([www.haarlem.nl](http://www.haarlem.nl)) onder het kopje 'bestemmingsplannen' in de linker kolom onder 'vigerende plannen'.

Door het SIG is, ten behoeve van de voorliggende wijzigingsbevoegdheid,



inmiddels een bouwplan ontwikkeld ten behoeve van de verplaatsing van deze voorziening naar de P.C. Boutensstraat. Deze verplaatsing is noodzakelijk omdat de gemeente het vrijkomende perceel aan de Martinus Nijhofflaan 17 wil betrekken in het nieuw te realiseren wijkpark in het kader van de herstructurering van Delftwijk en het creëren van een groene long met een aantrekkelijk verblijfsklimaat in de wijk.

## 1.2 Wijkpark

Centraal in Delftwijk wordt het Wijkpark aangelegd, aansluitend aan het nieuwe winkelcentrum Marsmanplein. Deze twee ontwikkelingen vormen het hart van het vernieuwde Delftwijk. Hier ontmoeten de mensen elkaar en deze plek vormt ook de spil die de wijk een kwalitatieve impuls moet geven.

Kortom een belangrijke plek, maar ook een plek die veel zaken in zich moet verenigen. De drukte van het winkelplein, de rust van het park, de wateropgave van Delftwijk, het Kick Smit trapveld zijn een aantal van die zaken die hun plek moeten krijgen in dit gebied.

Met het stedenbouwkundige kader Delftwijk 2020, het beeldkwaliteitplan, het PvE openbare ruimte Delftwijk en het winnend ontwerp voor het Marsmanplein van Leyten & Partners staat ten aanzien van de mogelijke inrichting van het Wijkpark al veel vast. Grenzen met naastgelegen ontwikkelingen, aansluiting van langzaamverkeersroutes en precieze indeling zijn aan de andere kant nog zaken die verder, buiten het wijzigingsplan, worden ingevuld.

Een wijkpark is een park voor bewoners van de omliggende buurten. In een wijkpark kunnen verschillende activiteiten ontplooid worden. In het Groenstructuurplan Haarlem worden als hoofdfuncties van een wijkpark genoemd: verpozen, natuur beleven, wandelen, spelen, sporten en ontmoeten. In tegenstelling tot een stadspark (dat bestaat uit verschillende hoofdruimtes waar tegelijkertijd uiteenlopende activiteiten plaats kunnen vinden en waar verschillende parksferen naast elkaar een plek hebben gekregen), vormt het wijkpark één ruimte en is het wijkpark in één sfeer vormgegeven.

Voor het goed functioneren van een wijkpark zijn de volgende aspecten van belang:

1. bereikbaarheid (park centraal in de wijk, goede verbindingen tussen park en omliggende buurten)
2. veiligheid (sociale veiligheid, toezicht, maar ook fysieke veiligheid)
3. toegankelijkheid (padenstructuur die aansluit op omgeving, aantrekkelijke entrees)
4. aantrekkelijkheid (park moet visueel en functioneel iets te bieden hebben)
5. veelzijdigheid (park aantrekkelijk voor alle doelgroepen)

### **1.3 Stichting SIG**

Stichting SIG biedt zorg en huisvesting aan mensen met een verstandelijke beperking. Voor zover er sprake is van het bieden van huisvesting, streeft SIG naar woonvormen, waarbij de cliënten een zo zelfstandig mogelijk leven kunnen leiden met alleen die begeleiding die nodig is om dit mogelijk te maken. In totaal maken circa 270 mensen met een verstandelijke beperking gebruik van de diensten van SIG. SIG biedt deze ondersteuning niet alleen in Haarlem, maar op diverse plekken in de regio.

Stichting SIG beschikt thans nog over een aantal woonvoorzieningen, die bekend staan onder de naam 'gezinsvervangende tehuizen'. Deze woonvorm wordt niet meer nagestreefd en is vervangen door het concept van kleine studio's, eenpersoonswoningen met volledige sanitaire voorzieningen een pantry, slaapkamer en zitkamer. Ten behoeve van deze studio's zijn in dergelijke woongebouwen enkele algemene ruimten beschikbaar, zoals een inloopruimte en een ruimte waar personeel kantoor houdt en van waaruit de ondersteuning aan de bewoners geleverd wordt. Doorgaans is deze begeleiding 24 uur aanwezig, zodat de bewoners in alle voorkomende situaties terug kunnen vallen op deze begeleiding.

Het project Randweg aan de P.C Boutensstraat valt onder deze categorie van woonvormen. In totaal zullen er circa 15 studio's gerealiseerd worden met ondersteunende ruimten voor de zorg. Het project De Randweg is voortgekomen uit het besluit om het gezinsvervangende tehuis De Noordhoek aan de Martinus Nijhofflaan te verkopen aan de gemeente Haarlem ten behoeve van het wijkpark. In ruil daarvoor heeft de gemeente de grond aan de PC Boutensstraat beschikbaar gesteld en haar medewerking toegezegd aan het oprichten van deze nieuwe voorziening op deze locatie.

### **1.4 Ligging van het wijzigingsplan**

De beide te onderscheiden gebieden waarop de wijzigingsbevoegdheden van toepassing zijn liggen in het noorden van de gemeente Haarlem in de wijk Delftwijk. Het deel waarin de nieuwbouw voor het SIG is voorzien wordt aan de westzijde begrensd door de groenstrook langs de Westelijke Randweg, aan de oostzijde door de P.C. Boutensstraat, aan de noordzijde door de (denkbeeldig)doorgetrokken rooilijn van de Du Perronstraat en aan de zuidzijde door de (denkbeeldig) doorgetrokken rooilijn van het Marianne Philipsplantsoen. Het deel van de wijzigingsbevoegdheid waar het huidige onderkomen van het SIG is gevestigd en het wijkpark is voorzien, wordt in het noorden begrensd door de Martinus Nijhofflaan, in het westen door de P.C. Boutensstraat, in het zuiden door de Jan Prinslaan en in het oosten door het toekomstige (Marsman)plein. De wijzigingsbevoegdheid die ziet op de aanleg van de waterpartij is overigens gesitueerd in het meest oostelijke deel van het beschreven gebied.



## 1.5 Uitgangspunten wijzigingsbevoegdheid

### 1.5.1 Juridische uitgangspunten

In de voorschriften van het bestemmingsplan Delftwijk-Waterbuurt zijn onder de artikelen 20 en 21 de voorwaarden opgenomen waaraan dient te worden voldaan bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheden. Sommige regels hebben een dwingend karakter zoals bijvoorbeeld de maximaal toegestane bouwhoogte. Andere zaken zoals bijvoorbeeld de inpassing in het duinlandschap, hebben meer een relatie met de stedenbouwkundige uitgangspunten.

In artikel 20 van de voorschriften van het bestemmingsplan Delftwijk-Waterbuurt wordt het volgende weergegeven:

1. Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig artikel 3.6 van de wet, bevoegd de bestemming(en) van de gronden die op de plankaart zijn aangeduid als "Wijzigingsbevoegdheid 4"(W4) te wijzigen in de bestemmingen: maatschappelijke doeleinden (M) en/of woondoeleinden(W) , voorzover het betreft het perceel kadastraal bekend als gemeente Schoten sectie A nr. 02767, of daaruit voortgekomen percelen, en groen (G) en water (Wa), voorzover het betreft het perceel plaatselijk bekend als Martinus Nijhofflaan 17(toekomstig wijkpark), 2025 GT Haarlem.

2. Burgemeester en wethouders toetsen bij het realiseren van de wijzigingsbevoegdheid 4 (W4), in ieder geval aan het volgende:

a. De nieuwe locatie van het SIG zal aan de Noord- en Zuidzijde worden begrensd door het doortrekken van de rooilijnen van de woningen aan de Du Perronstraat. De Oostzijde zal worden begrensd door de P.C. Boutensstraat, waarbij een strook van minimaal 1,5 meter dient vrij te blijven voor een trottoir ,terwijl de Westzijde door de dubbelbestemming Leiding - Leidingstrook.(L-L) wordt begrensd.

b. Het gebouw dient gesitueerd te worden als geïntegreerd object in het duinlandschap(grasheuvels) langs de Westelijke randweg, met een maximale bouwhoogte van 8 meter in twee bouwlagen. De ontsluiting vindt plaats via de P.C. Boutensstraat en het parkeren(zes plaatsen) dient plaats te vinden aansluitend op de geplande parkeerplaatsen ten behoeve van Delftlaan-Noord in de duinstrook. Eventuele buitenruimte dient te worden gerealiseerd aan de Westzijde.

c. Betreft uitstraling van het gebouw dient te worden aangesloten bij het beeldkwaliteitsplan Delftwijk, waarbij het gebouw een uitnodigende sfeer dient uit te stralen, wat zich uit in een differentiatie in kleur- en materiaalgebruik, samengestelde massa's, kleine korrelgrootte en de relatie van de entree met het openbaar gebied en schaalverkleining door diversiteit.

d. Voor wat betreft het perceel, plaatselijk bekend als Martinus Nijhofflaan 17, 2025 GT Haarlem, *dient* aansluiting in beeld en structuur *te worden gezocht* bij het reeds gerealiseerde deel van het aangrenzende wijkpark.

3. Burgemeester en wethouders mogen de in dit artikel genoemde bevoegdheid eerst toepassen bij gelijktijdige sloop van het huidige SIG gebouw op het perceel, plaatselijk bekend als Martinus Nijhofflaan 17, 2025 GT Haarlem.

4. Bij het toepassen van de in dit artikel genoemde wijzigingsbevoegdheid 4 (W4) nemen burgemeester en wethouders artikel 23 ( en artikel 3.6 van de wet) in acht.

In artikel 21 van de voorschriften van het bestemmingsplan Delftwijk-Waterbuurt wordt het volgende weergegeven:

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig artikel 3.6 van de wet, bevoegd de bestemming(en) van de gronden die op de plankaart zijn aangeduid als "Wijzigingsbevoegdheid 5"(W5) te wijzigen in de bestemmingen:Wa(Water)

1. Burgemeester en wethouders toetsen bij het realiseren van de wijzigingsbevoegdheid 5 (W5), in ieder geval aan het volgende:

a. Betreft de inrichting van de in deze wijzigingsbevoegdheid bedoelde waterloop en de hieraan verbonden waterpartij in het te realiseren wijkpark met een maximale oppervlakte van 3500 m<sup>2</sup>, dient te worden aangesloten worden bij de richtlijnen van het Hoogheemraadschap Rijnland en, voorzover van toepassing, het ontwerp van het wijkpark voor Delftwijk.

2. Bij het toepassen van de in dit artikel genoemde wijzigingsbevoegdheid 5 (W5) nemen burgemeester en wethouders artikel 23( en artikel 3.6 van de wet) in acht.

### **1.5.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten**

#### Wijkpark

uitgangspunt is dat het wijkpark dient aan te sluiten op de omgeving, zowel functioneel als ruimtelijk.

Functioneel:

- de langzaam-verkeersroute die van noord naar zuid door Delftwijk loopt snijdt aan de oostkant het park aan;
- door het park komt een oost-west route (van het winkelplein naar de P.C. Boutensstraat;
- in het verlengde van de (westelijke) Slauerhoffstraat komt een verbinding dwars door het park naar het zuiden;
- ook op de kop van de niet genoemde zijstraten komen entrees van het park;

Ruimtelijk:

- langs de straten die aan het park grenzen wordt niet geparkeerd (Jan

- Prinslaan en Martinus Nijhofflaan): hierdoor vormt de straat ruimtelijk een onderdeel van het park;
- de bouwblokken rond het park hebben hun voorkant richting het park; hierdoor ontstaat een zekere levendigheid en wordt er toezicht gegenereerd
  - aan de westkant van het park ligt (langs het woonwagencamp) een visuele relatie met de binnenduinrand (met name wanneer het SIG-gebouw wordt verplaatst);
  - wijkpark en winkelplein vormen een ruimtelijk geheel (waarbij de waterpartij in combinatie met het terras van de horecavoorziening de overgang markeert tussen beide deelruimtes).

## SIG

De ontwerpfase voor het SIG kent een lange geschiedenis. Met de nadere uitwerkingen en de planaanpassingen heeft de architect steeds gezocht naar oplossingen voor de geformuleerde wensen en kanttekeningen.

### *Massa en plaatsing*

In de voorliggende fase is gezocht naar de inpassing, massa en presentatie van het gebouw.

De massa voldoet aan de gestelde eisen in de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Het gebouw is als een solitaire massa in het duinlandschap geplaatst. Hierdoor krijgt Delftwijk met het duinlandschap de gewenste continuïteit en allure in de presentatie naar de A 208.

De opbouw van de massa is in een aantal stappen vereenvoudigd tot één herkenbare hoofdmassa.

De entree is georiënteerd op de P.C. Boutensstraat, hierdoor wordt de aansluiting op Delftwijk versterkt.

### *Architectuur*

Volgens het beeldkwaliteitsplan dient de architectuur van het gebouw aan de zijde van A 208 de gewenste "allure" van de wijk te versterken, terwijl aan de binnenzijde "geborgenheid" als thema centraal staat.

Het gebouw staat solitair in het duinlandschap, daardoor presenteert het gebouw zich met vier zijden naar zijn omgeving. De architectuur voor de presentatie naar de wijk voldoet aan het thema geborgenheid. De uitstraling van het gebouw kan in de uitwerking verder worden versterkt.

Aan de zijde van de A 208 voldoet het gebouw aan het thema "allure". Het lange horizontale raam biedt goede mogelijkheden voor een aansluiting bij het duinlandschap. De samenhang van de gevels kan eventueel worden versterkt door het voortzetten van het ritme van de grote ramen in de zijgevels in de gevel aan de A 208. Bij de detaillering van de gevels wordt voldoende rekening gehouden met de aansluiting van het duinlandschap op het gebouw. Voor de presentatie aan de A 208 zou het wenselijk zijn dat binnen de gegeven kaders

van de wijzigingsbevoegdheid de opstaande dakranden iets hoger worden uitgevoerd.

De keuze voor het te gebruiken materiaal en de bijbehorende kleurvoorstellen sluiten aan bij het beeldkwaliteitsplan.

Voor eventuele bergingen en fietsenstallingen zullen aanvullend passende voorstellen worden gedaan die aansluiten op, of opgenomen worden in, het duinlandschap.

### **1.5.3 Flora en Fauna**

Het wijzigingsplan voorziet in de aanleg van een deel van het wijkpark, in welke gestructureerde groenzone, de stadsecoloog kansen ziet voor een uitbreiding van het aantal voorkomende soorten in het plangebied. Tevens biedt het uitnemen van de ventweg langs de Westelijke Randweg ruimte voor een groene buffer in de vorm van een "duinlandschap". In deze groene buffer, die uiteindelijk van het Delftplein tot aan de Jan Gijzen kade zal lopen, keren de voor het SIG te kappen bomen, in het kader van de herplantplicht, terug. Op deze wijze komen niet alle te herplanten bomen in het wijkpark terecht, zodat in het wijkpark meer ruimte is voor andere (groen)voorzieningen. Kanttekening is dat het huidige onderkomen van het SIG zal worden afgebroken. Immers, in het kader van de Flora- en Faunawet dient bij verbouw en afbraak van daken en gevelwanden, onderzocht te worden of er zich broedplaatsen van gierzwaluwen en eventueel dwergvleermuizen voordoen. Indien uit veldonderzoek de aanwezigheid van nesten van genoemde soorten blijkt, dient de initiatiefnemer een ontheffing van de Flora- en Faunawet aan te vragen, ook bij afbraak buiten het broedseizoen. Recent veldonderzoek heeft aangetoond dat er geen sprake is van aanwezigheid van nesten van deze soorten en dat het gebouw zich ook niet leent voor nestvorming door de genoemde soorten.

### **1.5.4 Verkeer en Parkeren**

Het nieuwe onderkomen van het SIG zal worden ontsloten via de P.C. Boutensstraat. Deze straat is in het bestemmingsplan Delftwijk-Waterbuurt reeds gekenmerkt als busroute en vormt tevens een noord-zuid fietsroute. De parkeerbehoefte van zes plaatsen wordt voorzien door zes parkeerplaatsen te realiseren aansluitend aan de parkeerplaatsen die reeds zijn voorzien voor de nieuwbouw van Delftlaan-noord.

Het wijkpark kent diverse ingangen maar wordt vooral gezien als een uitloper van het nieuwe centrale plein en is dan ook sterk oost- west gericht. Onder het centrale plein is een grote parkeergarage aangelegd waar bezoekers hun auto kunnen parkeren voor een bezoek aan het winkelcentru, het wijkpark of beide.

### 1.5.5 Geluidhinder

Het nieuwe onderkomen van het SIG zal worden gerealiseerd in de strook tussen de Westelijke Randweg en de P.C. Boutensstraat. De geluidbelasting op de gevel door het wegverkeerslawaai van de Westelijke Randweg ligt, ondanks de verlaging van de maximum snelheid naar 70 km/h, het toepassen van geluidarm asfalt hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Wel valt deze waarde van 63 dB nog binnen de maximum ontheffingswaarde voor nieuwe situaties. Dit houdt in dat gelijk met de procedure voor het het wijzigingsplan een procedure wordt gevolgd betreft het ambtshalve vaststellen van hogere waarde Wet geluidhinder. Op deze procedure zijn de beleidsregels Hogere Waarden Wet Geluidhinder van toepassing. Uitgangspunt van deze beleidsregels is dat eerst oplossingen worden gezocht in de bron- overdracht- en ontvangersfeer, alvorens er een ontheffing wordt aangevraagd. Zoals reeds gemeld is er sprake van geluidarm asfalt op de Westelijke Randweg en tevens zijn de slaapkamers van het nieuwe onderkomen aan de geluidsluwe zijde gesitueerd. desondanks blijft een ontheffing betreft het verlenen van Hogere Waarden noodzakelijk.

### 1.5.6 Archeologie

Het plangebied valt in categorie 5 van de Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH). Deze categorie is lichtgrijs weergegeven op onderstaande afbeelding. Dit houdt in dat bij bouwplannen die een grondoppervlak van 10.000 m2 en meer beslaan, waarbij tevens dieper dan 30 cm dient te worden ingegaan, een archeologisch onderzoek nodig is. Het grondoppervlak betreft het bouwplan ten behoeve van het SIG bedraagt circa 1500 m2 zodat een archeologisch onderzoek achterwege kan blijven.

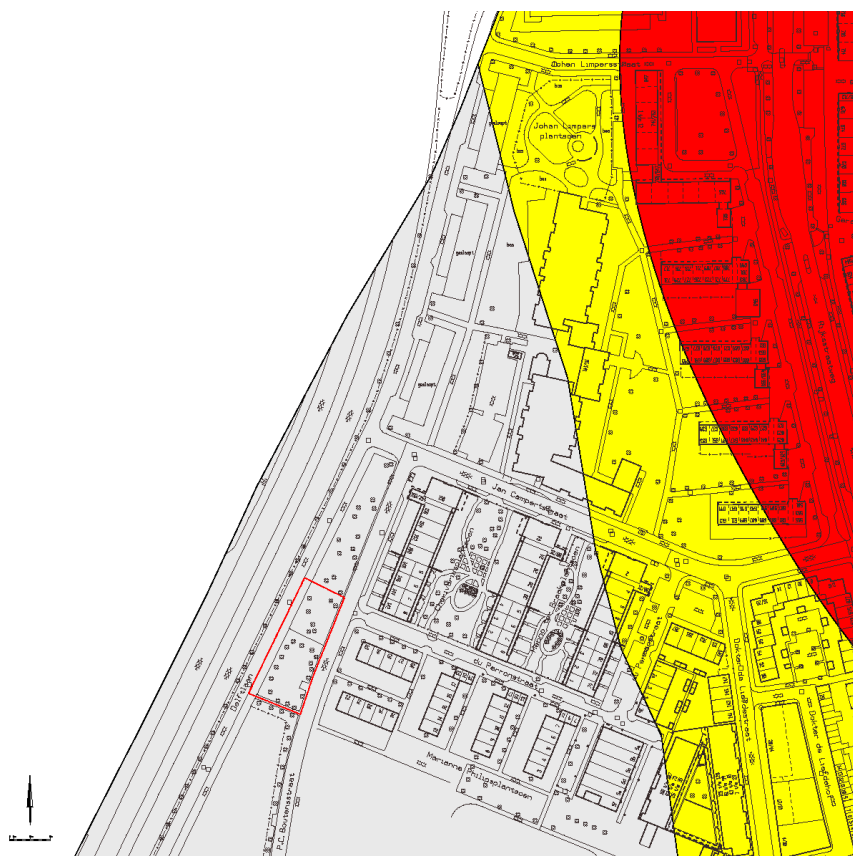




fig.2 Fragment Archeologische Beleidskaart Haarlem

## **1.6 Procedure wijzigingsplan**

Conform artikel 3.9a Wro, doorloopt een wijzigingsplan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerp-wijzigingsplan na behandeling in het college van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd in de Stadskrant en zes weken ter inzage wordt gelegd. Het ontwerp-wijzigingsplan is ook digitaal raadpleegbaar op de site van de gemeente. Belanghebbenden kunnen in die zes weken hun zienswijze kenbaar maken bij de gemeente. Binnen acht weken na afloop van de termijn dat het ontwerp-wijzigingsplan ter inzage heeft gelegen stelt het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan vast. Daarbij worden de ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## **1.7 Communicatie wijzigingsplan**

Het wijzigingsplan wordt op 25 mei gepresenteerd aan de buurt, samen met de stedenbouwkundige presentatie betreft het gebouw zelf. Voor dit moment is het plan besproken met de wijkraad Delftwijk-Waterbuurt.

## Hoofdstuk 2 JURIDISCHEASPECTEN

### 2.1 Bestemmingsbepalingen

#### **Bestemming Groen (art. 2)**

Voor het deel van het plangebied waar een deel van het wijkpark is geprojecteerd is de een bestemming "Groen (G)"opgenomen. Artikel 13 van het moederplan is voor zover relevant overgenomen in de regels van dit wijzigingsplan. In het moederplan luidt de bestemming nog "Groenvoorzieningen" , die inmiddels in de landelijke systematiek is gewijzigd in "Groen". Overigens is "Groen" ook toegestaan binnen de bestemming "Maatschappelijk (M)".

#### **Bestemming Maatschappelijk (art. 3)**

Het deel van het wijzigingsgebied waar de nieuwe locatie van het SIG zal worden gevestigd, zoals weergegeven op plankaart 1, krijgt de bestemming "Maatschappelijk (M)".

Toegestaan binnen deze bestemming zijn: sociale, (para-)medische, culturele, educatieve en levensbeschouwelijke doeleinden, maatschappelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening, kinderdagverblijven en kinderopvang, nutsvoorzieningen, groen, water, inritten en voetpaden en bijbehorende voorzieningen zoals bergingen en (fiets)parkeervoorzieningen.

De combinatie van het bieden van huisvesting aan de beoogde doelgroep en de daarbij behorende 24 uren begeleiding, maakt dat er sprake is van een maatschappelijke voorziening, welke, blijkens het moederplan, op een groot draagvlak in de buurt kunnen rekenen. Ook het huidige onderkomen van het SIG is overigens onder de bestemming "Maatschappelijk" gevat.

Artikel 8 van het moederplan is voor zover relevant overgenomen in de regels van dit wijzigingsplan. In het moederplan luidt de bestemming nog "Maatschappelijke Doeleinden", die inmiddels in de landelijke systematiek is gewijzigd in de bestemming "Maatschappelijk". Gezien de stedenbouwkundige typering van het gebouw, platte afdekking met aangegeven bouwhoogte, zijn de bepalingen omtrent dakkapellen etc... , buiten beschouwing gelaten.

#### **Bestemming Verkeer (art.4)**

Aangezien de wijzigingsbevoegdheid betreft het SIG exact over haar perceel aan de Martinus Nijhofflaan 17 is gelegd, dient ook de bestemming Verkeer in het wijzigingsplan te worden opgenomen. Deze bestemming rust namelijk deels op dit perceel en hoewel de bestemming niet wordt gewijzigd, wordt deze voor de volledigheid toch op de plankaart en in de regels opgenomen. Dit artikel is overigens onverkort overgenomen uit het bestemmingsplan Delftwijk-Waterbuurt

**Bestemming Water (art. 5)**

Binnen het deel van het plangebied waar het wijkpark is voorzien zijn waterkundige voorzieningen mogelijk, die naar hun aard niet passen onder de bestemming "Groen". hiervoor is de bestemming "Water" opgenomen.

## Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid

### 3.1 Financiële uitvoerbaarheid

Met het SIG is een (anterieure) overeenkomst gesloten betreft de koop en verkoop van de betrokken percelen, waarin tevens het kostenverhaal is weergegeven. In de raadscommissie ontwikkeling van 22 april 2010 is besloten dat het college de overeenkomst kan afhandelen, waarna het college op 27 april 2010 heeft besloten de overeenkomst aan te gaan.

### 3.2 Zienswijzen

#### Verwerking zienswijzen wijzigingsplan Wijkpark Delftwijk/SIG

Het ontwerp-wijzigingsplan Wijkpark Delftwijk/SIG is op 25 juni 2011 gepubliceerd en heeft zes weken ter inzage gelegen (tot 6 augustus 2011). Tevens is het ontwerp-wijzigingsplan gepubliceerd op de website van de gemeente Haarlem. Er is één zienswijze ingediend, binnen de termijn en mitsdien ontvankelijk.

De ingekomen zienswijze is ingediend door:

Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg.

De zienswijze luidt samengevat:

Het mogelijke gemaakte bouwvolume voor het nieuwe SIG gebouw ter hoogte van de Du Perronstraat neemt het uitzicht in westelijke richting weg ter hoogte van de woning aan de Du Perronstraat 133. Dit leidt tot aantasting van het woongenot en secundair tot een waardevermindering van de woning. Bovendien komen de tekst van de wijzigingsbevoegdheid, en in mindere mate de plankaart, niet overeen met de uiteindelijke contouren van het wijzigingsplan, hetgeen in strijd is met artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De reactie van de gemeente op de zienswijze luidt:

In de bestemmingsomschrijving van de wijzigingsbevoegdheid, zoals die in het moederplan is omschreven is inderdaad aangegeven dat de nieuwe locatie van het SIG wordt begrensd door de rooilijnen van de Du Perronstraat. In deze omschrijving is vergeten het Marianne Philipsplantsoen op te nemen als zijnde de andere begrenzing van de nieuw te realiseren bebouwing. Echter uit de combinatie met de begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid op de plankaart van het moederplan is niet af te leiden dat het gebouw van het SIG slechts op een deel van het aangegeven gebied zal worden gerealiseerd. Dit zou op de plankaart van zowel het bestemmingsplan als het wijzigingsplan tot uiting moeten komen in een verdeling in bouwvlakken. In zowel het wijzigingsplan als het bestemmingsplan zijn geen bouwvlakken opgenomen, zodat de regels van op het gehele gebied van toepassing zijn. De genoemde lijn in het bestemmingsplan Delftwijk-Waterbuurt is aan de hand van de legenda te onderscheiden als deel van de kadastrale ondergrond en is geenszins aan te merken als onderdeel van een bouwvlak. Bovendien is in alle correspondentie

wijzigingsplan "Wijkpark Delftwijk/SIG" (vastgesteld)

en communicatie over de nieuwe locatie van het SIG, zowel voor als na de vaststelling van het bestemmingsplan, altijd duidelijk aangegeven wat de contouren van het gebouw zijn.

## **Regels**

wijzigingsplan "Wijkpark Delftwijk/SIG" (vastgesteld)

## **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

### **Artikel 1 Algemene bepaling**

Dit plan is een wijziging (conform artikel 20) van het bestemmingsplan "Delftwijk-Waterbuurt" zoals dat door de gemeenteraad op 15 oktober 2009 is vastgesteld.

De artikelen 1, 2, 3 en 4, evenals bijlage 1 (zoneringslijst) van dit bestemmingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing.



wijzigingsplan "Wijkpark Delftwijk/SIG" (vastgesteld)

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 2 Groen

#### 2.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. keermuren en zandwallen;
- c. speelterreinen;
- d. paden en verhardingen;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. bijbehorende voorzieningen, waaronder straatmeubilair, kunstwerken,abri's, waterberging, (ondergrondse)bergbezinkbassins, (ondergrondse) afval- en recyclecontainers, warmte-koudeopslag en warmte-koude transport.

#### 2.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Groen' mogen 'andere bouwwerken' worden opgericht, onder de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen, met uitzondering van lichtmasten waarvoor een maximale hoogte van 6,0 meter geldt;
- b. de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 7,0 m bedragen.

#### archeologisch waardevol gebied

- c. voordat, ter voorbereiding van bouwerkzaamheden, wordt overgegaan tot grondwerkzaamheden dieper dan 30,0 centimeter met een oppervlakte van 10.000m<sup>2</sup> of meer, dient de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

#### 2.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3 onder a en toestaan dat de bouwhoogte van andere bouwwerken maximaal 6,0 meter bedraagt, mits geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van

- de verkeerssituatie ter plaatse;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

#### 2.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

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

## **Artikel 3 Maatschappelijk**

### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sociale, (para-)medische, culturele, educatieve en levensbeschouwelijke doeleinden, maatschappelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening, kinderdagverblijven en kinderopvang;
- b. nutsvoorzieningen groter of gelijk aan 10m<sup>2</sup>;
- c. groen;
- d. water;
- e. inritten en voetpaden;
- f. bijbehorende voorzieningen zoals bergingen, garages en (fiets)parkeervoorzieningen,

### **3.2 Bouwregels**

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' mogen 'gebouwen' en 'andere bouwwerken' worden opgericht, onder de volgende voorwaarden:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van 'gebouwen' mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. de bouwhoogte van 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3,0 m bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, daar mag de bouwhoogte niet meer dan 2,0 meter bedragen;
- d. de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 7,0 m bedragen.

#### archeologisch waardevol gebied

- e. voordat, ter voorbereiding van bouwerkzaamheden, wordt overgegaan tot grondwerkzaamheden dieper dan 30,0 centimeter met een oppervlakte van 10.000m<sup>2</sup> of meer, dient de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

### **3.3 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

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

### **3.4 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3 als strikte toepassing van deze bepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **Artikel 4 Verkeer**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwegen, straten en voet- en fietspaden;
- b. pleinen, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen en kunstwerken;
- c. parkeervoorzieningen, waaronder begrepen ondergrondse parkeergrages met in- uitrit en bijbehorende voorzieningen zoals o.a. uitlaten voor luchtcirculatie;
- d. verhardingen en bermen;
- e. waterpartijen zoals vijvers, fontein en dergelijke;
- f. kiosken en ambulante handel;
- g. nutsvoorzieningen kleiner dan 10 m<sup>2</sup>;
- h. bijbehorende voorzieningen, waaronder straatmeubilair,abri's, bergbezinkbassins en (ondergrondse-) inzamelplaatsen voor afval- en recyclecontainers;

### **4.2 bouwregels**

Binnen de bestemming 'Verkeer' mogen 'gebouwen' en 'andere bouwwerken' worden opgericht, onder de volgende voorwaarden:

- a. bebouwingshoogte mag niet meer bedragen dan 3,0 meter, met uitzondering van installaties voor geleiding, beveiliging en regeling van verkeer evenals lichtmasten, die, met uitzondering van die op de N 208, waar de maximale hoogte voor deze objecten 11 meter bedraagt, niet hoger mogen zijn dan 6 meter. Onder bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden in elk geval begrepen straatmeubilair, speeltoestellen, nutsvoorzieningen, ondergrondse inzamelplaatsen voor gescheiden afval en kunstwerken;
- b. de maximale oppervlakte per bouwwerk, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 10,0 m<sup>2</sup>;
- c. waar dit op de plankaart is aangegeven, is een parkeerkelder mogelijk met een maximum diepte van 7,0 meter;

#### archeologisch waardevol gebied

- d. voordat, ter voorbereiding van bouwerkzaamheden, wordt overgegaan tot grondwerkzaamheden dieper dan 30,0 centimeter met een oppervlakte van 10.000m<sup>2</sup> of meer, dient de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

#### **4.3 Afwijken van bouwregels**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder a en toestaan dat de bouwhoogte van andere bouwwerken maximaal 6,0 meter bedraagt, mits geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van

- de verkeerssituatie ter plaatse;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

#### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

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

#### **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4 als strikte toepassing van deze bepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

#### **4.6 Nadere eisen**

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

wijzigingsplan "Wijkpark Delftwijk/SIG" (vastgesteld)



wijzigingsplan "Wijkpark Delftwijk/SIG" (vastgesteld)

## **Artikel 5 Water**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen, sloten en vijvers;
- b. oeverstroken;
- c. verkeer te water;
- d. bergbezinkbassins;
- e. waterberging en/of waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. bijbehorende voorzieningen, zoals bruggen, steigers, sluizen, stuwen, dammen, kademuren, duikers, gemalen en kunstwerken;
- g. bijbehorende groenvoorzieningen, straatmeubilair.

### **5.2 Bouwregels**

Binnen de bestemming 'Water' kunnen 'andere bouwwerken' worden opgericht waaronder bruggen, duikers, steigers en gemalen, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen 3,0 meter boven het maaiveld.

### **5.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 en toestaan dat ten behoeve van bruggen de maximale hoogte vanaf het maaiveld 6,0 meter mag bedragen, mits geen onevenredige aantasting plaats zal vinden van:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeerssituatie ter plaatse;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **5.4 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

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

**5.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4 als strikte toepassing van deze bepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

**5.6 Verbod verkleinen wateroppervlak**

Het is verboden om het oppervlak van het binnen deze bestemming gelegen water te verkleinen. Het bevoegd gezag kan hiervan afwijken middels een omgevingsvergunning na advies van de betrokken waterbeheerder.

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Artikel 6 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.

wijzigingsplan "Wijkpark Delftwijk/SIG" (vastgesteld)

## **Artikel 7 Algemene afwijkingsregels**

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken 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. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:
  - a. de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%;
  - b. 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;
  - c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
  - d. de bouw van 'andere bouwwerken' voor voorzieningen van algemeen nut, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;
  - e. het overschrijden van de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons en erkers tot een maximum van 1,5 m;
  - f. 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. Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning 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:
  - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
  - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
  - e. bestaande monumentale waarden.

wijzigingsplan "Wijkpark Delftwijk/SIG" (vastgesteld)

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 8 Overgangsrecht

#### 8.1 Bouwen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

#### 8.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

#### 8.3 Afwijken 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.

#### 8.4 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.

#### 8.5 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.

#### 8.6 Verboden hervatten gebruik

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

#### 8.7 Uitzondering overgangsrecht gebruik

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



wijzigingsplan "Wijkpark Delftwijk/SIG" (vastgesteld)

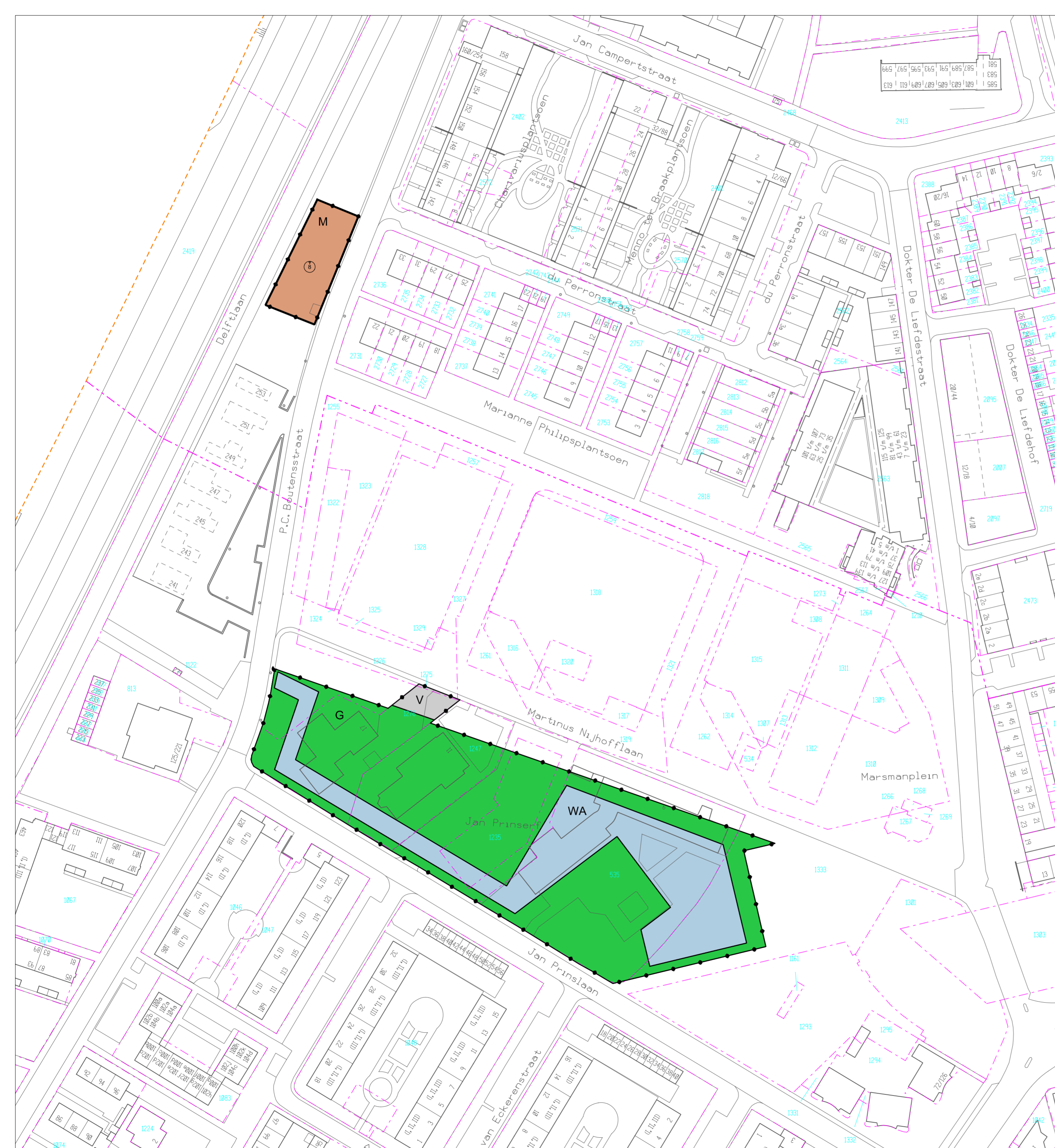
**Artikel 9 Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald als 'regels van het wijzigingsplan Wijkpark Delftwijk/SIG'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van .....

De voorzitter, De griffier,

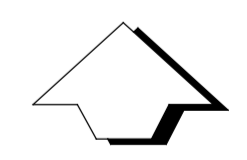
.....



- Plangebied**
- Plangebiedgrens
- Bestemmingen**
- Art. 02 **G** Groen
  - Art. 03 **M** Maatschappelijk
  - Art. 04 **V** Verkeer
  - Art. 05 **WA** Water
- Bouwvlak**
- bouwvlak
- Maatvoeringaanduidingen**
- maatvoeringsvlak
  - maximale bouwhoogte (m)
- Topografie**
- topografische ondergrond
  - kadastrale ondergrond




ligging van het plangebied binnen de gemeente Haarlem



## RUIMTELIJK BELEID

Wijzigingsplan : **Wijkpark Deltwijk/SIG**

planfase : vastgesteld	besluitdatum : 27-09-2011	besluitnummer : 2011/198926
datum : 09-09-2011	projectleider :	IMRO-ïdn :
schaal : 1 : 1000	J.v.H.	NL.IMRO.0392.WP7080001-0003
formaat : A3	getekend :	gecontroleerd :
IMRO-norm : 2008	M.H.	H. v. d. S.



**Haarlem**