

# Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille dhr. E. Cassee
Auteur dhr. G.J. Korten
Indiener dhr. A.W.P. Jansen
Telefoon 023-5115251
E-mail: gikorten@haarlem.nl
Reg.nr. WZ-GM/241430
Te kopiëren: Bijlage A
B & W-vergadering van 26 juni 2012

## Onderwerp

Anterieure overeenkomst 'Bouwplan Houthof'

## DOEL: Besluiten

Deze nota wordt voorgelegd aan het college, omdat op grond van artikel 160 lid 1 e van de Gemeentewet het college bevoegd is tot alle privaatrechtelijke handelingen.

Deze nota wordt ter informatie doorgestuurd naar de commissie Ontwikkeling.

---

## B&W

Het college van B&W besluit:

1. De anterieure overeenkomst "Bouwplan Houthof" aan te gaan;
2. Op grond van de economische en/of financiële belangen van de gemeente geheimhouding op te leggen ex. artikel 55 Gemeentewet op een onderdeel van de stukken, te weten bijlage IV bij de anterieure overeenkomst;
3. De kosten van het besluit bedragen €67.500. De kosten zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst en worden daarmee gedekt;
4. De budgetneutrale consequenties van deze anterieure overeenkomst worden in de tweede Bestuursrapportage voorgelegd;
5. In de Stadskrant wordt mededeling gedaan van het sluiten van de overeenkomst waarna de zakelijke inhoud van de overeenkomst gedurende een periode van zes weken ter inzage wordt gelegd;
6. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

# Collegebesluit

**Onderwerp:** Anterieure overeenkomst bouwplan 'Houthof'  
**Reg. Nummer:** WZ-GM/ 241430

## 1. Inleiding

Projectontwikkelaar HBB is voornemens de locatie Houthof aan de Claus Sluterweg 125 te herontwikkelen. HBB wil het huidige kantoorpand slopen en daarvoor in de plaats een nieuw pand met daarin 91 woningen, ongeveer 1500 m<sup>2</sup> kantoor-zonder-baliefunctie en een (deels halfverdiepte) parkeergarage realiseren. De door HBB gewenste ontwikkeling past niet in het vigerend bestemmingsplan 'Bos en Vaart'. HBB heeft daarom een omgevingsvergunning aangevraagd.

De Verklaring van geen bedenkingen (VVGB) voor de omgevingsvergunning Houthof, inclusief de afhandeling van de ingebrachte zienswijzen is op 15 maart 2012 behandeld door de commissie Ontwikkeling. Deze is op 16 mei 2012 vastgesteld in de raad, middels raadsstuk VVH/OV Reg.nr. 2012/33134.

Op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente bij het afgeven van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 eerste lid onder a onder 3 Wabo te besluiten tot vaststelling van een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Voor de omgevingsvergunning "Het Houthof" is met de eigenaar van het perceel kadastraal bekend als Gemeente Haarlem sectie S 2722, overeengekomen het kostenverhaal middels een anterieure overeenkomst te regelen. In deze nota wordt de anterieure overeenkomst met zijn bijlagen ter besluitvorming aan het college voorgelegd.

## 2. Besluitpunten college

Het college van B&W besluit:

1. De anterieure overeenkomst "Bouwplan Houthof" aan te gaan;
2. Op grond van de economische en/of financiële belangen van de gemeente geheimhouding op te leggen ex. artikel 55 Gemeentewet op een onderdeel van de stukken, te weten bijlage IV bij de anterieure overeenkomst;
3. De kosten van het besluit bedragen €67.500. De kosten zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst en worden daarmee gedekt;
4. De budgetneutrale consequenties van deze anterieure overeenkomst worden in de twee Bestuursrapportage voorgelegd;
5. In de Stadskrant wordt mededeling gedaan van het sluiten van de overeenkomst waarna de zakelijke inhoud van de overeenkomst gedurende een periode van zes weken ter inzage wordt gelegd;
6. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

## 3. Beoogd resultaat

De overeenkomst legt de afspraken vast over de kosten welke zijn gemoeid met het mogelijk maken van het bouwplan in de af te geven omgevingsvergunning voor het bouwplan 'Houthof', teneinde gemeentelijke medewerking te verlenen aan de herziening van het bestemmingsplan, alsmede de privaatrechtelijke aspecten omtrent het bouwplan.

#### **4. Argumenten**

- Op grond van de (nieuwe) Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente bij het afgeven van een omgevingsvergunning te besluiten tot vaststelling van een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Door het sluiten van deze anterieure overeenkomst is het kostenverhaal anderszins verzekerd.
- De ambtelijke kosten bedragen €67.500, welke opgenomen zijn in de anterieure overeenkomst. Daarnaast zijn in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt met betrekking tot planschade.

#### **5. Kanttekeningen**

- De anterieure overeenkomst wordt gesloten op basis van het ingediende plan (zaaknummer 2010-0012602). Zoals besproken in de commissie Ontwikkeling van 10 mei 2012, dient HBB mogelijk een wijzigingsvoorstel op hun plan in (maaienveldparkeren, i.p.v. halfverdiept). In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat in geval van eventuele beroepsprocedures, danwel andere gebeurtenissen welke leiden tot een wezenlijk ander bouwplan ten aanzien waarvan de Gemeente extra ambtelijke inzet dient te leveren, aanvullende financiële afspraken worden gemaakt.

#### **6. Uitvoering**

- De overeenkomst wordt ondertekend door de portefeuillehouder middels bijgevoegde volmacht.
- Van het sluiten van de overeenkomst wordt mededeling gedaan in de Stadskrant en de zakelijke inhoud van de overeenkomst wordt gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Bijlage IV 'Uittreksel koopovereenkomst Plangebied' is vertrouwelijk en wordt daarom niet openbaar gepubliceerd.
- HBB tekent de overeenkomst vóór de B&W-behandeling van de anterieure overeenkomst, waardoor daags na het B&W-besluit de anterieure overeenkomst gesloten kan worden.
- De anterieure overeenkomst wordt gesloten vóór de B&W-behandeling van de afgifte van de omgevingsvergunning, waardoor na besluitvorming in B&W de omgevingsvergunning voor 'Houthof' kan worden afgegeven.

#### **7. Bijlagen**

Bijlage A: Anterieure overeenkomst "Bouwplan Houthof", inclusief de bijlagen behorend bij bijlage A (zie artikel 1a) te weten;

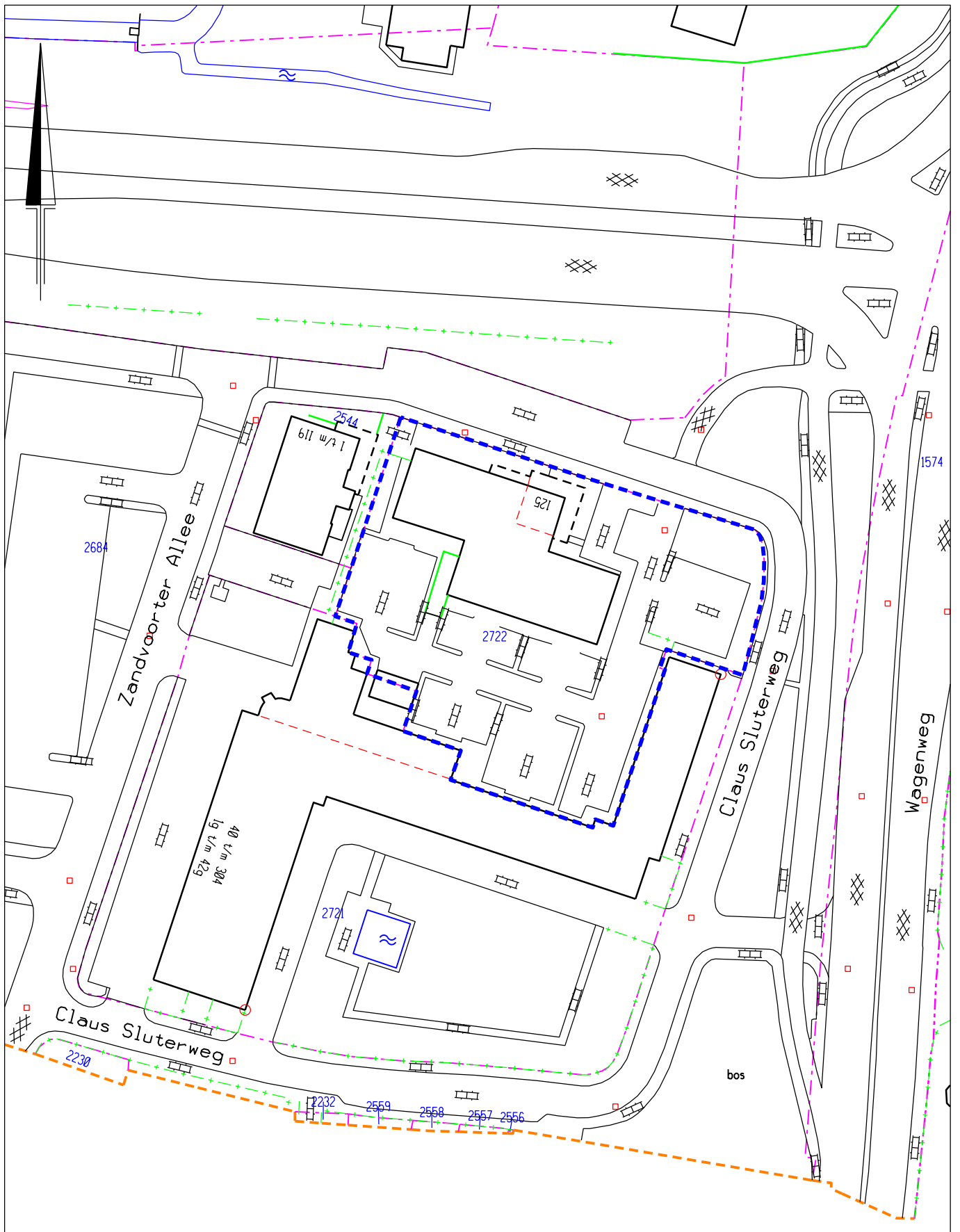
- Bijlage I           Kaart Plangebied nr. 11086a d.d. 18-08-2011
- Bijlage II           Kostenoverzicht Houthoff d.d. 29 februari 2012
- Bijlage III          Concepttekst publicatie Overeenkomst d.d. 23 februari 2012
- Bijlage IV          Geheim ex. artikel 55 Gemeentewet
- Bijlage V          Ontwerpschets fietspad d.d. 8 september 2012



- Bijlage VI            Programma van Eisen Openbare Ruimte Houthof d.d. 14 maart 2012 status definitief
- Bijlage VII            Punten openbare ruimte t.b.v. anterieure overeenkomst d.d. 14 maart 2012.
- Bijlage VIII           Raadsbesluit d.d. 10 maart 2011 inhoudende Ruimtelijke randvoorwaarden herontwikkeling Houthof (Claus Sluterweg 125) reg. nr. 2011/2746

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester



<b>Geo-informatie &amp; Basisregistraties</b>		<b>Dienstverlening</b>  <b>Haarlem</b>
 Plangebied Opp.= 3879 m² Kad. nr.: S 2722 Claus Sluterweg 125	KAD.GEM.: HLM 02	
	SECTIE: S	
	SCHAAL: 1:1000	
	DATUM: 18-08-2011	
	OPDR.NR.: 11125	
	TEK.NR.: 11086a	
GET.: PDvG		

## BIJLAGE II: Kostenoverzicht Houthof t.b.v. anterieure overeenkomst

Opstellers: Gerben Kort en Olga Vergers

Datum: 29 februari 2012

### Gemaakte kosten:

	Uren t/m 31 december 2011	Uurtarief (VROM)	Kosten
Gerben Kort	196 €	139 €	27.244
Linda Schouten	92 €	91 €	8.372
Olga Vergers	70 €	122 €	8.540
Lida Zut	12 €	122 €	1.464
Mieneke Zijlmans	120 €	120 €	14.400 +
<b>Totaal</b>		<b>€</b>	<b>60.020</b>

### Nog te maken kosten:

- Ten behoeve van te leveren ambtelijke inzet na 1 januari 2012, wordt een taakstellend budget van € 7.500 opgenomen.  
--> *Indien een eventuele beroepsprocedure bij Raad van state, danwel een andere gebeurtenis leidt tot een wezenlijk ander plan, waarvoor de gemeente extra ambtelijke inzet dient te leveren, dan worden aanvullende financiële afspraken gemaakt.*
- Ten behoeve van de aanleg van het fietspad, levert HBB een bijdrage van € 15.000.  
--> *De totale geraamde kosten bedragen € 60.000. Gemeente heeft voor € 30.000 BDU-subsidie aangevraagd. De overige € 15.000 wordt gedragen door de gemeente.*  
--> *Indien er geen, danwel een lagere BDU-subsidie wordt toegekend, dan staat het de gemeente vrij te besluiten het fietspad niet aan te leggen.*

### Bijlage III

Concept Publicatietekst d.d. 23 februari 2012

Komt in Stadskrant bij mededelingen onder kopje **Ter Inzage (Na kopje: Ter Visie**

#### Kennisgeving gesloten anterieure overeenkomst voor het perceel Claus Sluterweg 125 te Haarlem.

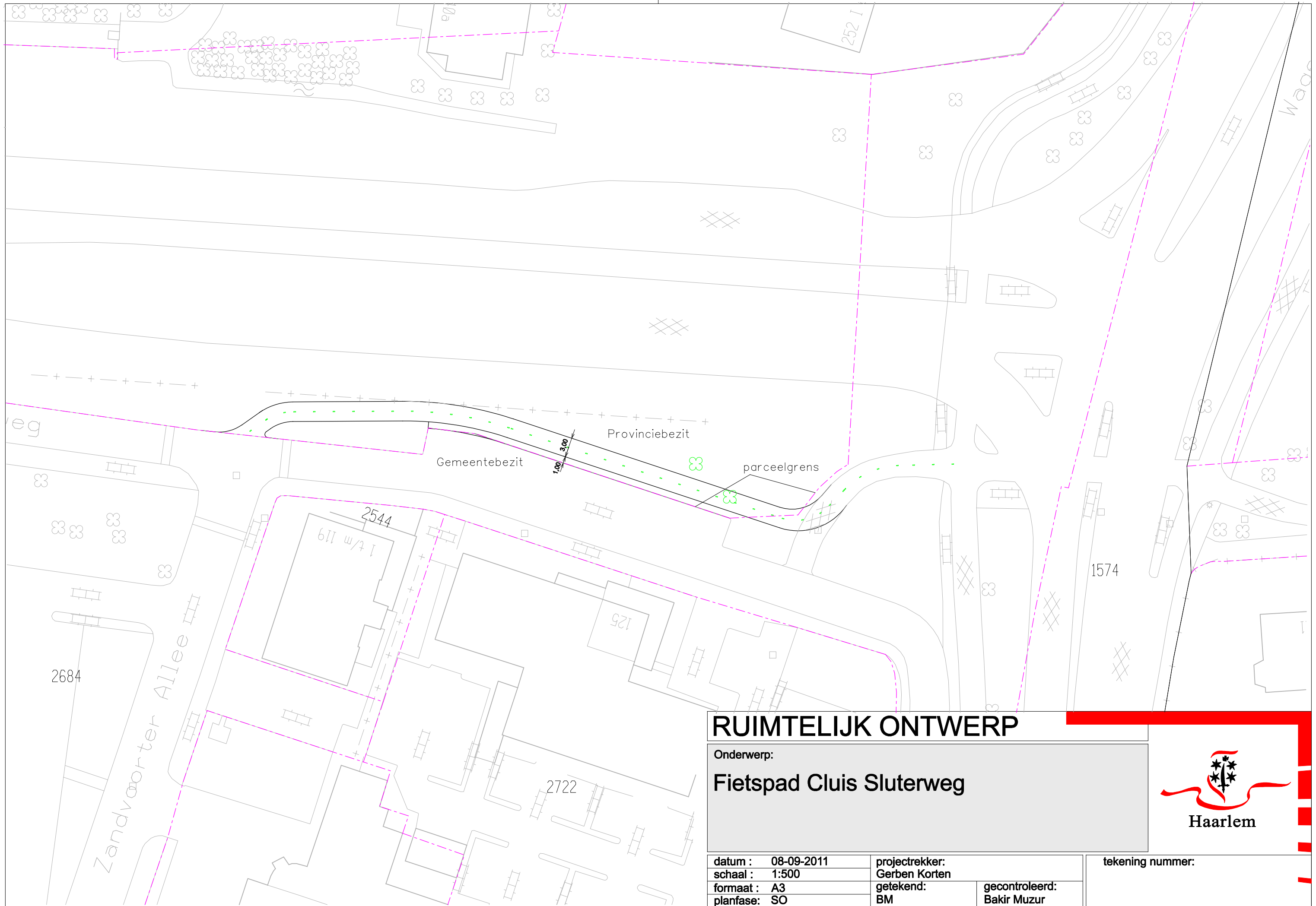
Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 6.24 lid 3 Wro alsmede 6.2.12. Bro delen Burgemeester en wethouders mede dat zij op .....2012 een anterieure overeenkomst hebben gesloten voor het perceel Claus Sluterweg 125, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie S nummer 2722 geheel.

De overeenkomst betreft de realisatie van een bouwplan inhoudende de bouw van 91 woningen, ca. 1500 m2 kantoorruimte zonder baliefunctie en een (deels halfverdiepte) parkeerkelder.

De Gemeente faciliteert het bouwplan middels afgifte van een omgevingsvergunning cf. artikel 2.1 eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, waarbij onderbouwd wordt afgeweken van het vigerend bestemmingsplan "Bosch en Vaart".

Met ingang van .....a.s. ligt een overzicht met de zakelijke inhoud van de overeenkomst voor een ieder ter inzage bij de afdeling Dienstverlening Zijlvest 39 te Haarlem.

Over de overeenkomst kunnen geen zienswijzen worden ingediend.



# RUIMTELIJK ONTWERP

Onderwerp:  
**Fietspad Cluis Sluterweg**



datum : 08-09-2011	projectrekkor: Gerben Korten	gecontroleerd: Bakir Muzur
schaal : 1:500	getekend: BM	
formaat : A3		
planfase: SO		

tekening nummer:



Gemeente Haarlem  
Hoofdafdeling Wijkzaken  
Afdeling Openbare Ruimte, Groen en Verkeer



# Haarlem

Programma van Eisen  
Openbare Ruimte  
Houthof  
(Claus Slüterweg)

Gemeente Haarlem  
Hoofdafdeling Wijkzaken  
Postbus 562  
2003 RN Haarlem  
tel. : 023-5114540  
fax.: 023-5114515

**Gemeente Haarlem,  
Hoofafdeling  
Wijkzaken, afdeling  
Openbare Ruimte,  
Groen en Verkeer**

**Programma van Eisen  
Openbare Ruimte  
Houthof  
(Claus Slüterweg)**

<b>Registratie</b>	<b>Datum</b>	<b>Status</b>
PVE versie 1.1	14 maart 2012	Definitief

# Inhoudsopgave

1	Inleiding .....	4
2	Onderbouwingen en berekeningen .....	6
2.1	Verlichtingsberekening	6
2.2	Rioleringsberekening	6
3	Algemene eisen .....	7
3.1	Ruimtelijke kwaliteit; ontwerp algemeen	7
3.2	Beheer- en eigendomsgrenzen	7
3.3	Eisen brandweer, blusvoorzieningen	7
4	Functionele eisen per domein .....	8
4.1	Verharding, wegen en parkeren	8
4.2	Openbare verlichting	8
4.3	Waterhuishouding, riolering en drainage	8
4.4	Groen	9
4.5	Kabels en leidingen	9
4.6	Ondergrondse afvalinzameling	9
4.7	Straatmeubilair	10
5	Ontwerpeisen per domein .....	11
5.1	Verharding	11
5.2	Openbare verlichting	11
5.3	Waterhuishouding, riolering en drainage	11
5.4	Groen	11
5.5	Kabels en leidingen	11
5.6	Ondergrondse afvalinzameling	12
5.7	Straatmeubilair	13
6	Technische eisen per domein .....	14
6.1	Verharding	14
6.2	Openbare verlichting	15
6.3	Waterhuishouding, riolering en drainage	15
6.4	Groen	15
6.5	Kabels en leidingen	17
6.6	Ondergrondse afvalinzameling	17
6.7	Straatmeubilair	18
7	Toetsing en acceptatie .....	19
7.1	Voorlopig Ontwerp	19
7.2	Definitief Ontwerp	19
7.3	Bestek	19
7.4	Overdracht	20
7.5	Overdracht van riolering naar de gemeente Haarlem	20

# 1 Inleiding

## Doelstelling

Dit Programma van Eisen is opgesteld om zodanige voorwaarden te stellen dat een aantrekkelijke en goed te beheren openbare ruimte rond de nieuwbouw van Houthof resulteert. Dit document is bepalend voor de dimensionering en materialisering van de openbare ruimte.

De locatie ligt aan de Claus Slüterweg nabij Wagenweg en Westelijke Randweg en ligt nabij de grens tussen Haarlem en Heemstede.

Het bestaande kantoorgebouw maakt plaats voor nieuwbouw met woningen, kantoren en voorzieningen. In het ontwerp wordt uit gegaan van 91 appartementen en 1500 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak kantoren zonder baliefunctie (of maatschappelijke voorzieningen), en een half verdiepte garage met 149 parkeerplaatsen.

## Kader

De inrichting van de openbare buitenruimte dient tenminste te voldoen aan de eisen zoals opgenomen in het Algemeen Programma van Eisen voor de openbare ruimte (ApvE) van de gemeente Haarlem, waarin ondermeer de standaarddetails zijn opgenomen zoals die in Haarlem worden toegepast.

Veel projectspecifieke kaders komen uit andere beleidsdocumenten, zoals het Haarlems Verkeers- en Vervoersplan (HVVP), bomenbeleidsplan, etc.

Dit projectspecifieke programma van eisen behandelt die beheerdomeinen die in dit project aan de orde zijn, waar mogelijk toegespitst op de specifieke situatie. Op punten waar dit programma van eisen niet in voorziet blijft het ApvE onverkort van kracht. In geval van tegenstrijdigheid prevaleren de eisen zoals opgenomen in dit programma van eisen boven het ApvE.

## AFOTT-opbouw

Dit programma van eisen is opgebouwd met achtereenvolgens de Algemene, Functionele, Ontwerp- en Technische eisen, en tot slot Toetsing en acceptatie. Dit houdt in dat, naarmate het ontwerpproces vordert, ook de eisen meer gedetailleerd en specifieker worden. Via deze opbouw sluit het PvE aan bij de verschillende stadia van het ontwerpproces. Globaal sluiten de algemene en functionele eisen qua detaillering aan bij het maken van het voorlopig ontwerp voor de openbare ruimte, en komen bij het maken van het definitief ontwerp en het bestek de technische eisen naar voren.

## Toetsing en acceptatie

Om te waarborgen dat het ontwerp en uiteindelijk de realisatie van de openbare ruimte voldoet aan het PvE, wenst de gemeente tijdens de realisatie van het project inzicht te hebben in het ontwerp, toe te passen materialen en constructies en uiteindelijk de gerealiseerde openbare ruimte. In hoofdstuk 7 is aangegeven hoe afgestemd dient te worden.

## Beheer- en onderhoudsdocument

Na oplevering van de nieuwe woningen zal een gewijzigd terrein buitenruimte (t.o.v. huidige situatie) bij de gemeente in beheer komen als openbare ruimte. De nieuwe situatie zal nauwelijks leiden tot verhoging van de gemeentelijke onderhoudskosten, omdat het totale oppervlak ongeveer gelijk blijft.

De afdeling Openbare Ruimte, Groen en Verkeer (OGV) stelt een beheer- en onderhoudsdocument op, dat inzichtelijk maakt wat de uit het ontwerp voortvloeiende beheerkosten zijn. Deze kosten dienen door het bestuur bij het vaststellen van het VO of DO expliciet te worden geaccordeerd.

Om een beheer- en onderhoudsdocument op te stellen dient de ontwikkelaar van de openbare ruimte een overzicht op te stellen van de hoeveelheden en vierkante meters aan gebruikte materialen, bestrating etcetera.

**Protocol van overdracht**

Het protocol van overdracht (zie bijlage) beschrijft de wijze waarop de gerealiseerde openbare ruimte wordt overgedragen van achtereenvolgens de aannemer naar de ontwikkelaar, en van de ontwikkelaar aan de gemeente (hoofdafdeling Wijkzaken).

## **2 Onderbouwingen en berekeningen**

Ten behoeve van de inrichting van de boven- en ondergrondse openbare ruimte, alsmede om de beheerbaarheid van de omgeving te waarborgen, dient de ontwerper / ontwikkelaar een aantal berekeningen te laten uitvoeren en ter goedkeuring aan de gemeente voor te leggen.

### **2.1 Verlichtingsberekening**

In de algemene en functionele eisen aan de openbare verlichting wordt een aantal randvoorwaarden meegegeven voor de plaatsing van lichtmasten in het ontwerp. Het verlichtingsontwerp dient altijd te zijn gebaseerd op een verlichtingsberekening, waaruit blijkt op welke onderlinge afstand de masten het best kunnen worden geplaatst.

### **2.2 Rioleringsberekening**

Ook ten behoeve van het rioolontwerp, waaronder de plaatsing en aantallen kolken en de dimensionering van de buizen, dient een berekening te worden gemaakt. Hieruit moet ook blijken of de nieuw te bouwen woningen zonder capaciteitsproblemen kunnen worden aangesloten op het omliggende rioelstelsel.

De hierboven omschreven berekeningen en onderbouwingen dienen als onderdeel van het VO, of eerder in het ontwikkel- en ontwerpproces, ter goedkeuring aan de gemeente te worden aangeboden.

### **3 Algemene eisen**

#### **3.1 Ruimtelijke kwaliteit; ontwerp algemeen**

De buitenruimte bestaat vrijwel alleen uit privaat eigendom. Qua openbare ruimte gaat het voornamelijk om aansluiting op de bestaande openbare ruimte en om vervanging van tijdens de sloop- en bouwphase gesneuvelde delen van de openbare ruimte.

De openbare ruimte is aan te merken als woongebied met de beheerclassificatie 'standaard', wat inhoudt dat dient te worden gewerkt met standaard materialen om een sobere en doelmatige inrichting te realiseren.

Eventuele hoogkwalitatieve elementen worden niet door de gemeente in beheer en onderhoud genomen en worden dus geen onderdeel van de openbare ruimte.

#### **3.2 Beheer- en eigendomsgrenzen**

Paden, hellingbanen en trappen naar niet-openbaar gebied zijn per definitie niet openbaar en zullen niet worden overgenomen door de gemeente.

De gemeente zal geen infiltratievoorzieningen in eigendom en beheer nemen.

De eisen en voorschriften uit dit PvE gelden alleen voor de door de gemeente te beheren openbare ruimte.

De gemeente wijst bij (openbaar toegankelijke) buitenruimte in privé-bezit op het volgende:

- De gemeente zamelt huisvuil alleen in langs de openbare weg; de maximale loopafstand van de ingang van een gebouw tot een aanbiedpunt van huisvuil is 75 meter.
- De riolering onder privé-grond is in Haarlem het eigendom en de verantwoordelijkheid van de eigenaar. De eigenaar is verantwoordelijk voor onderhoud, beheer en op termijn vervanging van dit stuk leiding. Deze verantwoordelijkheid dient duidelijk aan toekomstige eigenaren te worden gemeld.
- De gemeente plaatst en beheert geen verlichting op privé-terrein.

#### **3.3 Eisen brandweer, blusvoorzieningen**

Als bijlage bij dit PvE is een checklist blusvoorzieningen opgenomen. Deze kan nadrukkelijk niet worden gezien als een compleet overzicht van de eisen die de brandweer stelt aan gebouwen en de openbare ruimte daaromheen, maar kan worden gezien als richtlijn om in ieder geval rekening mee te houden in het ontwerp.

De eisen die de brandweer stelt dienen dan ook in de VO-fase van het ontwerp te worden geïnventariseerd. Hiervoor kan contact worden opgenomen met dhr. Jim de Groot, per e-mail: [JdeGroot@vrk.nl](mailto:JdeGroot@vrk.nl), tel 023 5159564.

## **4 Functionele eisen per domein**

### **4.1 Verharding, wegen en parkeren**

De verharding aangrenzend aan het plangebied bestaat uit trottoirs, een woonstraat, een toekomstig doorgaand fietspad en parkeervakken.

Op de trottoirs wordt niet geparkeerd, deze hoeven dus alleen geschikt te zijn voor voetgangers.

Ter plaatse van de in- en uitrit van de parkeergarage dient een oplossing te worden ontworpen en aangelegd die de veiligheid garandeert van het verkeer dat de garage gebruikt, en met name de voetgangers op het trottoir dat wordt overgestoken. Het trottoir dient in ieder geval door te lopen, waarmee duidelijk is dat voetgangers voorrang hebben.

Ook is aanpassing van de ligging van trottoir, rijbaan en parkeervakken gewenst teneinde veilig uitrijden uit de garage t.o.v. voetgangers en fietsers te verkrijgen. Immers, er is nu wel een opstelruimte op het maaiveld voor uitrijdende auto's, maar de westelijke toren staat zodanig, dat er geen zicht is naar het westen. Voor de voetgangers en fietsers uit westelijke richting is er evenmin zicht op een opgesteld voertuig dat uit de garage komt. Het trottoir moet daarom breder worden, zodanig dat opstelruimte (2 m) voorbij de gevel ontstaat. Hierdoor moeten ook rijbaan en parkeervakken worden verlegd en is een bescheiden grondtransactie met de provincie nodig. De verlegging geschiedt op kosten van de ontwikkelaar.

De woonstraat wordt gebruikt door normaal verkeer, waaronder nood- en hulpdiensten en voertuigen om huisvuil op te halen, en een scholierenstroom fietsers en brommers. Tevens wordt er voor eventuele bevoorrading van de kantoorruimten in het nieuwe gebouw en van de scholengemeenschap gebruik gemaakt van de woonstraat. De fundering en dimensionering van de weg en de sterkte van de ondergrondse leidingen dienen hierop berekend te zijn.

Er komt een nieuw doorgaand fietspad (2-richtingen) vanaf de Leidsevaartweg naar de Claus Slüterweg. Het betreft een fietspad met medegebruik door brommers.

### **4.2 Openbare verlichting**

In de gemeente Haarlem wordt openbare verlichting geplaatst op openbare wegen, straten, pleinen en paden. Op achterpaden en niet-openbare gemeentelijke eigendommen wordt in de gemeente Haarlem geen openbare verlichting geplaatst.

De straten in dit project zijn aan te merken als openbare ruimte met een verblijfsfunctie, wat inhoudt dat de OV-installatie dient te worden ontworpen met het zwaartepunt op openbare en sociale veiligheid. Voor dit gebied geldt de beheercategorie standaard.

Er moet voldaan worden aan de eisen van het Politiekeurmerk 'Veilig Wonen'.

### **4.3 Waterhuishouding, riolering en drainage**

#### **4.3.1 Waterhuishouding**

Het hoogheemraadschap van Rijnland kan in een keurvergunning vanwege het toenemen van verhard terrein voorschrijven welke voorzieningen er vereist zijn. Eventueel kan water worden afgevoerd via een 315 mm drainageleiding die langs de Zandvoorterallee loopt en verderop afvoert in een zijwater van de Leidsevaart.

#### **4.3.2 Riolering**



Nieuw aan te leggen riolering dient gescheiden te worden aangelegd. De eventueel reeds aanwezige kolken en de kolkleidingen moeten worden vervangen. DWA kan plaatsvinden via de rioolleiding aan de noordzijde van het terrein. De capaciteit van de rioolafvoer (de wijk voert af onder de Wagenweg door naar het oosten) is beperkt. HWA-afvoer moet daarom grotendeels apart worden afgevoerd, en wel naar de 315 mm drainageleiding die langs de Zandvoorterallee loopt en verderop afvoert in een zijwater van de Leidsevaart.

De functionele eisen die worden gesteld ten aanzien van riolering zijn:

- De afvoercapaciteit moet voldoende zijn om al het ingezamelde afvalwater te transporteren en om wateroverlast bij hevige neerslag te voorkomen;
- De riolering mag de grondwaterstand niet negatief beïnvloeden (bijv. schade aan funderingen) en mag geen stank- en lawaaioverlast veroorzaken;
- Het rioolsysteem dient voldoende te kunnen worden beheerd en onderhouden.

Het is ongewenst dat bestaande riolering onder nieuwe bebouwing komt te liggen. Onder de geplande noordoost hoek van de nieuwbouw ligt een bestaande rioolleiding (beton, 400 mm, uit 1967). Deze mag worden omgelegd naar onder de Claus Slüterweg, op kosten van de ontwikkelaar.

#### **4.3.3 Drainage**

Rondom het nabijgelegen schoolcomplex Coornhert Lyceum en in de Zandvoorterallee ligt drainage om overtollig grondwater af te voeren. Het kan verstandig zijn om rondom de nieuw aan te leggen parkeergarage drainage te leggen op ca. 1 meter onder maaiveld.

#### **4.4 Groen**

Het openbare groen heeft een functie als beeldgroen en gebruiksgroen: aankleding, ordening, afscherming, recreatie. Het meeste groen bevindt zich nu in de bermen van de Westelijke Randweg, en in de private plantsoenen rondom huidig gebouw en de huidige parkeerplaatsen.

Om ecologische corridor te behouden van de groenstrook langs de randweg naar de achtergelegen villawijk is er een voorkeur voor een noord-zuidstrook van heesters (vermoedelijk op privaat eigendom).

Er is geen behoefte aan openbare speelvoorzieningen (toestellen).

#### **4.5 Kabels en leidingen**

De plaatsing van UPC- en elektriciteitskasten in het plangebied dient visueel zo min mogelijk hinder op te leveren. Plaatsing tegen (kop)gevels verdient de voorkeur.

De kabels en leidingen in het gebied dienen te worden aangelegd onder de openbare buitenruimte. Hierboven mag geen gesloten verharding worden toegepast.

Er is op het perceel ook een gasdrukregel- en meetstation aanwezig. In overleg met de eigenaar (Liander) dient dit in het plan geïntegreerd te worden.

Onder de geplande nieuwe bebouwing ligt nu een rioolleiding van de gemeente in de noordoostelijke hoek. Deze dient verlegd te worden op kosten van ontwikkelaar.

#### **4.6 Ondergrondse afvalinzameling**

In Haarlem wordt het huisvuil ondergronds ingezameld. In het ontwerp dient rekening te worden gehouden met een locatie voor ondergrondse containers.

Als algemene uitgangspunten voor ondergrondse huisvuilinzameling gelden:

- de werkelijke loopafstand van de ingang van een woning tot de ondergrondse containers mag maximaal 75 m bedragen;
- van elke container zullen ten minste dertig huisaansluiting gebruikmaken;
- bereikbaar voor de ledigingsvoertuigen;

- De ontwikkelaar zorgt voor de grondwerken rondom de ondergrondse containers
- De plaatsing geschiedt door Spaarnelanden en de kosten hiervan berekent de gemeente door aan projectontwikkelaar.

Bedrijfsafvalbakken mogen niet permanent in de openbare ruimte worden opgesteld, deze behoren inpandig geplaatst te worden.

#### **4.7 Straatmeubilair**

In Haarlem wordt uniformiteit in straatmeubilair nagestreefd, om zodoende tot een samenhangende openbare ruimte te komen.

De ontwikkelaar moet een bebordingsplan opstellen en voorleggen aan politie en gemeente. Borden moeten volgens bebordingsplan worden geplaatst.

Er worden aan beide zijden van elke straat, en aan begin en einde, straatnaamborden bevestigd. De straatnaamborden hangen op een goed zichtbare plaats, met een voorkeur voor de muren.

Bij bedrijfsruimten en praktijkruimten wordt voorzien in voldoende fietsparkeergelegenheid voor bezoekers. Indien dit in de openbare ruimte gebeurt, zullen de fietsparkeervoorzieningen conform ontwerpisen gekozen worden (zie hoofdstuk 5).

## **5 Ontwerpeisen per domein**

### **5.1 Verharding**

Trottoirs aansluitend aan de bestaande trottoirs (betontegels).  
Bij verleggen van de Claus Slüterweg bij uitrit parkeergarage dienen rijbaan en parkeerplaatsen in klinkers gelegd te worden.

Standaarddetails, zoals voor de inritconstructie, zijn als bijlage bij dit PvE gevoegd.  
In de openbare ruimte te (ver)leggen parkeerplaatsen dienen te voldoen aan de voorschriften aan parkeervakken zoals die in het ASVV-2004 worden gesteld, ondermeer voor wat betreft de maten en de in- en uitrijdbaarheid.

### **5.2 Openbare verlichting**

Het plangebied is een woon&werkwijk met beheerclassificatie standaard. De inrichting als woongebied, met de nadruk op sociale veiligheid, leidt tot de volgende ontwerp-eisen:

- Kleurweergave (wit licht)  $Ra \geq 80$ ;
- Lichtpunthoogte 5 meter;
- Armatuur en lichtmast: Haarlemse 5 m mast met Aresa armatuur met LED lamp.

Voor de plaatsing van openbare verlichting in het ontwerp zijn uitgangspunten en eisen opgenomen in het ApvE. De precieze plaatsing dient, met inachtneming van die uitgangspunten, te worden bepaald op basis van een verlichtingsberekening.

### **5.3 Waterhuishouding, riolering en drainage**

De ontwerpeisen aan een rioleringsstelsel blijken uit ontwerpmodule C2100. De riolering in het plangebied dient conform deze module te worden ontworpen. Bij de berekeningen dient, in overleg met afdeling Openbare Ruimte, Groen en Verkeer rekening te worden gehouden met de omgeving van het plangebied.

De ligging van de huidige riolering dient bij aanleg door ontwikkelaar te worden ingemeten.

### **5.4 Groen**

Voor de bomen gelden de eisen die gesteld zijn in de herplantvoorschriften bij de kapvergunning. De volgende soorten zijn voorgeschreven ...(pm).... Binnen de gereserveerde standplaats van deze boom dienen boven- en ondergrond (na grondverbetering) ongemoeid te blijven en is er dus geen plaats voor ondergrondse containers, rioolbuizen, kabels en leidingen en overig straatmeubilair.

Wanneer bomen niet zijn aangeslagen, geldt een vervangingsplicht. Voor elke niet aangeslagen boom dient binnen één jaar een gelijkwaardige boom te worden herplant. Er moet voldoende afstand worden gehouden van rijbaan, kabels en leidingen (min. 2 meter).

### **5.5 Kabels en leidingen**

De aanbieder van een openbaar telecommunicatienetwerk of omroepnetwerk moet, voordat werkzaamheden kunnen worden verricht, een instemmingsbesluit aanvragen bij de gemeente. Aan zo'n instemmingsbesluit worden voorschriften en beperkingen verbonden in het belang van onder meer de openbare orde, het voorkomen of beperken van schade of overlast, de bruikbaarheid en het doelmatig beheer en onderhoud van de openbare gronden, de bescherming van het aanzien van de omgeving en de te leveren kwaliteit. Deze voorschriften en beperkingen zijn uitgewerkt in de publicatie "Voorwaarden kabels in Haarlem".

## 5.6 Ondergrondse afvalinzameling

Ten aanzien van de situering van de ondergrondse containers voor restafval gelden de volgende criteria:

- Iedere locatie dient optimaal toegankelijk te zijn voor mindervaliden en senioren. Dit houdt ten minste het volgende in:
  - Het afschot vanaf de voetplaat van de stalen container tot het niveau van het omringend straatwerk mag niet meer bedragen dan 2%. Deze voorwaarde geldt uitsluitend voor die zijden van de container die bedoeld zijn als benaderingsrichtingen voor bewoners;
  - Indien bewoners voor het bereiken van de hen toegewezen container noodzakelijkerwijs het voetpad moeten verlaten dient de locatie voorzien te zijn van een deels verzonken trottoirband waardoor deze toegankelijk wordt voor bewoners die gebruik maken van transporthulpmiddelen zoals bijvoorbeeld een rolstoel.
  - De locaties zo veel mogelijk plaatsen aan de kant van de straat waar bejaardenwoningen, aangepaste woningen e.d. zijn gesitueerd.
- De locatie moet ten alle tijden bereikbaar zijn voor het ledigingsvoertuig. Dit houdt ten minste het volgende in:
  - Rond de locatie dienen voldoende parkeerbelemmerende maatregelen genomen te worden (paaltjes, gele doorgetrokken streep).
  - Er dient een ruimte vrij gehouden te worden boven de ondergrondse containers (verticale vlak) van ten minste 10 meter.
  - Locaties op minimaal 3 meter vanuit de gevels situeren.
  - Locaties minimaal 1 meter vanuit de stoeprand situeren, tenzij gebruik wordt gemaakt van een z.g. opsluitband rond de betonnen bak aan de stoeprandzijde en de daarop aansluitende zijkant(en).
  - Er dient een ruimte vrijgehouden te worden in het horizontale vlak van een cirkel met een straal van 8 meter gemeten vanuit de as van de kraan indien het ledigingsvoertuig op de juiste wijze op de opstelplaats staat voor de locatie
  - Het ledigingvoertuig heeft inclusief opstelplaats een aan-, en afvoer route nodig van 20 meter lang en 3 meter breed. Deze lengte dient als volgt onderverdeeld te worden:
    - Aanrijlengte minimaal 6 meter
    - Uitrijlengte minimaal 3 meter
    - Opstelplaats minimaal 11 meter
  - Er van uitgaande dat het ledigingvoertuig zo dicht mogelijk naast de stoeprand kan staan, bedraagt de maximale afstand tussen het hart van het voertuig en het hart van de verst verwijderde te ledigen ondergrondse container 6,5 meter.
- De toe-, en afvoerroutes op wijk-, en buurtniveau dienen te voldoen aan de eisen die het ledigingsvoertuig stelt ten aanzien van wegbreedte en bochtstralen. Deze gegevens zijn op te vragen bij de afdeling Verkeer en Vervoer.
- Tot op een diepte van 3,5 meter dient de ondergrond onder een locatie vrij te zijn van kabels en leidingen en andere eventuele obstakels.
- Voor het plaatsen van een ondergrondse container is een ruimte benodigd (plantgat) van ten minste 2 bij 2 meter.
- Bij het plaatsen van meerdere ondergrondse containers op 1 locatie is een minimale tussenruimte noodzakelijk van een stoeptegel (30 cm).
- De putten deelsluitmakend van een locatie met meerdere containers dienen haaks of in lijn met het voetpad gesteld te worden.
- De ondergrondse containers voor glas en papier **niet** in de directe nabijheid van de ondergrondse restafvalcontainers situeren. Ten aanzien van de bereikbaarheid voor het ledigingsvoertuig gelden dezelfde criteria als voor de ondergrondse restafvalcontainers.
- De locatie moet voldoen aan de eisen zoals gesteld door brandweer en politie alsmede de betrokken gemeentelijke afdelingen (in ieder geval Milieu en OGV).

- Plaatsing niet vóór groenpleinen, pleinen of parkjes voor ontmoeting, verblijf, spel of kijken. Indien noodzakelijk dan plaatsing alleen langs omringende gevels of 'om de hoek'.
- Plaatsing niet op het eind van zichtlijnen bij stedenbouwkundige hoofdmomenten
- Containers bij voorkeur plaatsen voor een opgaande rand (bebouwing en/of groen), dit heeft een minder versturende werking dan plaatsing in open ruimte.
- Bij locatiebepaling opletten dat deze in lijn wordt geplaatst met overig straatmeubilair (fietsenrekken etc).
- Plaatsing bij voorkeur in een lijn evenwijdig of gerelateerd aan gevellijn
- Plaatsing bij voorkeur in de zelfde lijn als auto's
- Bij meerdere containers heeft plaatsing in een lijn voorkeur; een driehoeksgewijze of vierhoeksgewijze clustering in de straat is minder gewenst.
- Voorkeur voor plaatsing voor kopgevels in plaats van langsgevels
- Plaatsing niet in structureel groen, maar bij voorkeur op het trottoir langs het groen
- Plaatsing in los woonomgevingsgroen is mogelijk onder voorwaarden:
  - plaatsing op de hoek van het groenvak met aan 2 zijden bestaand trottoir, ter voorkoming van versnippering van het groenvak of het creëren van lastig te onderhouden reststukjes
  - plaatsing bij voorkeur aan de korte kant van het groen, dit is minder beeldbepalend of versturend
- De minimum afstand tot (uiteindelijke) kroonprojectie van bestaande bomen is 1 meter, ter voorkoming van schade aan wortels en boomkroon. De beoordeling van de levensfase en breedtegroei van kroon is aan de afdeling OGV.

De locatie van de ondergrondse containers wordt ter toetsing aan gemeente voorgelegd voorafgaand aan de bouw.

De bovengrondse inwerpvoorziening dient te worden gepoedercoat in RAL-kleur 7016.

## **5.7 Straatmeubilair**

Het in het ontwerp op te nemen straatmeubilair dient van het volgende type te zijn:

- Eventuele bankjes: Siësta ongelakt. Onderstel lichtgrijs beton.
- Afvalbakken: Capitoool, Bammens, inhoud 50 liter, poedercoating RAL-kleur 7016.
- Fietsparkeren – voor zover in openbare ruimte: type Tulip, RAL-kleur 7016, altijd plaatsen in setjes van minimaal 3. Lokatie(s) voor fietsenrekken in het plan meenemen
- Bebording volgens standardeisen.
- Straatnaamborden: zie detail in bijlage.

## 6 Technische eisen per domein

In dit hoofdstuk worden de technische eisen beschreven, zoals die worden gesteld aan de diverse aspecten van de openbare ruimte.

### 6.1 Verharding

Diverse onderdelen van de (klinker)bestrating zijn nader te detailleren aan de hand van onderstaande tabel.

Onderdeel	Eisen
Algemeen t.b.v. o.a. onkruid- beheersing.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Let op toegankelijkheid voor reinigings- en onkruidverwijderingsapparatuur.</li> <li>- ontwerp op behoefte (geen onnodige brede rijstroken, fietspaden en voetpaden)</li> <li>- Probeer aantal doordringbare voegen te minimaliseren door waar (tegen redelijke kosten) mogelijk: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Gebruik elementen met standaardmaten (minder knipwerk),</li> <li>o Pas eventueel streetprint (asfalt, beton) toe i.p.v. klinkers</li> <li>o Gebruik van tegels ipv klinkers,</li> <li>o Dichtmaken van voegen en kieren (cement, asfalt, kit)</li> </ul> </li> <li>- Vermijd opbrekingen van gesloten oppervlakken in verband met kabels en leidingen door toepassing van kabelbuizen</li> </ul>
Grondverzet	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De ondergrond dient tot 1,50 minus toekomstig maaiveld puinvrij te zijn</li> <li>- Onder de fundering van wegen dient een zandlichaam met een minimale dikte van 0,80 m te worden aangebracht</li> <li>- Aan te brengen grond en zand dient schone grond te zijn.</li> </ul>
Rijbaan	<p><i>Elementenverharding:</i> uitvoeren in gebakken klinkers, kleur rood, kwaliteit A4/12. Straten in keperverband, afschot haaks op de weg-as 2 %.</p> <p>Funderingslaag van beton- of menggranulaat 0/40 mm laagdikte 250 mm, doorlopend onder de band aanbrengen.</p> <p>Markeringen: bij elementenverharding instraten.</p> <p>Langs bomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas verticale kunststofschermen toe langs rijbaan ter plaatse van bomen (diepte 40 cm) ter voorkoming van opdrukking bestrating door boomwortels.</li> </ul>
Kant-opsluitingen	<p>Trottoirbanden tussen rijbaan en voetpaden: trottoirbanden KI 130/150 mm x 250 mm x 1.000 mm, deklaag gewassen basaltporfier, voorzien van hol-/dolverbinding.</p> <p>Bij toepassing van een wegfundering de trottoirbanden stellen in specie en voorzien van een steunrug.</p> <p>Trottoirbanden tussen voetpaden en fietspaden: parkeerbanden 65/150 x 250 mm, kleur grijs, met hol-/dolverbinding.</p> <p>Opsluitbanden langs plantsoen en erfscheidingen: banden 100 mm x 200 mm x 1.000 mm deklaag glad, kleur grijs, met hol-/dolverbinding.</p> <p>Ronde trottoirbanden bij voorkeur als complete elementen met tegel, inpasbaar in standaardmaat tegels. Ook voor boomspiegels in trottoirs indien leverbaar.</p>

## 6.2 Openbare verlichting

### 6.2.1 Lichtmasten

De Haarlemse lichtmasten zijn in de deur voorzien van een afwijkende sluiting. De opdrachtnemer dient voor aanvang van de besteksfase in overleg te treden met de afdeling Dagelijks Beheer en Techniek.

### 6.2.2 Armaturen

Aan armaturen voor openbare verlichting worden geen specifieke technische eisen gesteld, deze zijn ondervangen door de voorgeschreven armatuurtypes.

## 6.3 Waterhuishouding, riolering en drainage

### 6.3.1 Riolering

In de onderstaande tabel is aangegeven wat de eigenschappen zijn van de toe te passen materialen:

Onderdeel	Materiaal	Kleur	Kwaliteit	Bijzonderheden
DWA (droogweer afvoer) riolering	Pvc	bruin	SN8	verbinding met steekmoffen met rubbermanchet
HWA (hemelwaterafvoer) riolering	beton	beton/grijs	sterkteklasse B45 / milieuklasse 5b	
Kolkleidingen	Pvc	grijs	SN8	verbinding met steekmoffen met rubbermanchet
Huisafvoerleidingen DWA	Pvc	bruin	SN8	verbinding met steekmoffen met rubbermanchet
Huisafvoerleidingen RWA	Pvc	grijs	SN8	verbinding met steekmoffen met rubbermanchet
Drainageleidingen	PE	zwart	SN8	merk strabusil of gelijkwaardig

Voor kolken dient het merk Nyloplast te worden toegepast.

## 6.4 Groen

Bij plaatsing van bomen moeten in de ondergrond voorzieningen worden aangebracht en een plantgat van voldoende grootte moet worden gebruikt. De minimale eisen aan een plantgat in verharding zijn als volgt:

Grondsoort: Eéntoppig bomenzand

- Eéntoppig bomenzand met een organische stofgehalte van 3-3,5%, toegepast tot een verwerkingsdiepte van 80 cm – maaiveld. Bovenste 10m cm met zoet zand aanbrengen.
- Bodem verdichting > 350 N/cm<sup>2</sup>.
- Grond aanbrengen in lagen van 0,25 meter.
- Grond droog verwerken.
- Grond die in depot ligt droog opslaan.

Afvoer vrijkomende grond:

- Vrijkomende grond afvoeren naar een erkende grondverwerker.

Omvang plantgat:

- Plantgat met een doorsnede van ten minste 4 x 4 x 0,80 meter bij bomen van de 1<sup>e</sup> grootte. Te verwerken grond is 16m<sup>3</sup> per boomgat.

- Plantgat met een doorsnede van ten minste 3 x 4 x 0,80 meter bij bomen van de 2<sup>e</sup> grootte. Te verwerken grond is 12m<sup>3</sup> per boomgat
- Plantgat met een doorsnede van ten minste 3 x 3 x 0,80 meter bij bomen van de 3<sup>e</sup> grootte. Te verwerken grond is 8m<sup>3</sup> per boomgat.

#### Watergeefstelsel:

- Een in het plantgat direct rondom de beworteling aangebracht geperforeerde drainagesysteem, waarbij slechts 1 uiteinde boven het maaiveld uitsteekt die vast gemaakt is aan de boompaal.
- De toegepaste drain heeft een diameter van ca. 8-12 cm.

#### Boompalen:

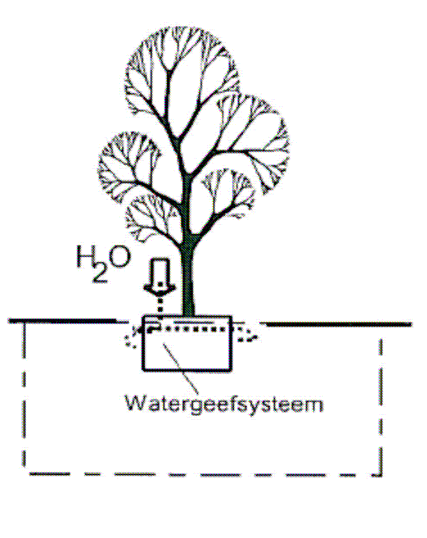
- aanbrengen boompalen en boomband
- 2 palen per boom
- Boompalen niet verduurzaamd
- Lengte 1,60 meter
- Diameter 80 – 90 mm
- Lengte van de paal boven maaiveld: 0,60 meter
- Boomband van autogordel breed 4 cm, gerekend met 2 meter per boom.

#### Inboet:

- Inboetwerkzaamheden dienen te worden uitgevoerd door een treeworker met aantoonbare theoretische en praktische kennis.
- Voor het planten dient de boom gesnoeid te worden.

Ontwikkelaar is gedurende de eerste drie jaar verantwoordelijk voor het groenonderhoud (zowel bomen, struiken als planten)

### Boomgat



Diepte 0,80 meter  
Oppervlakte 4 x 4 meter



## 6.5 Kabels en leidingen

Naast de zogenaamde standaardvoorwaarden kunnen aan een instemmingsbesluit nog specifieke voorschriften worden verbonden. Hieronder worden een aantal van deze standaardvoorwaarden genoemd.

- Kabels moeten worden aangelegd volgens het normaalprofiel Haarlem (zie bijlage).
- Kabelbuizen moeten gebundeld en gestapeld worden gelegd.
- Het is niet toegestaan kabels te leggen in de vrije zone, dat wil zeggen tussen de 55 en 80 centimeter onder straatniveau. Bovendien mogen kabels in geen geval hoger worden gelegd dan 50 centimeter onder straatniveau. Riool- en drainleidingen, alsmede huis- en kolkafvoerleidingen moeten volledig in stand worden gelaten.
- Bij nieuwe tracés moeten HDPE-buizen onder de vrije zone worden aangebracht en bij bestaande tracés zo veel mogelijk.
- De geul dient in gescheiden grondsoorten of verhardingen te worden ontgraven en in de juiste volgorde, met de bovenlaag vrij van puin, te worden teruggebracht.
- De verdichtingsgraad van aangevulde sleuven dient minimaal 95% te zijn en/of 98% van de direct naastliggende grond.
- Om verzakkingen te voorkomen dient de verdichting in lagen te geschieden van maximaal 30 centimeter, waarbij iedere laag afzonderlijk moet worden afgetrild.
- Bij kruising van wegen en onder asfaltwegen moeten mantelbuizen worden aangebracht of doorpersingen of boringen worden gerealiseerd.

## 6.6 Ondergrondse afvalinzameling

Aan de voorzieningen voor ondergrondse afvalinzameling worden de volgende voorwaarden gesteld:

- In het kader van specifiek de milieueisen dient er per locatie een verkennend bodemonderzoek plaats te vinden eventueel gevolgd door een voor het plaatsingsgebied representatieve bemonstering van bodem en grondwater ter plekke van de te ontgraven locaties. Indien tijdens het plaatsens bemalen zal worden dient er een lozingsvergunning te worden aangevraagd.  
De bovenzijde van de betonnen bak ligt 0,164 meter onder het toekomstig maaiveld ter plaatse van de containerlocatie
- Bij het plaatsens moeten maatregelen worden getroffen om schade aan of verplaatsing van omliggende objecten (panden, kabels en leidingen) te voorkomen;
- Bij het plaatsens moet zonodig een bronbemaling worden toegepast;
- Naastliggende bestratingelementen worden à niveau aangestraat;
- De betonnen bak mag na plaatsing niet zakken;
- De grond rondom de bakken verdichten; Tijdens het aanvullen het zand verdichten tot een indringingsweerstand is bereikt die per 10 mm diepte met ten minste 0,20 Mpa toeneemt, dan wel ten minste 4Mpa bedraagt.
- De betonnen bak dient volledig waterpas te worden gesteld;
- De bestrating rond ondergrondse containers dient aangelegd te worden volgens de RAW standaard;
- De omliggende bestratingelementen dienen horizontaal te worden opgesloten door de voetplaat van de stalencontainer
- De bestrating voor de opstelplek voor het ledigingvoertuig zodanig uitvoeren en funderen dat geen rijsporen en geen breuk ontstaat.
- De werkgrens met betrekking tot het (opnieuw) aanbrengen van straatwerk dient zo gekozen te worden dat plasvorming in het omringend straatwerk voorkomen wordt;
- Knipstukken kleiner dan een halve tegel of een halve band zijn niet toegestaan evenals op de kant gestrate stenen;
- Ten behoeve van de uitvoering dient vooraf per locatie een tekening van de aan te leggen bestrating gemaakt te worden met daarop aangegeven de hoogtematen en werkgrens. Deze tekeningen in 3-voud ter beoordeling verstrekken. Met de uitvoering mag pas worden begonnen nadat de tekeningen door de opdrachtgever zijn goedgekeurd.

- Met berekeningen aantonen dat de betonnen bak na plaatsing niet opdrijft of zakt. Hierbij moet uitgegaan worden van de maximale grondwaterstand ter plaatse;
- Voordat met het vervaardigen van de elementen wordt begonnen dient de leverancier tekeningen en berekeningen in 3-voud ter beoordeling te verstrekken. Met de productie mag pas worden begonnen nadat tekeningen en berekeningen zijn goedgekeurd.
- De betonnen bak moet geschikt zijn voor het ondergrondse afvalsysteem van de gemeente Haarlem;
- De betonnen bakken en afdekplaten leveren onder KOMO/KIWA certificaat
- De bak en afdekplaat zijn van prefab gewapend beton, uit 1 geheel gefabriceerd;
- De binnenafmetingen van de betonnen bak bedragen minimaal vierkant: 1,465 \* 1,465 meter (restafval, papier en glas); De inwendige hoogte van de betonnen bak bedraagt 2,680 meter;
- De bovenzijde van de betonnen bak ligt 0,164 meter onder het toekomstig maaiveld ter plaatse van de containerlocatie; De bovenzijde van de afdekplaat ligt 2 cm boven het toekomstig maaiveld ter plaatse van de containerlocatie;
- De betonnen bak en afdekplaat voorzien van de nodige universele hijsvoorzieningen. Na plaatsing mogen de hijsvoorzieningen niet blijvend uitsteken;
- Bevestigingsmiddelen van roestvast staal klasse A4 toepassen;
- De betonnen bak dient na plaatsing grond- en waterdicht te zijn;
- De betonnen bak leveren met een garantie van 15 jaar op waterdichtheid;
- De eventueel bij plaatsing benodigde hulpstoffen dienen door de leverancier te worden meegeleverd;
- Met berekeningen aantonen dat de betonnen bak en de afdekplaat de zijdelingse grondbelasting alsmede een verkeersbelasting van verkeersklasse 450 kan weerstaan;
- Met berekeningen aantonen dat de betonnen bak na plaatsing niet opdrijft of zakt. Hierbij moet uitgegaan worden van de maximale grondwaterstand ter plaatse;
- Voordat met het vervaardigen van de elementen wordt begonnen dient de leverancier tekeningen en berekeningen in 3-voud ter beoordeling te verstrekken. Met de productie mag pas worden begonnen nadat tekeningen en berekeningen zijn goedgekeurd;
- Water dat aanwezig is in de betonnen bak moet op een eenvoudige wijze volledig kunnen worden verwijderd;

## **6.7 Straatmeubilair**

Voor straatmeubilair worden geen specifieke technische eisen gesteld, deze zijn ondervangen met de voorgeschreven merken en types.

Straatnaamborden: biobased composiet, blauw met witte letters.

## **7 Toetsing en acceptatie**

De openbare ruimte die in dit project wordt ontworpen en aangelegd komt uiteindelijk bij de gemeente in beheer. Ter voorbereiding hierop wordt tijdens het proces op een aantal momenten getoetst of het ontwerp, respectievelijk de uitvoering, voldoet aan de daarvoor geformuleerde eisen.

Achtereenvolgens worden het Voorlopig Ontwerp (VO), het Definitief Ontwerp (DO) en het bestek getoetst aan dit Programma van Eisen. Uiteindelijk wordt, voorafgaand aan de overdracht van de gerealiseerde openbare ruimte, het werk geschouwd.

### **7.1 Voorlopig Ontwerp**

Ter toetsing van het VO dienen aan de gemeente (accountmanager OGV) in tenminste tweevoud tekeningen op een schaal van ten minste 1:500 te worden aangeleverd. Dit bij voorkeur zowel digitaal als op papier. Deze tekeningen zullen worden getoetst aan de algemene en functionele eisen zoals verwoord in dit PvE en de eisen en voorwaarden van de documenten waar dit PvE naar verwijst. Waar in het ontwerp van het PvE wordt afgeweken, dient de ontwerper dit beargumenteerd aan te geven.

Bij toetsing van het VO wordt ondermeer gelet op:

- Inrichting openbare ruimte / ruimtelijke kwaliteit
- Functies in de openbare ruimte
- Aanwezigheid en plaatsing van parkeerplaatsen
- Globale plaatsing van openbare verlichting
- Locatie van ondergrondse afvalcontainers
- Locaties en typen groen
- Breedte van wegen en trottoirs
- Ruimte voor kabels en leidingen onder wegen en trottoirs

### **7.2 Definitief Ontwerp**

Ter toetsing van het DO dienen aan de gemeente (accountmanager OGV) in tenminste tweevoud tekeningen op een schaal van ten minste 1:500 te worden aangeleverd. Ook dienen principe-details te worden aangeleverd van boomgaten en de inrichting van parkeerplaatsen. Tekeningen worden bij voorkeur zowel digitaal als op papier aangeleverd. In deze fase zal worden getoetst aan de ontwerp- en technische eisen zoals verwoord in dit PvE en de eisen en voorwaarden van de documenten waar dit PvE naar verwijst. Waar in het ontwerp van het PvE wordt afgeweken, dient de ontwerper dit beargumenteerd aan te geven.

Bij toetsing van het DO wordt ondermeer gelet op:

- Toegepaste materialen
- Verband in verharding
- Aansluiting riolering
- Ligging kabel- en leidingentracé
- Plaatsing van ondergrondse afvalcontainers
- Plaatsing van bomen (locatie en technische uitvoering)
- Plaatsing en toegepaste materialen openbare verlichting

### **7.3 Bestek**

Het bestek zal in tenminste tweevoud ter toetsing aan de gemeente (accountmanager OGV) te worden voorgelegd.

## 7.4 Overdracht

### Protocol van overdracht

Het protocol van overdracht (zie bijlage) beschrijft de wijze waarop de gerealiseerde openbare ruimte wordt overgedragen van achtereenvolgens de aannemer naar de ontwikkelaar, en van de ontwikkelaar aan de gemeente (hoofdafdeling Wijkzaken). Dit protocol van overdracht dient bij de overdracht te worden gebruikt.

Voorafgaand aan de overdracht van de riolering worden (revisie)tekeningen, een video-inspectie van de hoofdriolering, een lijst tekortkomingen riolering en een rapport gangbaarheidscontrole drainage voor een toets voorgelegd aan de gemeente.

Verder gelden in hoofdlijnen de volgende stappen:

1. De aannemer meldt het werk gereed aan zijn opdrachtgever, de ontwikkelaar
2. Vooropname door de gemeente Haarlem
3. Opname van het werk van de aannemer door de ontwikkelaar (opdrachtgever).
4. Overdracht van het werk van de aannemer aan de ontwikkelaar
5. Opname van het werk door de gemeente Haarlem
6. Overdracht van de openbare buitenruimte aan de gemeente Haarlem
7. Garantieperiode / beheer door de gemeente Haarlem.

Zie voor invulling van de stappen de bijlage 'Overdrachtsprotocol'.

Van alle zaken worden revisietekeningen digitaal opgeleverd.

Garanties op hoofdlijnen:

- Nieuw groen (bomen, struiken, planten): 3 jaar beheer door ontwikkelaar/aannemer, incl. watergift
- verlichting: geen garantie gewenst
- verharding en overig: 1 jaar garantie gewenst.

## 7.5 Overdracht van riolering naar de gemeente Haarlem

Voorafgaand aan de overdracht van door de ontwikkelaar gerealiseerde riolering dient de ontwikkelaar het riool te laten inspecteren en eventuele gebreken te herstellen. Bij de overdracht dient de ontwikkelaar revisiegegevens van het riool zoals hieronder beschreven te overhandigen.

### Riool-inspectie

Maken 3-D kogelbeeldopnamen vanuit de nieuw aangelegde riolering  
Betreft kleurenopname opname van de riolering m.b.v. een op afstand bediende camera met rondom registrerende lens, aan voor- en achterzijde, waarbij de beelden bovengronds worden gevolgd op een monitor en digitaal worden vastgelegd ter verwerking op later tijdstip (Panoramo-camera of gelijkwaardig). Inclusief hellinghoekmeting en classificatie van de opnamen conform NEN 3399, in geval van twijfel over de aard en omvang van een toestandsaspect dient dit te allen tijde op de commentaarregel te worden vermeld en beargumenteerd.

Idere voegverbinding, alle aansluitingen en de putten rondom vastleggen op DVD.  
DVD's met uitgevoerde inspectie, rapportage en de inspectiegegevens (in SUF-RIB formaat) in tweevoud verstrekken.

*De inspectie dient maximaal 2 weken na uitvoering aan de (riool)beheerder te worden overhandigd.*

### Rioolreiniging

De riolering dient op het moment van inspectie gereinigd en schoon en droog te zijn. De leidingen en putten dienen ontdaan te zijn van alle materialen die geen deel uitmaken

van de constructie van het riool en met hoge druk verwijderbaar zijn. De belemmering van de buisdoorsnede ten gevolge van de vervuiling is dan nergens > 2 %.

Watertoevoer vanuit aanleggende rioolstrengen dient te worden afgestopt door de reiniger op tijdige aanwijzing van de inspecteur. Het aan en uitzetten en/of het handmatig bedienen van gemalen gebeurt in overleg met/door de opdrachtgever. Aanbod van rioolwater via huis-, kolk-, en drainaansluitingen op de rioolstreng zelf wordt geaccepteerd. Er mag geen watervulling in de leiding en in de begin- en eindputten aanwezig zijn, anders dan van de aansluitingen op de leiding zelf. In geen enkel riool mag, ongeacht de weersomstandigheden een watervulling aanwezig zijn groter dan 3 % van de buishoogte.

Ten aanzien van de eisen en uitvoering zie ook de Standaard RAW Bepalingen, zoals laatstelijk vastgelegd in oktober 2005 ("Standaard 2005") uitgegeven door de Stichting CROW, te weten :

- 25.12 Eisen en uitvoering
- 25.13 Informatie-overdracht
- 25.14 Risicoverdeling en garanties
- 25.15 Bijbehorende verplichtingen
- 25.16 Bouwstoffen
- 25.17 Meet- en verrekenmethoden

Maak vervolgens een

### **Rioolrevisie**

1. Toon aan dat de eventuele gebreken zoals geconstateerd in het inspectie-rapport zijn verholpen.
2. De revisiegegevens betreffen ondermeer:
  - de horizontale en verticale ligging van de rioolputten
  - onderkant buisniveau's
  - gebruikte materialen
  - buisdoorsnedes
  - buisverbindingen
  - funderingsgegevens van de riolering
  - wat is er gebeurd met oude riolering(en) (verwijderd, ligt deze er nog)
3. Alle aansluitingen van huisafvoer- en kolkleidingen per strenglengte (hart put – hart put) dienen te worden ingemeten en op dezelfde tekening te worden ingetekend. Hierbij dienen de gebruikte materialen worden aangegeven.
4. Aanleveren rapportage t.b.v. lokaliseren huis- en kolkaansluitingen.
5. Naast de revisiegegevens dient een opname van de leiding m.b.v. een op afstand bediende panorama-camera te worden gemaakt. Deze dient digitaal in kleur te worden vastgelegd op DVD conform NEN 3399. Hierbij dienen in ieder geval alle voegverbindingen, alle aansluitingen en de putten rondom te worden vastgelegd.
6. DVD's met uitgevoerde inspectie, rapportage en de inspectiegegevens (in SUF-RIB-formaat) samen met de revisietekeningen overhandigen aan de gemeente. De tekeningen zowel analoog (tekeningen schaal 1:200) als digitaal (Microstation dgn-formaat, schaal 1:1 op RD-coördinaten) overhandigen.

## Houthof, punten openbare ruimte voor anterieure overeenkomst

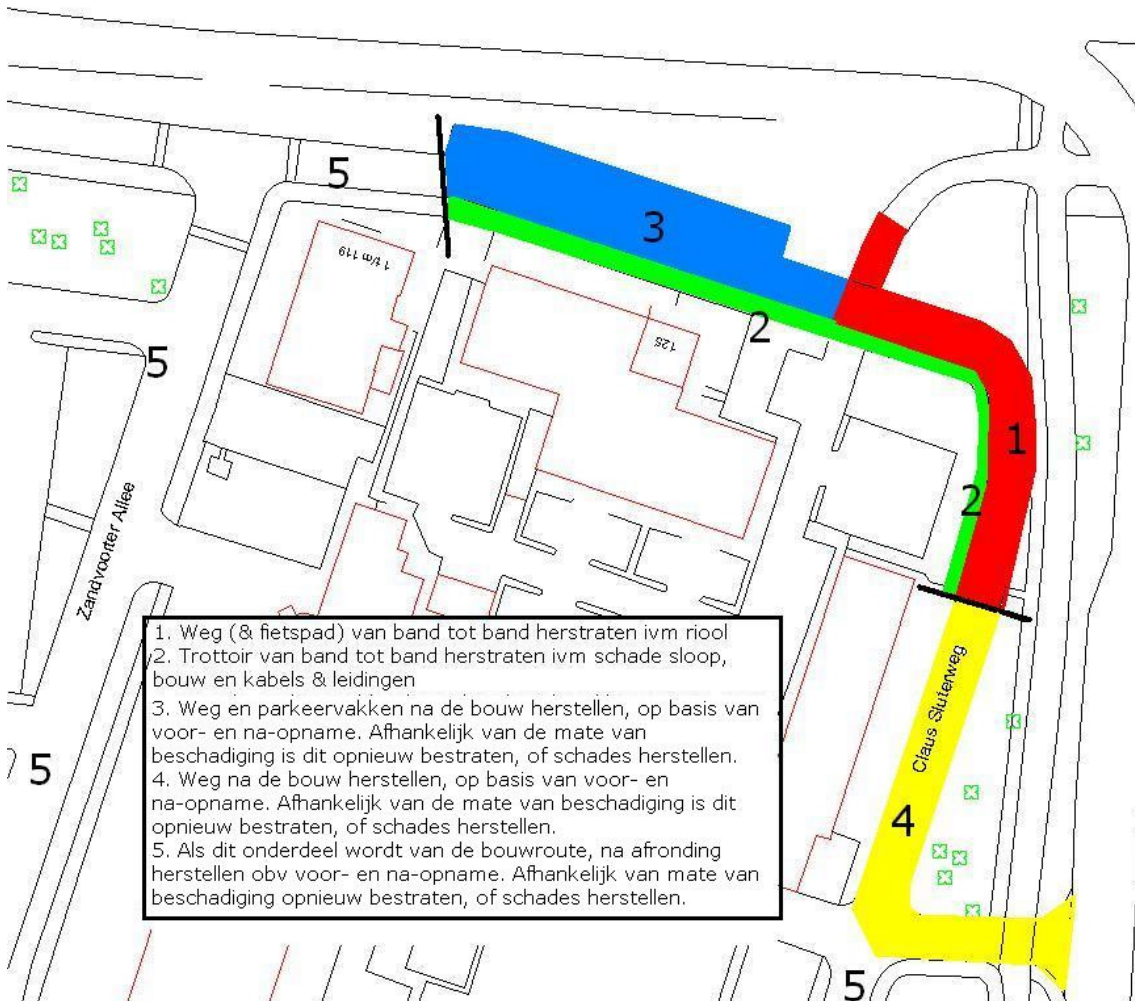
Opsteller : Donovan Mul (WZ/OGV)  
Datum : 14 maart 2012  
Status : definitief

### Gevolgshade bouw en bouwverkeer.

Op bijgaand kaartje zijn met kleuren straten en trottoirs gemarkeerd. De te verwachten route van bouw- en sloopverkeer wordt met een vooropname in kaart gebracht. Na afronding van de sloop en bouw wordt met een na-opname gekeken in hoeverre de bestrating is beschadigd. Deze beschadigingen worden door, in opdracht van of voor rekening van de ontwikkelaar hersteld. Afhankelijk van de mate van beschadiging kan het nodig zijn de bestrating van band tot band opnieuw aan te leggen. Als dat afdoende is, wordt volstaan met het herstellen van plaatselijke schades.

De met rood en groen aangeduide gebieden (1 en 2 genummerd) worden in ieder geval opnieuw aangelegd. Het trottoir (dl 2) zal naar verwachting door de sloop, bouw en werkzaamheden aan nutsvoorzieningen zo worden beschadigd dat dit nodig is. Het deel van de Claus Sluiterweg (dl 1) boven het te verleggen riool zal vanwege de te graven rioolsleuf en rioolwerkzaamheden opnieuw worden aangelegd.

Van het met (5) gemarkeerde deel van de omgeving is nog niet bekend of deze wel of niet zal worden gebruikt door bouwverkeer.



### **Groenstroken**

De groenstroken vallen buiten het plangebied en worden niet gebruikt, ook niet voor opslag van materialen. Gemeente zal voorafgaand aan de sloop de staat van het groen schouwen, en opnieuw na afronding van de nieuwbouw. Beschadigingen worden op kosten van de ontwikkelaar hersteld.

### **Riolering**

In de noordoosthoek van het plangebied dient het riool door de ontwikkelaar te worden omgelegd. Na de aanleg van het nieuwe riool en verwijdering van het oude riool wordt het riool overgedragen aan gemeente, vergezeld van een rioolinspectie en revisiegegevens.

Bij het opnieuw aanleggen van de bestrating of het vervangen van de huisaansluiting(en) op de riolering dienen ook de kolkleidingen te worden vervangen. De kans is groot dat deze beschadigd worden door sloop- of bouwverkeer. Na het opnieuw aanleggen van de bestrating moeten de kolken worden leeggezogen, en gevuld met water.

### **Afvalinzameling**

De ontwikkelaar dient bij oplevering van de woningen afspraken te maken met Spaarnelanden over het plaatsen van een of meer containers voor het inzamelen van grof afval, dat altijd in grote volumes wordt aangeboden door nieuwe bewoners. Dit valt niet onder de normale gemeentelijke inzameling van grof afval of huishoudelijk afval.

Ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval dienen door Spaarnelanden op kosten van de ontwikkelaar ondergrondse containers te worden geplaatst, conform PvE.

### **Tijdelijke maatregelen, bebording en overig**

De kosten voor (tijdelijke) maatregelen als gevolg van de sloop en/of de bouw dienen door de ontwikkelaar te worden betaald. Daarbij valt te denken aan het plaatsen van nieuwe verkeersborden, straatnaamborden, het verplaatsen van straatmeubilair, het afkoppelen, verplaatsen, aansluiten en uiteindelijk weer terugplaatsen van openbare verlichting, het nemen van tijdelijke verkeersmaatregelen etcetera. Dit omvat zowel de kosten voor fysieke maatregelen als de ambtelijke kosten voor besluitvorming e.d.

# Raadsstuk

**Onderwerp:** Ruimtelijke randvoorwaarden herontwikkeling Houthof (Claus Sluterweg 125)

**Reg.nummer:** 2011/2746

## 1. Inleiding

Aan de Claus Sluterweg 125 staat momenteel een kantoorgebouw van circa 6.700 m<sup>2</sup>. De eigenaar ziet in de huidige en toekomstige marktomstandigheden aanleiding om dit verouderde gebouw te vervangen door nieuwbouw van 91 woningen (stand ontwerp december 2010) en 1.500 m<sup>2</sup> maatschappelijke voorzieningen/commerciële ruimte. De gemeente heeft aangegeven hier positief tegenover te staan.

Het vigerende bestemmingsplan “Bosch en Vaart” laat deze herontwikkeling (nog) niet toe. Om deze reden heeft het college aan eigenaar en ontwikkelaar HBB toegezegd specifiek op deze locatie toegesneden ruimtelijke randvoorwaarden te zullen opstellen. Deze randvoorwaarden dienen door de raad te worden vastgesteld.

## 2. Voorstel aan de raad

1. Het college stelt de raad voor om de ‘ruimtelijke randvoorwaarden herontwikkeling Houthof 2011’ vast te stellen
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties
3. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit

## 3. Beoogd resultaat

De ‘ruimtelijke randvoorwaarden Houthof 2011’ vormen het kader voor de bouw van circa 91 woningen en 1.500 m<sup>2</sup> maatschappelijke voorzieningen/commerciële ruimte.

## 4. Argumenten

*De herontwikkeling van de Houthof past binnen bestaand planologisch beleid.*

De herontwikkeling van De Houthof is een uitwerking van het Structuurplan Haarlem 2005 en past binnen het hierin door de Raad op 20 april vastgestelde beleid. Dit geeft voor deze locatie een typering aan als ‘woon-werkas’.

*De ruimtelijke randvoorwaarden passen in het beleid van het Structuurplan Haarlem 2020.*

Het Structuurplan Haarlem 2020 geeft, in algemene zin, de noodzaak van binnenstedelijke herontwikkeling aan. Haarlem heeft geen uitbreidingslocaties meer, waardoor de ruimtebehoefte binnenstedelijk moet worden opgelost. De herontwikkeling van de Houthof draagt hieraan bij.

*De ruimtelijke randvoorwaarden maken de realisatie van woningen voor verschillende doelgroepen mogelijk.*

Binnen het project zullen zowel grote als kleine woningen worden gerealiseerd. Bovendien geven de ruimtelijke randvoorwaarden aan dat tenminste 30 procent van deze woningen in de sociale (bereikbare) huur- danwel koopsfeer gerealiseerd zullen worden. Op deze wijze kan dus aan uiteenlopende woonwensen en – mogelijkheden worden voldaan. Dit betekent tevens een toename van de binnenstedelijke woningvoorraad.



*De ruimtelijke randvoorwaarden vormen de basis voor een verbetering van de ruimtelijke situatie.*

Aan het belangrijke kruispunt Westelijke Randweg/Wagenweg kan op basis van de randvoorwaarden een markant gebouwencomplex ontstaan, waarbij de Hoge Houtflat en de Kinheimflat worden opgenomen in één, samenhangende ruimtelijke compositie. Het stadsbeeld van Haarlem wordt daarmee sterk verbeterd.

*De ruimtelijke randvoorwaarden voorzien in de toevoeging van substantieel groen.* Tussen de nieuwe ontwikkeling en de Kinheimflat zal, op het dak van de aan te leggen parkeergarage, een royale groene binnentuin worden aangelegd. In overleg met omwonenden zal deze een halfopen karakter krijgen.

*De ARK is positief over een eerste ontwerp op basis van deze randvoorwaarden.* In december 2010 is een eerste behandeling van het ontwerp op basis van deze randvoorwaarden in de ARK getoetst. De uitkomst was positief, een ‘veelbelovende’ ontwikkeling. Dit geeft aan dat de randvoorwaarden de juiste condities stellen voor deze herontwikkeling.

*Ten aanzien van de uitwerking van deze randvoorwaarden (ontwerp bouwplan) is een uitgebreid informatie- en participatietraject met omwonenden doorlopen.* In het tweede halfjaar van 2010 heeft HBB Projectontwikkeling drie informatieavonden voor omwonenden georganiseerd. Bovendien is via internet een inspraakmogelijkheid geboden. Opmerkingen hieruit zijn verwerkt in de voorliggende randvoorwaarden.

*Met de gemeente Heemstede is nauw contact.*

Voor Heemstede is vooral het voorkomen van extra verkeershinder voor de aanliggende woonbuurt een belangrijk punt. Tussen Haarlem en Heemstede is hierover nauw contact.

*Voor de gemeente Haarlem zijn er geen financiële consequenties aan deze randvoorwaarden verbonden.*

In de randvoorwaarden is bepaald dat verkeerskundige ingrepen tengevolge van deze ontwikkeling voor rekening van HBB komen. Andere financiële consequenties worden geregeld in een nog af te sluiten anterieure overeenkomst.

## **5. Kanttekeningen**

*Verkeersafwikkeling is belangrijkste vraagstuk voor omwonenden.*

De nieuwbouw op de locatie betekent een toename van zo'n 3.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlak. Dit houdt dus ook een toename van de verkeersdruk in. Gezien de ligging aan het drukke kruispunt Wagenweg/Westelijke Randweg (waarop geen directe aansluitingen kunnen worden gemaakt) is de ‘natuurlijke’ afvoerweg van dit verkeer door de achterliggende woonbuurt, grotendeels op grondgebied van de gemeente Heemstede (Zandvoortselaan e.o.). In deze omgeving ligt bovendien de scholengemeenschap ‘Coornhert Lyceum’, waar ook recent een uitbreiding heeft plaatsgevonden. Leerlingen komen, ook in grote groepen, met de fiets. Deze bewegingen kruisen de routes naar en van De Houthof.

Uit verkeerskundig onderzoek tot nu toe blijkt dat de toename van autoverkeer, veroorzaakt door de nieuwe invulling, meevalt en technisch gezien door de straten in de buurt zou kunnen worden verwerkt.

Dit laat onverlet dat er in de buurt een groeiend gevoel van verkeersonveiligheid leeft, ook in relatie met de fietsende leerlingen van het Coornhert Lyceum. Het sluipverkeer door de buurt, vooral in de zomer, om de drukke routes naar Zandvoort af te snijden, komt daar nog bij.

Momenteel wordt aanvullend verkeersonderzoek gedaan om de werkelijke situatie in kaart te brengen, waarna in samenspraak met vertegenwoordigers uit de buurt en de gemeente Heemstede naar oplossingen zal worden gezocht.

*De Nota Ruimtelijke Kwaliteit geeft in de toekomst invulling aan het omgaan met hoogbouw op stedelijk niveau.*

De voorliggende randvoorwaarden voorzien in een hoogbouwontwikkeling tot circa 47 meter, waarmee dit een van de hogere bouwcomplexen van de stad wordt. Een stedelijk kader voor dergelijke gezichtsbepalende ontwikkelingen is echter nog niet aanwezig. De Nota Ruimtelijke Kwaliteit zal hier in de toekomst in voorzien. De voorliggende randvoorwaarden sluiten daarom aan bij het gegeven dat er reeds hoogbouw in de directe omgeving is (Hoge Houtflat en Kinheimflat) en de opvatting dat dit belangrijke stedelijke knooppunt (Westelijke Randweg/Wagenweg) met forse begeleidende bebouwing mag worden geaccentueerd..

*De relatie met de gebiedsvisie ‘ Westelijke Randweg Zuid’ en Mariatunnel is nog niet te leggen.*

De locatie van De Houthof zou aanvankelijk worden opgenomen in een gebiedsvisie, die zich uitstrekt tot de Westelijke Randweg, en onderdeel is van het vraagstuk van de Mariatunnel. Om diverse redenen is deze gebiedsvisie echter nog niet in ontwikkeling, zodat aan de aanvrager (HBB) is toegezegd voor De Houthof een aparte set randvoorwaarden te maken.

## **6. Uitvoering**

- De ‘ruimtelijke randvoorwaarden herontwikkeling Houthof 2011’ zullen uiteindelijk worden verwerkt in het te herziene bestemmingsplan ‘Bosch en Vaart’
- Het voeren van de procedures in het kader van de omgevingsvergunning (bouwvergunning) is een bevoegdheid van het college
- De omwonenden en gemeente Heemstede worden betrokken bij het zoeken naar een goede oplossing voor de verkeersafwikkeling
- Bij het verlenen van de omgevingsvergunning zijn de reguliere inspraakmogelijkheden van toepassing.

## **7. Bijlagen**

*A. Ruimtelijke randvoorwaarden herontwikkeling Houthof inclusief kaart*

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

## 8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

- \* de 'ruimtelijke randvoorwaarden herontwikkeling Houthof' vast te stellen
- \* Het besluit heeft geen financiële consequenties
- \* De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit

Gedaan in de vergadering van ... .. (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter

## 1. Inleiding en achtergrond.

In het kader van de locatie Houthof – Claus Sluterweg 125 is de Gemeente Haarlem momenteel bezig met het vervaardigen van bestemmingsplan Bosch&Vaart. Voor de gehele zuidwestelijke Randzone van Haarlem was de Gebiedsvisie Westelijke Randweg Zuid in voorbereiding. Deze is voorlopig stopgezet. Met ontwikkelaar HBB is daarom overeengekomen voor de locatie Houthof een projectbesluit procedure te volgen.

In mei 2010 zijn ambtelijke randvoorwaarden aan de ontwikkelaar meegegeven. Op basis hiervan is een eerste ontwerp gemaakt, wat in drie informatiebijeenkomsten met de omwonenden is besproken. Daarnaast heeft middels internet een participatieproces plaatsgevonden. De gemeente Heemstede is tevens aangehaakt bij de ontwikkelingen, met name vanwege de verkeerskundige consequenties voor de achterliggende woonwijk. Dit alles heeft geleid tot een aantal aandachtspunten die in het laatste ontwerp dd. december 2010 verwerkt zijn.

Op basis van het huidige ontwerp kunnen de ruimtelijke randvoorwaarden bestuurlijk worden vastgesteld. Zo ontstaat duidelijkheid voor betrokkenen over de door de gemeente toegestane bouwvolumes en –invullingen en de voorwaarden die hieraan worden gesteld. Tevens zijn voorwaarden op het gebied van ontsluiting en verkeerskundige consequenties opgenomen.

De ruimtelijke randvoorwaarden zijn een uitwerking van het Structuurplan Haarlem 2005. Zij dienen daarom door de gemeenteraad te worden vastgesteld.

## 2. Randvoorwaarden.

De locatie 'Houthof' maakt onderdeel uit van de zuidelijke stadsrand van Haarlem, op de overgang naar Heemstede. Van oudsher zijn hier de ontwikkelingen in noord-zuidrichting verlopen, parallel aan/op de strandwal. Hier ontstonden de eerste routes, die in onder andere de Wagenweg en Dreef nog steeds herkenbaar zijn. Later kwam daar de Leidse Vaart als belangrijke waterverbinding bij.

Aan de zuidzijde van Haarlem kreeg vanaf de 16<sup>e</sup> eeuw de Haarlemmerhout populariteit als buitengebied voor welgestelde Amsterdammers, waardoor deze zijde van de stad uitgroeide tot een gewild woongebied. Na de 17<sup>e</sup>- en 18<sup>e</sup> eeuwse buitenplaatsen ontstonden hier aan het eind van de 19<sup>e</sup> eeuw ruim opgezette groene woonwijken, zoals de Koninginnebuurt. Aan Heemstedse zijde groeide een vergelijkbaar woonmilieu; rond 1900 waren Haarlem en Heemstede langs de oude verbindingswegen aan elkaar gegroeid.

Deze zeer lommerrijke zijde van de stad werd in de jaren '60 in oost-westrichting doorsneden door het zuidelijke trace van de Westelijke Randweg. Hieromheen werd grootschalige bebouwing ontwikkeld, zodat hier een duidelijk van de omgeving afwijkende typologie ontstond.

In de visie op de toekomstige ontwikkeling van de zuidwestrand van Haarlem zal het groene karakter een leidende rol spelen. Bebouwing in het groen, groot- én kleinschalig, zal hier het beeld van Haarlem moeten gaan bepalen. De kwaliteit zal liggen in de wisselwerking tussen dit groen en de bebouwing. Versterking van het groene karakter, versterking van ecologische relaties tussen de Hout en de Binnenduinrand, en aanleg van aantrekkelijke routes zullen leidend zijn bij de ontwikkelingen aan deze zijde van de stad. Hiermee onderscheid het zich duidelijk van bijvoorbeeld de noordzijde van de stad of de ontwikkelingen rondom de Schipholweg (023 project).

Uit dit karakter volgen voor de locatie 'Houthof' de specifieke randvoorwaarden.

1. Binnen het perceel, momenteel in bezit van Kopal Beleggingsmaatschappij, wordt bij herontwikkeling een maximaal bouwvolume van 10.000 m<sup>2</sup> BVO toegestaan.
2. Binnen het maximale bouwvolume van 10.000 m<sup>2</sup> BVO wordt een minimum van 1.500 m<sup>2</sup> BVO aan gemengde doeleinden (kantoren, dienstverlening, maatschappelijk) geëist. Deze gemengde doeleinden worden zoveel mogelijk in de plint geplaatst in het kader van de levendigheid op maaiveld niveau.
3. De overige maximaal 8.500 m<sup>2</sup> BVO aan bouwvolume kan voor wonen worden bestemd.
4. Minimaal 30 % van het totale aantal m<sup>2</sup> BVO wonen krijgt een sociaal-maatschappelijke invulling.
5. De bouwhoogte krijgt een gevarieerde opbouw die qua hoogte aansluit op enerzijds de hoogte van de woonflat van Elan Wonen ten westen van het perceel aan de Westelijke Randweg en anderzijds op de hoogte van de Kinheim flat ten zuiden van het perceel. De maximale bouwhoogte is 47 meter (hoofdmassa, exclusief technische installaties).
6. De bebouwing in de voorgevel rooilijn kent een verspringend karakter, met als doel optische schaalverkleining in de west-oost richting van de Westelijke Randweg Zuid.
7. Functies, in- en uitgangen en ramen op de begane grondlaag zijn georiënteerd naar de aangrenzende openbare ruimte.
8. Bijzondere aandacht is vereist voor de oriëntatie van de woningen en in/uitgangen van de meest oostelijke toren (hoek Wagenweg/Randweg). Zowel de uitstraling richting kruising als richting kopgevel Kinheimflat verdienen hier extra aandacht en dienen als 'voorgevel' te worden behandeld.
9. De parkeerbehoefte van de nieuwe ontwikkeling dient in zijn geheel op eigen terrein te worden opgelost (bewoners, werkers, bezoekers). Dit dient bij voorkeur volledig ondergronds te gebeuren. De gemeente biedt de mogelijkheid tot half verdiept parkeren. Bij een voorstel tot half verdiept parkeren dient in overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente de ruimtelijke kwaliteit te worden geborgd en vastgesteld. De gemeentelijke parkeernorm is van toepassing.
10. Bij een herontwikkeling stelt de gemeente eisen aan de inrichting van de buitenruimte. De resulterende binnentuin tussen herontwikkeling en Kinheim dient groen te worden ingericht. Dit binnengebied krijgt voor minimaal 70% een groene invulling, dat wil zeggen begroeiing en bomen. Er worden minimaal twee bomen van de tweede orde (circa 8 tot 15 meter hoog) geplaatst. De grondlaag voor de begroeiing bedraagt minimaal 50 cm. Voor bomen is een dikker pakket noodzakelijk. De dikte is afhankelijk van de soort. De ruimtelijke kwaliteit van de inrichting van de binnentuin wordt in overleg met de gemeente bepaald.
11. De hoogte van de parkeerlaag inclusief grondlaag mag de 2.5 m boven maaiveld niet overschrijden. De parkeerlaag wordt uit het zicht gerealiseerd. Aan de zijde van de Kinheimflat dient voldoende ruimte voor de benadering van de nooduitgangen te blijven.
12. Duurzaamheid dient een belangrijke rol te spelen bij de herontwikkeling van de locatie. In dit kader wordt een onderzoek voorgestaan naar het hergebruik van het gebouw als geheel, dan wel de draagstructuur, dan wel de materialen voortkomend uit sloop.  
Bij nieuwbouw moeten de verschillende fasen van het bouwtraject door de ontwikkelaar daarom allen worden getoetst op milieueffecten en duurzaamheid in gebruik, over de hele looptijd van de investering. Daarnaast verdienen aspecten als groene leefomgeving, levensduur van bebouwing en energiebesparing aandacht.
13. De afwerking van de daken van de herontwikkeling maakt deel uit van het architectonisch ontwerp. Eventuele dakopbouwen, pijpen, kanalen en overige

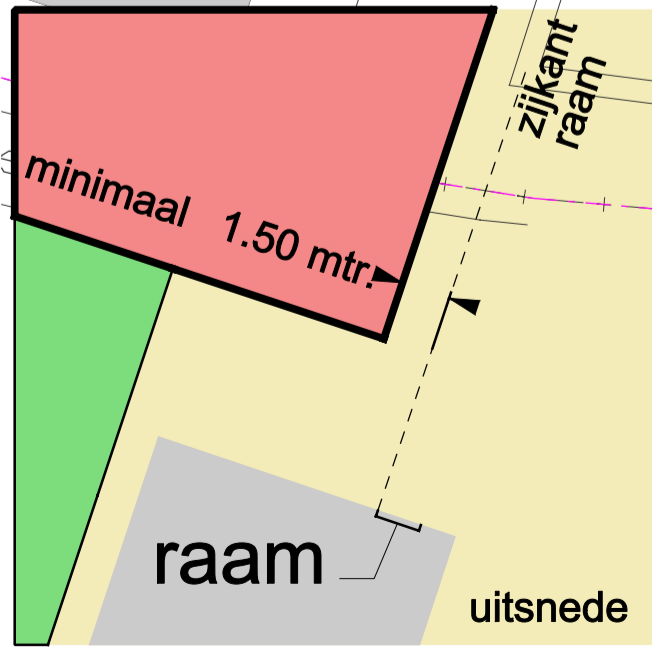
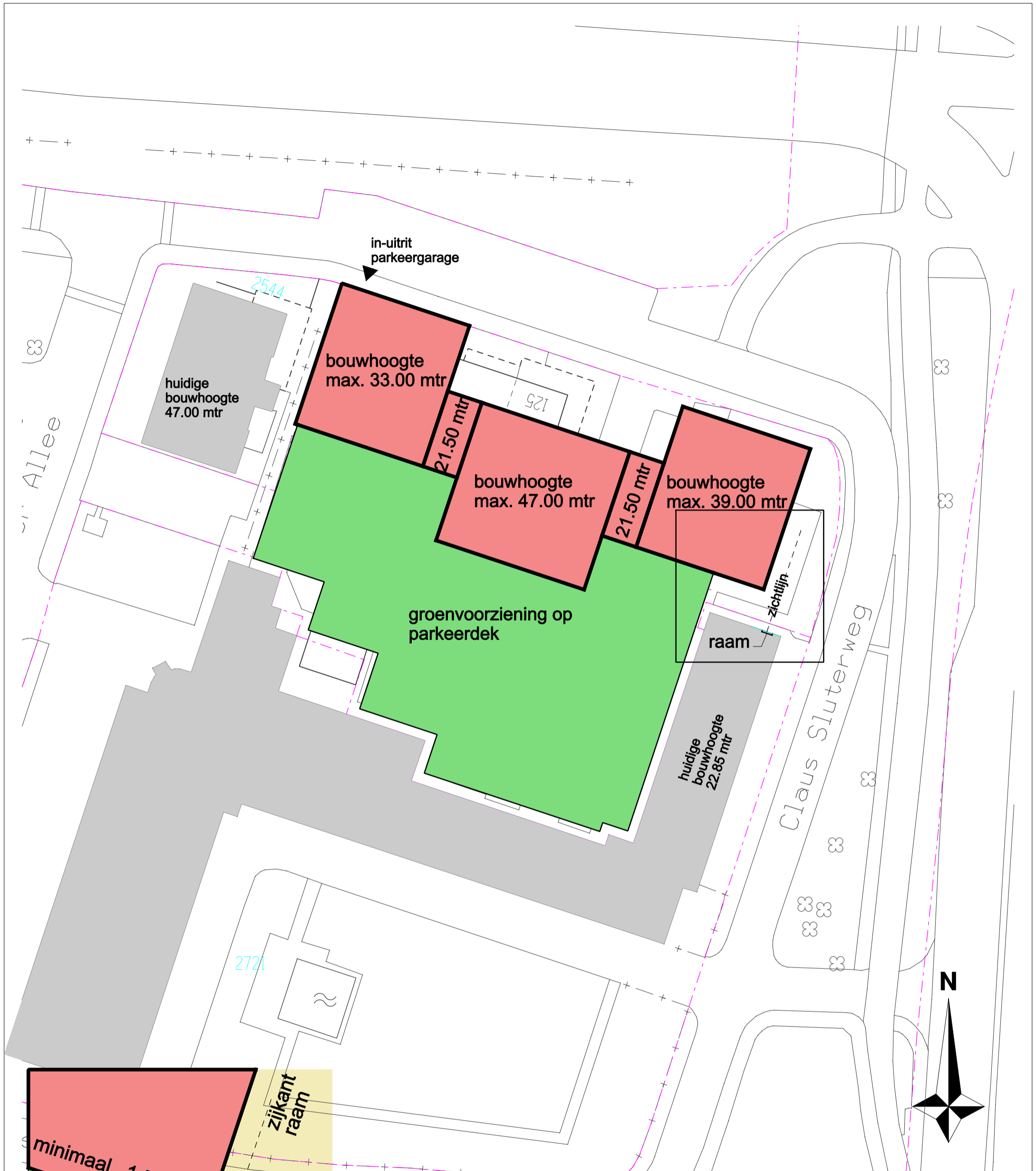
installaties worden opgenomen in het ontwerp op een wijze die onzichtbaar is vanaf maaiveld.

### 3. Verkeer.

Uit de informatie- en participatieavonden is naar voren gekomen dat de verkeersafwikkeling van de nieuwe Houthof het belangrijkste punt van zorg voor de buurt vormt. Hierover wordt het volgende opgelegd:

14. Initiatiefnemer dient middels onderzoek, in samenspraak met gemeenten Haarlem en Heemstede, inzicht te geven in de verkeerskundige consequenties van de nieuwe ontwikkeling;
15. Aan- en afvoer van het verkeer van de Houthof dient plaats te vinden zonder dat de achterliggende woonwijk wordt belast;
16. Hieruit voortkomende verkeersmaatregelen/kosten worden door de ontwikkelaar gedragen.

BIJLAGE: tekening 'ruimtelijke randvoorwaarden Houthof, januari 2011 (408SB001)'



# RUIMTELIJK ONTWERP

Onderwerp:  
**Houthof**  
 Ruimtelijke Randvoorwaarden  
 januari 2011



datum : 13-12-2010	projectreker: R. L.	gecontroleerd: S.R.
schaal : 1:500	getekend: E.W	
formaat : A3		
planfase: SO		

tekening nummer:  
**408SB001**